

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 CONSOLIDATA

30/06/2026

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.....	27
1.7.	// Il Titolo.....	377
1.8.	// Eventi rilevanti del semestre.....	41
1.9.	// Il Portafoglio Immobiliare.....	45
1.9.1.	Il portafoglio immobiliare	47
1.9.2.	Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà	54
1.9.2.1.	ITALIA.....	55
1.9.2.2.	ROMANIA.....	57
1.10.	// Valutazioni degli esperti indipendenti	60
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 2026.....	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.....	156
2.8	// Relazione della Società di Revisione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato.....	157
3.	GLOSSARIO	159

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 Cioocchi	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

Emanuela Caleffi

1. Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo IGD

1.1. // Premessa

La Relazione Finanziaria semestrale consolidata del Gruppo IGD al 30 giugno 2026 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 2026 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.

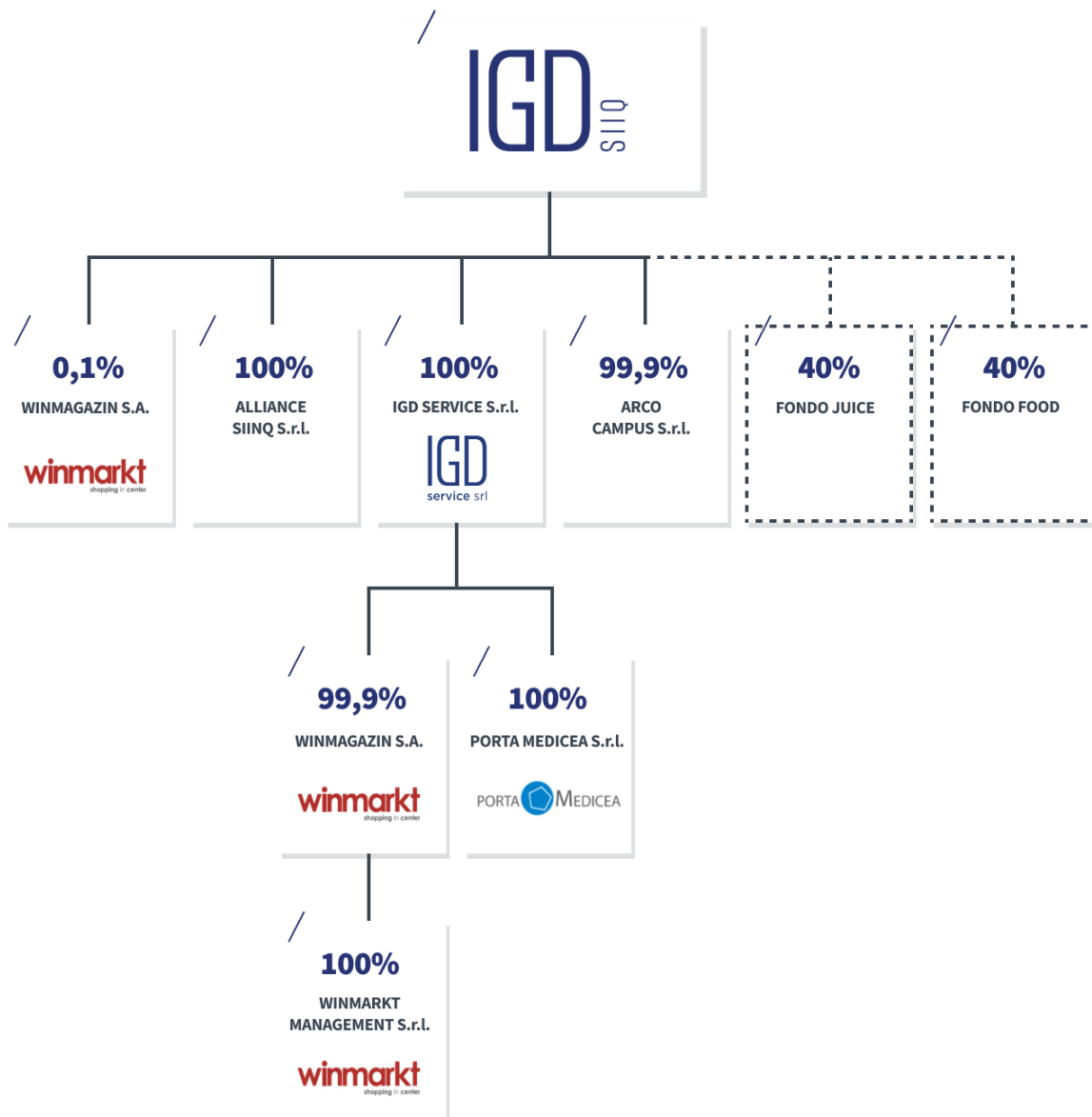
1.2. // Indicatori alternativi di performance

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 95,4%. La parte restante degli asset è in Romania, pari a circa il 4,6%, 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 94,4% del valore totale del portafoglio di Gruppo).

Al 30 giugno 2026 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 SIQ;
 - 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 che gestiscono i centri commerciali della Romania;
 - 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

Nel primo semestre del 2026 il quadro macroeconomico internazionale è stato caratterizzato da un significativo deterioramento dello scenario geopolitico, con lo scoppio, a fine febbraio, del conflitto tra Stati Uniti, Israele e Iran. Tale contesto ha determinato un forte incremento dei prezzi delle materie prime energetiche e contemporaneamente un peggioramento della fiducia di imprese e famiglie, accrescendo l'incertezza sulle prospettive di crescita dell'economia mondiale.¹

In tale contesto, le principali economie hanno mostrato andamenti differenziati. Negli Stati Uniti l'attività economica ha continuato a evidenziare una crescita sostenuta, favorita dalla solidità della domanda interna e dagli investimenti, mentre l'Area Euro ha risentito maggiormente degli effetti dell'aumento dei prezzi energetici e del deterioramento del clima di fiducia, registrando una flessione del Prodotto Interno Lordo (PIL) nel primo trimestre (-0,2%).²

Per quanto riguarda l'inflazione, nell'Area Euro il forte incremento dei prezzi dell'energia ha determinato una revisione al rialzo delle stime per il 2026, con un tasso atteso intorno al 3%, ancora superiore all'obiettivo del 2% fissato dalla Banca Centrale Europea. In questo contesto, nella riunione di giugno la BCE ha aumentato i tassi di interesse ufficiali di 25 punti base, effettuando il primo rialzo dal 2023³. Nella successiva riunione di luglio ha invece mantenuto invariati i tassi, pur confermando un orientamento prudente e lasciando aperta la possibilità di ulteriori incrementi qualora le persistenti pressioni sui prezzi dell'energia continuassero a ostacolare il ritorno dell'inflazione verso l'obiettivo del 2%.⁴

All'interno di tale quadro l'economia italiana ha tuttavia mostrato una buona capacità di tenuta: nel primo trimestre del 2026 il Prodotto Interno Lordo è cresciuto dello 0,3% rispetto al trimestre precedente, sostenuto dal contributo della domanda interna e, soprattutto, della domanda estera netta. Le stime più recenti indicano per il 2026 un incremento del PIL pari al +0,7% rispetto al 2025, in continuità con i tassi di crescita registrati nel biennio precedente; tale crescita continuerà a essere sostenuta prevalentemente dalla domanda interna, mentre il contributo della domanda estera resterà più contenuto, risentendo del rallentamento del commercio mondiale.⁵

La tenuta dei consumi si è riflessa anche nelle solide performance operative che hanno fatto registrare le gallerie in Italia nei primi 6 mesi del 2026: rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, gli ingressi risultano in incremento del +4,3%, mentre i fatturati degli operatori fanno segnare un aumento del +4,6%. Positive anche le performance di ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo che hanno chiuso il primo semestre in incremento del +1,3% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

¹ Fonte: ISTAT – *Le Prospettive per l'economia italiana nel 2026-2027*, giugno 2026

² Fonte: ISTAT – *Nota sull'andamento dell'economia italiana*, luglio 2026

³ Fonte: Banca Centrale Europea – *Decisioni di politica monetaria*, giugno 2026

⁴ Fonte: Banca Centrale Europea – *Decisioni di politica monetaria*, luglio 2026

⁵ Fonte: ISTAT – *Le Prospettive per l'economia italiana nel 2026-2027*, giugno 2026

Nel corso del semestre IGD ha proseguito la propria attività di commercializzazione, la cui efficacia è riflessa nei risultati ottenuti: il tasso di occupancy medio gallerie più ipermercati al 30 giugno 2026 si è attestato al 96,22%, continuando il trend di progressivo incremento registrato nell'arco dei trimestri (+13 bps vs 31 marzo 2026; + 16 bps vs 31 dicembre 2025); 95,81% il tasso di *occupancy* delle gallerie, si è anch'esso incrementato di 15 bps rispetto al 31 marzo 2026 (+18 bps l'incremento rispetto al 31 dicembre 2025).

Inoltre, si è confermata la capacità del portafoglio IGD di attrarre anchor tenants di respiro internazionale: Ikea, Normal, Pepco, KFC sono solo alcune delle insegne che hanno scelto i centri commerciali del Gruppo per espandere il loro network in Italia negli ultimi sei mesi.

I 92 contratti sottoscritti nel corso del semestre (50 rinnovi e 42 turnover), che rappresentano il 5,8% del monte-canoni gallerie, hanno portato a un *upside* complessivo del +0,9%. La durata minima dei contratti garantita prima della break option dell'operatore (*WALB* o *Weighted Average Lease Break*) è risultata pari a 2,13 anni per le gallerie.

L'insieme dei risultati operativi appena descritti ha contribuito all'incremento del valore del portafoglio immobiliare core Italia nel semestre (+0,6% a perimetro omogeneo).

In Romania, dopo la crescita del PIL del +0,7% registrata nel 2025, l'economia ha evidenziato nel 2026 un rallentamento, penalizzata dal persistere di un'inflazione elevata e dalle misure adottate dal Governo per il risanamento dei conti pubblici. A fine anno, il PIL è previsto in crescita dello 0,1%.⁶ Nonostante il contesto macroeconomico complesso, le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno continuato a registrare buone performance operative. Nei primi sei mesi del 2026 sono stati sottoscritti 108 contratti, di cui 83 rinnovi e 25 turnover, con un incremento medio dei canoni sui rinnovi pari all'1,59%. Al 30 giugno 2026 il tasso di occupancy è risultato pari al 93,0%, in lieve calo rispetto al 31 dicembre 2025 a causa di alcune uscite non preventivate nel corso del semestre per cui si già sta procedendo ad una idonea ricommercializzazione, anche attraverso una ridefinizione di spazi ed investimenti commerciali sottostanti.

Nell'ambito dell'asset management, nel corso del primo semestre del 2026 IGD ha consuntivato complessivamente investimenti e capex per circa 6,4 milioni di euro. Le attività principali hanno riguardato i lavori di restyling presso i centri commerciali Leonardo di Imola e Lungo Savio di Cesena, da attività di fit-out commerciale presso i centri Katané di Gravina di Catania, Punta di Ferro di Forlì, Le Maioliche di Faenza, Tiburtino di Guidonia Montecelio e Casilino di Roma.

Nell'ambito del progetto Porta a Mare Waterfront di Livorno, con l'ultimo rogito sottoscritto a giugno si è conclusa la vendita dell'intero comparto residenziale, composto da 73 appartamenti nel sub-ambito Piazza Mazzini e 42 appartamenti nel sub-ambito Officine Storiche.

Nel corso del semestre è stata perfezionata la cessione di tre ulteriori asset del portafoglio rumeno, per un controvalore complessivo di circa 10,7 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il relativo *book value* alla data di vendita. Tali operazioni si aggiungono alle

⁶ Fonte: Commissione Europea – *Spring Economic Forecast*, maggio 2026

dismissioni concluse nel 2025, pari a 21,8 milioni di euro, a conferma della costante progressione del processo di dismissione del portafoglio rumeno delineato nel Piano Industriale 2025-2027. Sono inoltre in corso i primi contatti con potenziali acquirenti per ulteriori cessioni, per un controvalore complessivo di circa 15 milioni di euro, il cui perfezionamento potrebbe definirsi entro la fine del 2026.

Dal punto di vista finanziario, l'operazione più importante del semestre è rappresentata dal contratto di finanziamento di tipo *green secured* per un importo pari a 165 milioni di euro, che IGD ha perfezionato a febbraio 2026. L'apporto di liquidità derivante da questa operazione è stato destinato al rimborso integrale del finanziamento *green secured* stipulato nel 2023, consentendo alla Società di allungare la durata media del proprio debito al 30 giugno pari a 5,0 anni (vs 4,75 anni al 31 dicembre 2025).

Il nuovo finanziamento, inoltre, presenta un margine inferiore rispetto a quello del finanziamento esistente e ha quindi consentito di ridurre ulteriormente il tasso di interesse medio del debito del Gruppo che a fine giugno è risultato pari a 4,8% (5,1% il tasso medio al 31 dicembre 2025).

In merito agli altri indicatori finanziari, al 30 giugno 2026 il rapporto *Loan to value* è risultato pari al 43,2% (44,4% al 31 dicembre 2025), mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 2,3x (2,0x al 31 dicembre 2025) e il rapporto *Net Debt/Ebitda* è risultato pari a 8,0x (8,3x al 31 dicembre 2025).

La minore onerosità finanziaria derivante dalle manovre finanziarie del semestre e del precedente esercizio, unitamente ai solidi risultati operativi che confermano quelli del 2025 nonostante il minor numero di immobili, ha portato il Gruppo a chiudere il semestre con un utile netto consolidato pari a 20.609 migliaia di Euro, evidenziando un netto miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno che aveva registrato un utile netto consolidato pari a 10.600 migliaia di Euro.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)
	30/06/2026	30/06/2025
Ricavi da attività locativa freehold	59.465	59.268
Costi diretti da attività locativa freehold	-8.871	-9.468
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	50.594	49.800
Ricavi da attività locativa leasehold	3.680	4.576
Costi diretti da attività locativa leasehold	-166	-111
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	3.514	4.465
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	54.108	54.265
Ricavi da servizi	4.567	4.430
Costi diretti da servizi	-3.552	-3.181
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1.015	1.249
Personale di sede	-4.131	-3.856
Spese generali	-2.689	-2.701
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	48.303	48.957
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,3%</i>	<i>71,7%</i>
Ricavi da vendita immobili	1.453	1.251
Costo del venduto e altri costi da trading	-1.551	-1.523
Risultato operativo da trading	-98	-272
EBITDA	48.205	48.685
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,6%</i>	<i>70,0%</i>
Svalutazioni e adeguamento fair value	-1.966	-58
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-2.269	-2.780
Ammortamenti e altri accantonamenti	-815	-1.663
EBIT	43.155	44.184
Gestione finanziaria	-22.669	-31.652
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	43	-1.496
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	20.529	11.036
Imposte	80	-436
UTILE DEL PERIODO	20.609	10.600
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
UTILE NETTO DEL GRUPPO	20.609	10.600

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

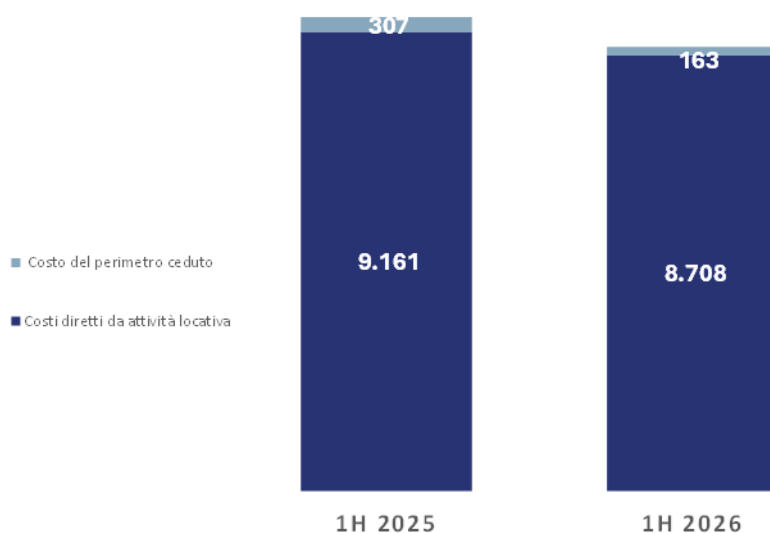
Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)

Al 30 Giugno 2026, i **ricavi da attività locativa freehold** ammontano a 59.465 migliaia di Euro, in leggero incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente. Per un più corretto confronto, a seguito della variazione del perimetro, sono stati calcolati i ricavi locativi 2025 omogenei pari a 57.968 migliaia di Euro, che tengono conto della variazione perimetro.

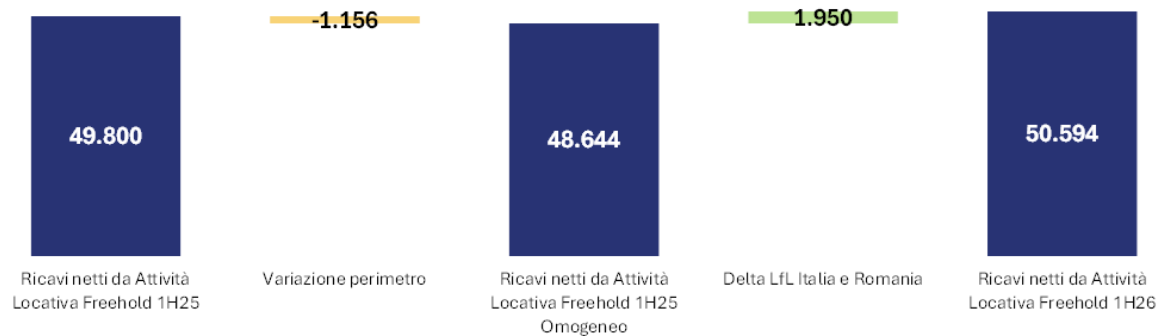


L'incremento rispetto al 2025 omogeneo, pari a 1.497 migliaia di Euro (+2,6%), è dovuto alla crescita, sostenuta dall'aggiornamento inflattivo e da una migliore commercializzazione, dei ricavi like for like Italia (+3,1%), mentre la Romania è in leggero decremento (-4,6%).

I **costi diretti da attività locativa freehold** ammontano a 8.871 migliaia di Euro. Il decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente è dovuto principalmente ai costi relativi al portafoglio ceduto che si riducono di 144 migliaia di Euro. A perimetro omogeneo i costi diretti del primo semestre 2026 ammontano a 8.708 migliaia di Euro, in decremento di 453 migliaia di euro (-4,9%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente: la variazione è dovuta principalmente a risparmi per spese condominiali, riconducibili al miglioramento dell'occupancy, e a minori accantonamenti e perdite su crediti.



Il **Net rental income freehold** (ricavi netti da attività locativa) è pari a 50.594 migliaia di Euro, in crescita di 794 migliaia di Euro rispetto all'anno precedente. Per un più corretto confronto, a seguito della variazione perimetro, è stato calcolato il net rental income 2025 omogeneo che tiene conto della variazione di perimetro pari a negativi 1.156 migliaia di Euro: la variazione di perimetro ceduto deriva dalla relativa variazione dei ricavi per 1.300 migliaia di Euro, e dei costi per 144 migliaia di Euro sopra indicata. L'incremento del net rental income rispetto all'omogeneo 2025 è pari a 1.950 migliaia di Euro.



Il **Net rental income leasehold** è pari a 3.514 migliaia di Euro, il decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è relativo principalmente alla conclusione del masterlease di Fonti del Corallo avvenuta nel mese febbraio 2026.

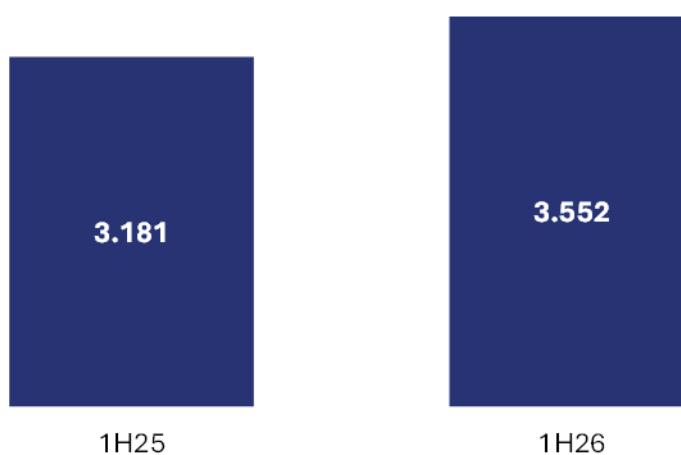
Il **Net rental income complessivo** è pari a 54.108 migliaia di euro, in leggero decremento rispetto ai 54.265 migliaia di Euro dello stesso periodo dell'anno precedente.

Il Net rental income omogeneo 2025 ricalcolato risulta essere pari a 51.999 migliaia di Euro, con un incremento di 2.109 migliaia di Euro.

Ricavi netti da servizi (Net services income)

I **ricavi da servizi** sono pari a 4.567 migliaia di Euro, in leggero incremento rispetto all'anno precedente (+3,1%, +137 migliaia di Euro) principalmente per maggiori ricavi da direzione centri e maggiori ricavi da outsourcing. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (75,9% del totale per un importo pari a 3.465 migliaia di Euro).

I **costi diretti da servizi** ammontano a 3.552 migliaia di Euro, in incremento di 371 migliaia di Euro (+11,7%) rispetto all'anno precedente, in particolare dovuto al maggior costo per le spese generali considerate per la business unit servizi e l'incremento del personale di rete per rafforzamento della struttura.



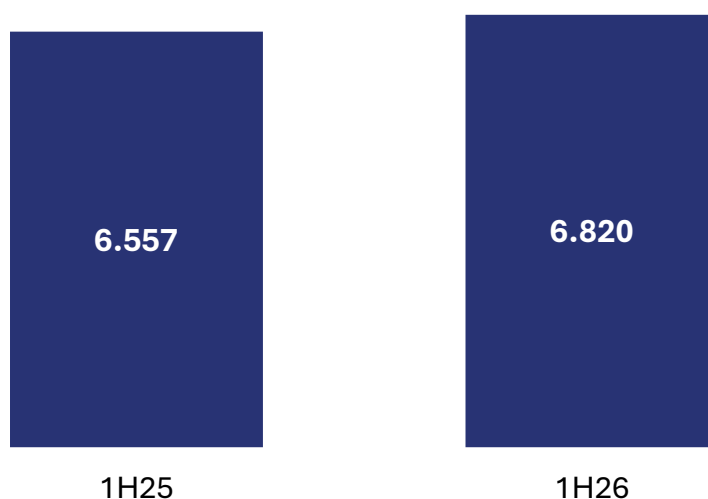
Il **Net services income** è quindi pari a 1.015 migliaia di Euro, in decremento del 18,7% rispetto all'anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 6.820 migliaia di Euro, in incremento rispetto ai 6.557 migliaia di Euro del primo semestre 2025, principalmente legati all'incremento del personale di sede.

L'incidenza delle spese generali sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 10,1%.

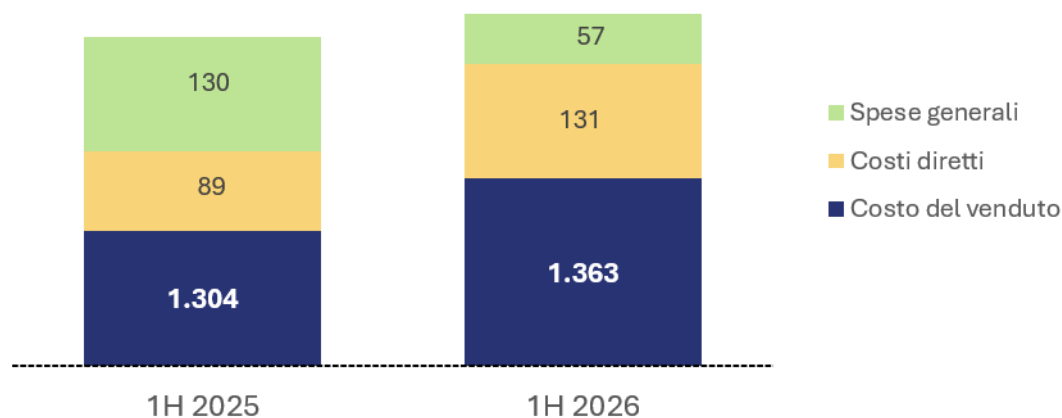


Risultato operativo da trading

Al 30 giugno 2026 sono state perfezionate le vendite di 3 unità residenziali e relativi box, a seguito delle quali il comparto Officine Storiche Residenziale risulta completato.

Il risultato operativo da trading è negativo per euro 98 migliaia principalmente a causa dei costi per IMU, relativa ai tre sub ambiti oggetto di vendita, e dei costi societari relativi alla società Porta Mare.

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



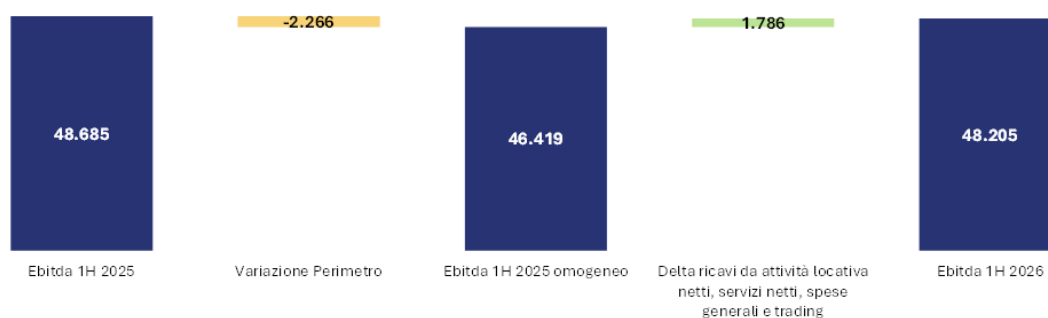
EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica del 1H 2026 è pari a 48.303 migliaia di Euro, in decremento del 1,3% rispetto all'anno precedente ma in miglioramento di 1.612 migliaia di Euro considerando il perimetro omogeneo.



L'EBITDA complessivo si attesta a 48.205 migliaia di Euro, in decremento del 1,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2026 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



Adeguamento del fair value e svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze

Le voci **Adeguamento al fair value e ripristini/svalutazioni**, al 30 giugno 2026, risultano negative per Euro 4.235 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 2.838 migliaia del 30 giugno 2025.

La variazione del fair value, negativa per Euro 4.034 migliaia è così formata:

svalutazione pari ad Euro 2.268 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;

- svalutazione pari ad Euro 6.000 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 285 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Markt S.A.;
- rivalutazione pari ad Euro 8.985 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 2026 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 4.820 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 2026 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle rimanenze, pari ad Euro 201 migliaia è alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2026 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

EBIT

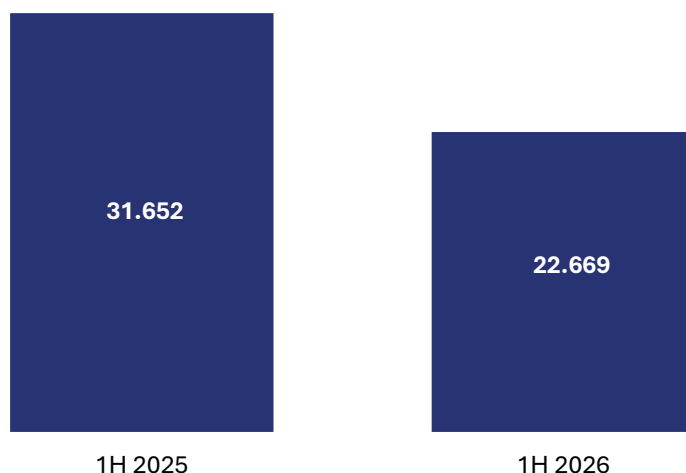
L'EBIT si è attestato a 43.155 migliaia di Euro in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Risultato cessione immobili	147	(496)	643
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	147	(496)	643

In coerenza con quanto previsto dal Piano Industriale 2025-2027, in data 2 marzo 2026 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto per la vendita di un asset situato a Turda, città di circa 50.000 abitanti. L'immobile è stato acquisito dal Comune di Turda a seguito dell'esercizio di un diritto di prelazione, nell'ambito di un progetto di conversione e riqualificazione dell'area da parte dell'Amministrazione della città, per un controvalore complessivo di circa Euro 550 migliaia. L'operazione ha comportato un impatto economico positivo di Euro 147 migliaia, comprensivo dei costi accessori connessi alla transazione.

Gestione Finanziaria



Come più ampiamente descritto nel paragrafo 1.8 della presente relazione intermedia sulla gestione, in data 24 febbraio 2026 IGD SIIQ S.p.A ha firmato un contratto di finanziamento secured per un importo pari a 165 milioni di Euro con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali. L'importo netto erogato è stato destinato principalmente al rimborso integrale del finanziamento green ipotecario stipulato in data 09 maggio 2023 che alla data del 25 febbraio presenta un debito residuo di circa 157 milioni. Il finanziamento consentirà di allungare la durata media del debito del Gruppo a 5,5 anni, spostando le prime significative scadenze al 2030.

In data 16 marzo 2026 IGD SIIQ S.p.A ha inoltre sottoscritto un contratto per una linea di credito unsecured fino a 10 milioni di Euro, con durata di 5 anni, destinata a finanziare progetti di investimento volti a migliorare l'adattamento e la resilienza degli asset immobiliari ai cambiamenti climatici.

In conseguenza delle operazioni di rifinanziamento, il saldo della voce **Gestione finanziaria** è passato da 31.652 migliaia al 30 giugno 2025 a Euro 22.669 migliaia al 30 giugno 2026. Il decremento, pari a circa Euro 8.983 migliaia, è dovuto principalmente:

- al decremento degli interessi passivi su mutui e prestiti obbligazionari, inclusi i differenziali IRS, conseguente alla riduzione del tasso medio del debito legata alle operazioni di rifinanziamento messe in essere nel 2025 e nel primo trimestre 2026;
- al decremento del costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari, che nel 2025 era stato significativamente influenzato dagli effetti del rimborso dei prestiti esistenti effettuato nell'ambito dell'ampia operazione di rifinanziamento completata nel mese di marzo 2025;
- all'incremento del costo ammortizzato dei mutui ipotecari conseguente al rimborso anticipato di un mutuo ipotecario rifinanziato nel mese di marzo 2026;
- all'incremento dei proventi finanziari.

Al 30 giugno 2026 il **tasso medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 4,83%, da confrontarsi con un tasso medio del debito per l'esercizio 2025 del 5,10%. Il costo medio effettivo del debito del primo semestre 2026 risulta pari al 5,24%, in decremento rispetto al 6,33% dell'esercizio 2025.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 2,1x, in miglioramento rispetto al 1.6X del 31 dicembre 2025.

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 2,3x, al 31 dicembre 2025 era pari al 2x.

Imposte

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Imposte correnti	1.695	1.852	(157)
Imposte differite passive	(2.138)	(1.418)	(720)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	363	2	361
Imposte sul reddito	(80)	436	(516)

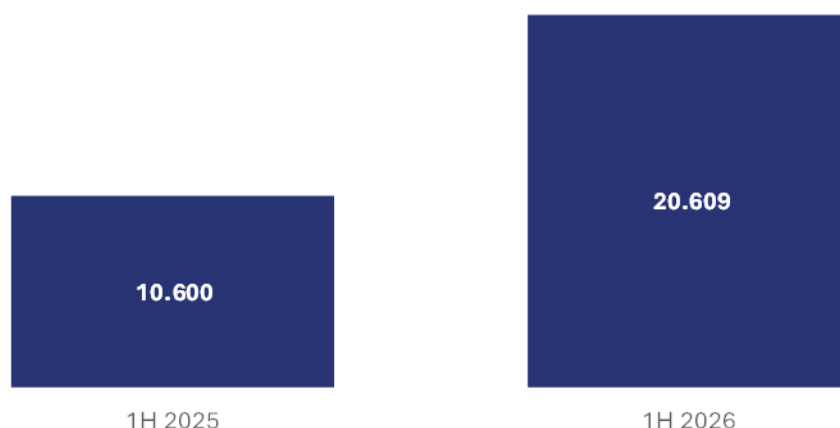
L'**effetto fiscale complessivo**, corrente e differito, risulta positivo per Euro 80 migliaia, in miglioramento rispetto a quanto rilevato al 30 giugno 2025 per Euro 516 migliaia.

Le imposte correnti ammontano a Euro 1.695 migliaia, con un decremento di Euro 157 migliaia rispetto al primo semestre 2026. Tale voce è riconducibile principalmente alle imposte che la controllata rumena Win Magazin S.A., dovrà versare in relazione alla cessione degli immobili siti a Turda e Plojesti.

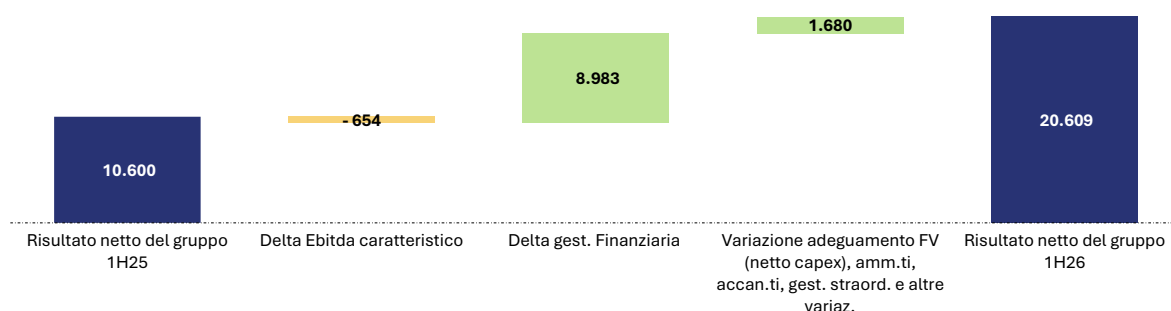
Le imposte differite, positive per Euro 2.138 migliaia, registrano un incremento del beneficio fiscale pari a Euro 720 migliaia rispetto al periodo di confronto. Tale dinamica è principalmente attribuibile (i) all'adeguamento delle imposte differite passive conseguente alla variazione del fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A., operante in regime fiscale ordinario, nonché alle cessioni degli immobili di Turda e Plojesti e (ii) alla contabilizzazione, secondo IFRS 16, del contratto di locazione relativo alla galleria commerciale 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 20.609 migliaia di Euro, in miglioramento rispetto all'utile netto di 10.600 migliaia di Euro dello stesso periodo dell'anno precedente.



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



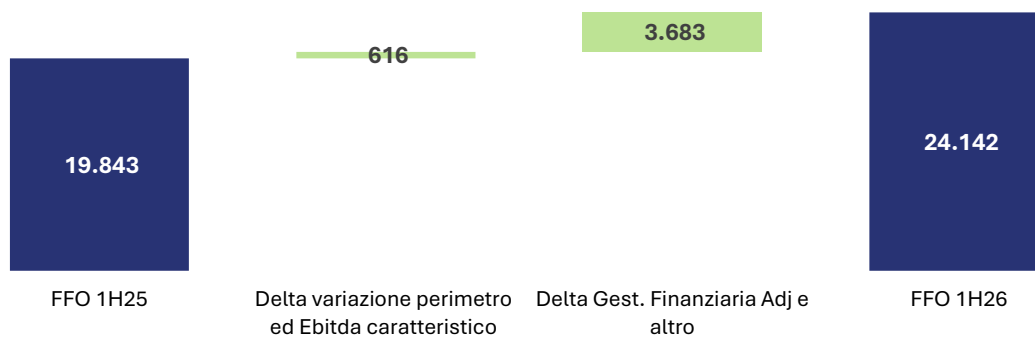
FFO gestione caratteristica

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 2026 risulta pari ad 24.142 migliaia di Euro, in crescita rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per 4.299 migliaia di Euro, principalmente per un miglioramento della gestione finanziaria ricorrente.

Funds from Operations	1H 2026	1H 2025	Δ
EBITDA Gestione Caratteristica	48.303	48.957	(654)
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(3.197)	(4.467)	1.270
Gest. Finanziaria Adj**	(20.512)	(24.052)	3.540
Imposte correnti del periodo e Altro*	(452)	(595)	143
FFO	24.142	19.843	4.299

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

**Gestione finanziaria al netto degli effetti dell'IFRS 16, degli oneri finanziari non ricorrenti contabilizzati in seguito al rimborso anticipato di finanziamenti ed alla chiusura anticipata di strumenti derivati, nonché al netto delle variazioni di fair value degli strumenti derivati contabilizzate a conto economico.



1.5. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 giugno 2026, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	30/06/2026	31/12/2025	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.679.071	1.687.320	(8.249)	-0,49%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.522	2.512	10	0,40%
Attività immateriali	6.226	7.284	(1.058)	-14,52%
Altre attività materiali	8.678	8.292	386	4,66%
Crediti vari e altre attività non correnti	167	166	1	0,47%
Partecipazioni	103.308	103.313	(5)	0,00%
Capitale Circolante Netto	1.406	480	926	192,92%
Fondi	(7.790)	(8.970)	1.180	-13,15%
Debiti e altre passività non correnti	(10.516)	(10.930)	414	-3,79%
Imposte differite passive/(attive) nette	(6.346)	(8.025)	1.679	-20,92%
Totale impieghi	1.776.726	1.781.442	(4.716)	-0,26%
Totale patrimonio netto di gruppo	999.091	992.545	6.546	0,66%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0,00%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(3.414)	(482)	(2.932)	85,88%
Posizione finanziaria netta	781.049	789.379	(8.330)	-1,07%
Totale Fonti	1.776.726	1.781.442	(4.716)	-0,27%

Si riporta di seguito il commento alle principali variazioni che hanno riguardato la situazione patrimoniale al 30 giugno 2026 rispetto al 31 dicembre 2025.

- ✓ Gli **Investimenti immobiliari** hanno subito un decremento netto complessivo pari a Euro 8.249 migliaia, determinato dai seguenti fattori:
 - proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari a Euro 6.280 migliaia relativi principalmente ai lavori di restyling presso i centri commerciali Leonardo di Imola e Lungo Savio di Cesena, da attività di fit-out commerciale presso i centri Katané di Gravina di Catania, Punta di Ferro di Forlì, Le Maioliche di Faenza, Tiburtino di Guidonia Montecelio e Casilino di Roma;
 - cessioni, perfezionate nel primo semestre 2026 dalla controllata Win Magazin S.A., per complessivi Euro 10.500 migliaia, di cui Euro 400 migliaia relativi alla cessione di un asset situato a Turda, ed Euro 10.100 migliaia relativi alla cessione di due asset situati a Plojesti;
 - adeguamenti fair value: gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 13.601 migliaia e svalutazioni per Euro 15.366 migliaia, con un impatto negativo pari ad Euro 1.765 migliaia;
 - svalutazione del diritto d'uso relativo alla galleria situata nel centro commerciale Centro Nova, determinata sulla base delle perizie effettuate da un valutatore indipendente, pari ad Euro 2.269 migliaia.
- ✓ Le **Attività immateriali** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 1.058 migliaia, riconducibile principalmente a:

- conclusione del contratto di locazione del ramo di azienda di Fonti del Corallo che ha determinato l'incasso di Euro 1.000 migliaia del maggior valore del ramo di azienda che era stato rilevato in passato all'interno della voce avviamento;
 - ammortamenti di competenza del primo semestre 2026 pari a Euro 154 migliaia, 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 96 migliaia.
- ✓ Le **Altres attività materiali** hanno subito una variazione positiva pari a complessivi Euro 386 migliaia dovuta principalmente ad ammortamenti di competenza del primo semestre 2026 pari ad Euro 584 migliaia, solo parzialmente compensati dagli incrementi legati ai nuovi investimenti per l'acquisto di attrezzature, mobili e arredi e impianti per Euro 137 migliaia, e di quelli sostenuti per manutenzioni straordinarie della sede pari ad Euro 52 migliaia.
- ✓ Le **Immobilizzazioni in corso e acconti** si attestano a Euro 2.522 migliaia con un incremento di Euro 10 migliaia rispetto al 31 dicembre 2025.
- ✓ La voce **Partecipazioni** ha subito un decremento di Euro 5 migliaia per effetto della vendita di azioni di Emilbanca.
- ✓ Il **Capitale Circolante Netto**, come evidenziato nella tabella sottostante, ha registrato un incremento complessivo di Euro 926 migliaia rispetto al 31 dicembre 2025.

(importi in migliaia di euro)	30/06/2026	31/12/2025	Δ	%
Rimanenze e acconti	18.303	19.765	(1.462)	-7,40%
Crediti commerciali vs terzi	6.861	6.954	(93)	-1,34%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.102	719	383	53,27%
Altre attività correnti	4.828	4.703	125	2,66%
Debiti commerciali e altri debiti	12.776	14.427	(1.651)	-11,44%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.486	1.417	69	4,87%
Passività per imposte	2.960	2.634	326	12,38%
Altre passività	12.466	13.183	(717)	-5,44%
Capitale Circolante Netto	1.406	480	926	65,86%

Le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2025 che hanno contribuito all'incremento del Capitale Circolante Netto sono state:

- un incremento per complessivo di Euro 290 migliaia dei crediti commerciali verso terzi e verso parti correlate dovuto a un incremento delle tempistiche di incasso del primo semestre dell'anno rispetto all'ultimo trimestre dell'anno precedente;
- un decremento complessivo di Euro 1.651 migliaia dei debiti verso fornitori e verso parti correlate, per differenti tempistiche dei pagamenti rispetto all'anno precedente e di minori lavori svolti nel primo semestre dell'anno rispetto all'ultimo semestre 2025;
- incremento delle altre attività correnti, pari a Euro 125 migliaia, principalmente attribuibile ai maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi operativi;

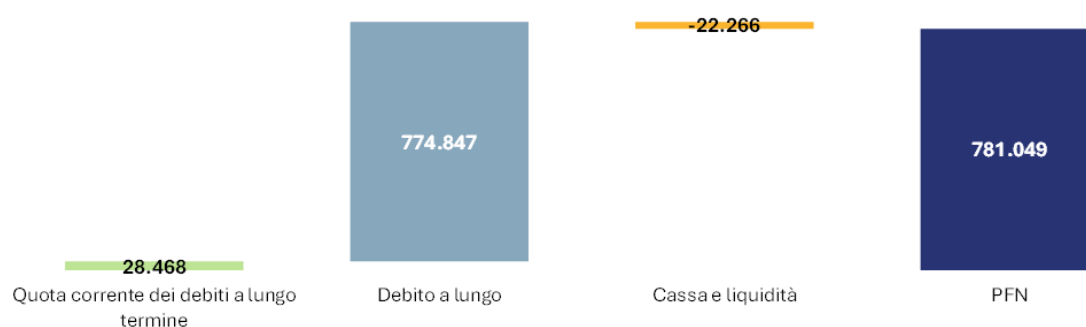
- incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 326 migliaia, riconducibile all'aumento dei debiti per imposte correnti e ritenute, solo parzialmente compensato dalla diminuzione dei debiti per IVA e imposta sostitutiva;
 - decremento delle rimanenze, con una variazione nel trimestre pari a Euro 1.462 migliaia, determinata:
 - dalla vendita di 3 unità residenziali e 3 box auto relativi al sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari ad Euro 1.362 migliaia;
 - da lavori per il completamento delle unità residenziali nel sub-ambito Officine Storiche e per la sistemazione dei sub-ambiti Molo, Lips e Arsenale, per un importo complessivo pari a circa Euro 100 migliaia;
 - decremento delle passività correnti per Euro 717 migliaia, principalmente attribuibile alla riduzione dei ratei passivi, dei depositi cauzionali e del debito per anticipi ricevuti, 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 2026, che ha comportato la chiusura di un finanziamento secured stipulato a maggio 2023.
- ✓ I **Fondi** il cui decremento, pari a Euro 1.180 migliaia, è dovuto:
- al rilascio, da parte della controllata Win Magazin S.A., del fondo stanziato per lavori di adeguamento a carico della società per complessivi Euro 707 migliaia, di cui Euro 200 migliaia da realizzarsi sull'asset situato a Turda, oggetto di cessione nel mese di marzo 2026.
 - al rilascio del fondo salario variabile, a seguito dell'erogazione del salario variabile 2025, avvenuta nel mese di maggio 2026;
 - all'accantonamento del salario variabile di competenza 2026;
 - agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere, relativi ad alcuni centri commerciali;
 - ai lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì, oggetto di cessione nel 2024;
 - all'adeguamento del fondo TFR.
- ✓ I **Debiti e altre passività non correnti** al 30 giugno 2026 registrano un decremento pari a Euro 414 migliaia rispetto al periodo precedente. Tale variazione è principalmente riconducibile alla riduzione del debito relativo all'imposta sostitutiva sull'affrancamento effettuato ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, a seguito della riclassifica della quota esigibile entro l'esercizio tra i debiti correnti.
- ✓ Le **Imposte differite passive (attive) nette**, che passano da Euro 8.025 migliaia ad Euro 6.346 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi principalmente (i) all'applicazione degli IFRS 16 e (ii) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ e degli effetti delle cessioni dell'immobile di Turda e Plojesti.

- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 giugno 2026, si è attestato ad Euro 999.091 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 6.546 migliaia è dovuta:
- ai dividendi distribuiti nel periodo dalla capogruppo, per Euro 16.551 migliaia;
 - all'adeguamento positivo della riserva relativa ai contratti derivati di copertura in essere, contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, per Euro 2.717 migliaia;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo di Euro 217 migliaia;
 - all'utile del periodo di competenza del Gruppo, pari a Euro 20.609 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 2026 ha determinato un incremento delle attività nette, rispetto all'esercizio precedente, per un importo pari ad Euro 2.932 migliaia.

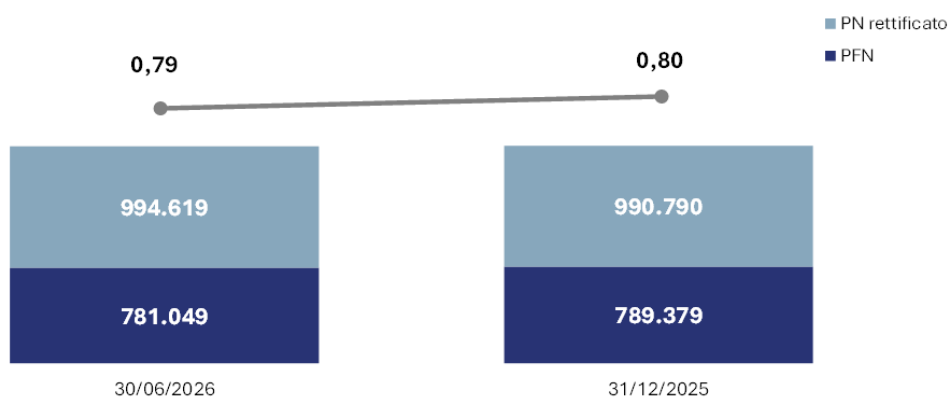
L'**indebitamento finanziario netto** al 30 giugno 2026 è pari a Euro 781.049 migliaia, in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2025 per circa Euro 8.330 migliaia, principalmente per effetto dei flussi di cassa generati dalla gestione operativa, delle cessioni degli immobili della controllata romena del periodo al netto delle variazioni del capitale circolante netto e degli investimenti del period.

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 2026, pari a 0,79, risulta sostanzialmente in linea con il dato del 31 dicembre 2025.



1.6. // Indicatori di Performance EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA⁷, reperibili nella guida EPRA Best Practices Recommendations⁸.

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.

Le EPRA Best Practices Recommendations prevedono tre 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 sia il valore di riacquisto del Gruppo, assumendo che la stessa non venda immobili. È calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il fair value degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

NET TANGIBLE ASSETS (NTA): assume che 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.

⁷ European Public Real estate Association

⁸ 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	30/06/2026	31/12/2025
EPRA NRV (€'000)	€ 1.006.413	€ 1.003.539
EPRA NRV per share	€ 9,12	€ 9,09
EPRA NTA	€ 1.000.187	€ 996.255
EPRA NTA per share	€ 9,06	€ 9,03
EPRA NDV	€ 989.114	€ 985.571
EPRA NDV per share	€ 8,96	€ 8,93
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,3%	6,3%
EPRA 'topped-up' NIY	6,5%	6,6%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	4,2%	4,4%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	3,8%	3,9%
EPRA Vacancy Rate Romania	7,0%	5,0%
EPRA LTV	44,8%	45,3%
	30/06/2026	30/06/2025
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	22,7%	22,8%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	19,7%	18,9%
EPRA Earnings (€'000)	€ 25.161	€ 17.440
EPRA Earnings per share	€ 0,23	€ 0,16

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 30 giugno 2026, considerando i tre indicatori citati in precedenza:

Net Asset Value	30/06/2026			31/12/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	999.091	999.091	999.091	992.545	992.545	992.545
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	10.736	10.736		12.447	12.447	
vi) Fair value of financial instruments	(3.414)	(3.414)		(1.453)	(1.453)	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(5.567)	(5.567)		(6.566)	(6.566)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(659)			(718)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(4.410)			(408)
NAV	1.006.413	1.000.187	989.114	1.003.539	996.255	985.571
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	9,12	9,06	8,96	9,09	9,03	8,93

L'NRV risulta in incremento rispetto al 31 dicembre 2025 (+0,3%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto e del fair value degli strumenti finanziari. Tali variazioni riflettono principalmente: (i) la crescita del risultato ricorrente (FFO), (ii) l'erogazione dei dividendi (erogati in un'unica soluzione nel mese di maggio 2026) e (iii) altre variazioni minori di patrimonio.

L'NTA risulta in incremento rispetto al 31 dicembre 2025 (+0,4%). La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione del valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

L'NDV risulta in incremento rispetto al 31 dicembre 2025 (+0,4%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette anche l'incremento della valutazione al *fair value* del debito.

EPRA NIY and "topped-up" NIY disclosure	Consuntivo 30-giu-26					Consuntivo 31-dic-25					
	€'000	Italia	Romania	Totale (no IFRS 16)	Leasehold	Totale	Italia	Romania	Totale (no IFRS 16)	Leasehold	Totale
Investment property – wholly owned		1.602.390	77.030	1.679.420	2.178	1.681.597	1.593.225	92.330	1.685.555	4.441	1.689.996
Investment property – share of JVs/Funds		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trading property (including share of JVs)		17.757	0	17.757	0	17.757	19.219	0	19.219	0	19.219
Less developments		-20.182	0	-20.182	0	-20.182	-21.589	0	-21.589	0	-21.589
Completed property portfolio		1.599.965	77.030	1.676.995	2.178	1.679.172	1.590.855	92.330	1.683.185	4.441	1.687.626
Allowance for estimated purchasers' costs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gross up completed property portfolio valuation	B	1.599.965	77.030	1.676.995	2.178	1.679.172	1.590.855	92.330	1.683.185	4.441	1.687.626
Annualised cash passing rental income		113.582	6.277	119.859	6.293	126.152	112.965	8.093	121.058	9.529	130.587
Property outgoings		-13.822	-934	-14.816	-120	-14.936	-14.162	-1.472	-15.634	-512	-16.146
Annualised net rents	A	99.760	5.283	105.043	6.173	111.216	98.803	6.621	105.424	9.017	114.441
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		2.974	151	3.125	153	3.278	5.394	226	5.620	216	5.836
Topped-up net annualised	C	102.734	5.434	108.168	6.326	114.494	104.197	6.847	111.044	9.233	120.277
EPRA NIY	A/B	6,2%	6,9%	6,3%	283,5%	6,6%	6,2%	7,2%	6,3%	203,0%	6,8%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,4%	7,1%	6,5%	290,5%	6,8%	6,5%	7,4%	6,6%	207,9%	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 3,8% in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2025.

La vacancy rate Gallerie si attesta al 4,2% in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2025 e la full occupancy degli ipermercati è in linea con l'anno precedente. L'EPRA vacancy rate della Romania è al 7,0% in incremento rispetto al 5,0% del 31 dicembre 2025.

EPRA Vacancy Rate		Iper Italia	Gallerie Italia	Totale Italia	Romania
Estimated Rental Value of vacant space	A	-	4,57	4,57	0,45
Estimated rental value of the whole portfolio	B	12,03	109,11	121,14	6,46
EPRA Vacancy Rate	A/B	0,00%	4,19%	3,78%	7,01%

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

 Cost Ratios	1H CONS_2026	1H CONS_2025
Include:		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-19.551	-19.542
(ii) Net service charge costs/fees	2.190	1.949
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	3.513	3.480
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	39	16
(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above):		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	0	0
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)	-13.809	-14.097
(ix) Direct vacancy costs	-1.822	-2.413
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	-11.987	-11.684
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	63.146	63.845
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-2.190	-1.949
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)	60.956	61.896
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	22,7%	22,8%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	19,7%	18,9%

L' EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) è in lieve decremento rispetto al 30 giugno 2025.

L'EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) è in aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, per effetto dei maggiori costi condominiali con Cap

Il Gruppo, nel corso del primo semestre del 2026, 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:

 EPRA Earnings & Earnings Per Share	1H	1H
	CONS_2026	CONS_2025
Earnings per IFRS income statement	20.609	10.600
<i>EPRA Earnings Adjustments:</i>		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	4.235	2.837
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	0	1.496
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	-89	53
(iv) Tax on profits or losses on disposals	25	-15
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	1.865	2.223
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Adjustments related to funding structure		
(ix) Adjustments related to non-operating and exceptional items	0	0
(x) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-1.484	246
(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
EPRA Earnings	25.161	17.440
<i>Company specific adjustments:</i>		
(a) General provisions and depreciations	815	1.664
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	0	15
(d) Prior year tax Adj	363	2
(e) Capitalized interests	0	0
(f) Current Tax	0	0
(g) IFRS16 Leasehold Adj	-2.902	-3.925
(h) Other deferred tax	589	-407
(i) Other Adjustment for no core activities	116	5.054
Company specific Adjusted Earnings	24.142	19.843
Earnings Per Share		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
Earnings Per Share	0,23	0,16

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 ed a oneri finanziari non ricorrenti. Il dato al 30 giugno 2026 registra un incremento di Euro 7.721 migliaia pari a +44,3%, maggiore rispetto all'incremento dell'FFO principalmente per minori oneri finanziari non ricorrenti (esclusi dall'FFO) rispetto all'anno precedente, dove era inclusa la quota parte del previsto rimborso sopra alla pari nel 2025.



€/000	I) LTV under IFRS as reported with EPRA adjustments	II) Adjustments to arrive at Epra Group LTV	III) Group Epra LTV before material associates adjustments	IV) Share of Material Associates (€ M)	V) Epra LTV
Include:					
Borrowings from Financial Institutions	498.367	411	498.778	25.256	524.034
Bond Loans	303.146	0	303.146		303.146
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)	0	0	0		0
Net Payables	0	35.036	35.036		35.036
Owner-occupied property (debt)	0	1.802	1.802		1.802
Exclude:					
Cash and cash equivalents	22.266	0	22.266	4.089	26.355
Net Debt (a)	779.247	37.249	816.496	21.167	837.663
Include:					
Owner-occupied property	0	6.946	6.946		6.946
Investment properties at fair value	1.781.808	0	1.781.808	57.853	1.839.661
Properties held for sale	0		0		0
Properties under development	20.825	370	21.195		21.195
Intangibles	0	659	659		659
Financial assets	0	-411	-411		-411
Total Property Value (b)	1.802.633	7.564	1.810.197	57.853	1.868.050
LTV (a/b)	43,2%		45,1%		44,8%

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

Si fa presente che 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 in capital expenditure effettuati negli ultimi due esercizi:

Capital expenditure (Euro/migliaia)	30/06/2026	31/12/2025
Acquisitions	0	11.020
Development	102	250
Investment properties	6.306	14.140
<i>Incremental lettable space</i>	0	0
<i>No incremental lettable space</i>	3.978	6.413
<i>Tenant incentives</i>	0	0
<i>Other material non-allocated types of expenditure</i>	2.328	7.727
Capitalised interest (if applicable)	0	0
Total CapEx	6.408	25.410

Nella voce Acquisitions al 31.12.2025 è compreso l'immobile a destinazione logistica acquisito nel corso del 2025, denominato "Logistica San Vito".

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 dell'anno 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 sulla Gestione ai paragrafi:

- 2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria
- 2.5 Eventi rilevanti dell'esercizio – Investimenti

ed a quanto illustrato nelle Note di commento ai prospetti contabili (Capitolo 4.6.5) 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 4.6.2.1).

Con riferimento, invece, alla valutazione del portafoglio immobiliare, alla scelta degli esperti indipendenti ed ai criteri di valutazione utilizzati, si rimanda al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione e al paragrafo 4.6.3 Uso di stime riportato nelle Note di commento.

Unitamente al bilancio vengono pubblicati al paragrafo 2.7 Valutazioni degli esperti indipendenti della Relazione sulla Gestione, i certificati di perizia relativi alle valutazioni immobiliari del 31 dicembre 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 2.6 Il portafoglio immobiliare della Relazione 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, Sustainalytics.

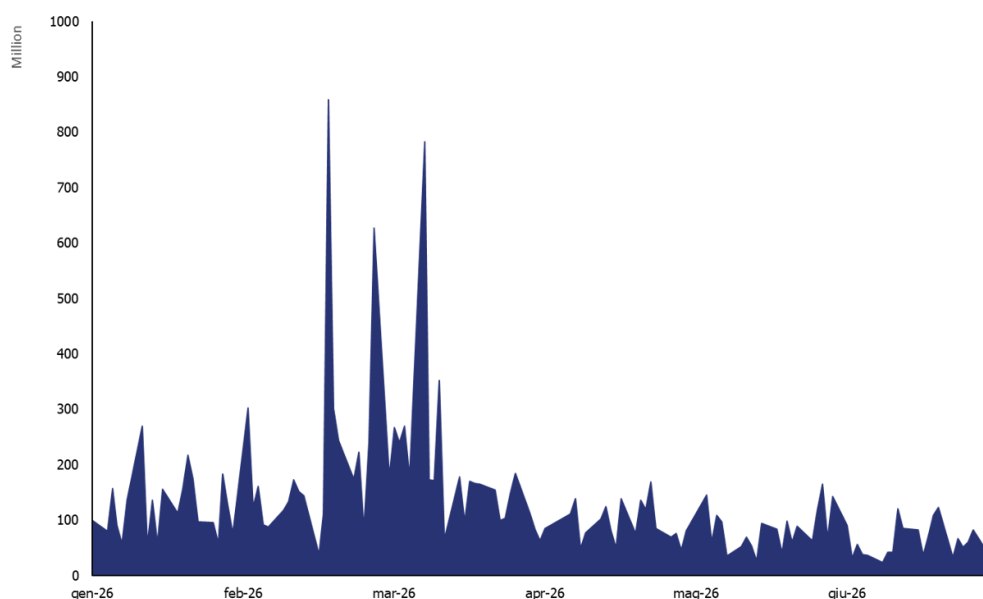
Indici del settore immobiliare: EPRA (European Public Real Estate Association) e GPR (Global Property Research).

Il titolo IGD è inoltre un componente di cinque **indici borsistici con focus ESG** (Environment, Social & Governance), tra cui: Bloomberg ESG Data Index, Bloomberg ESG Score Universe, Bloomberg ESG Coverage Index, FTSE EPRA Nareit Developed Green Index, Sustainalytics ESG Universe: Ratings+ Index.

IGD ha al proprio attivo **un rating finanziario** da parte dell'agenzia Fitch Ratings Ltd che ha assegnato alla Società il rating investment grade BBB- con Outlook Stabile.

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

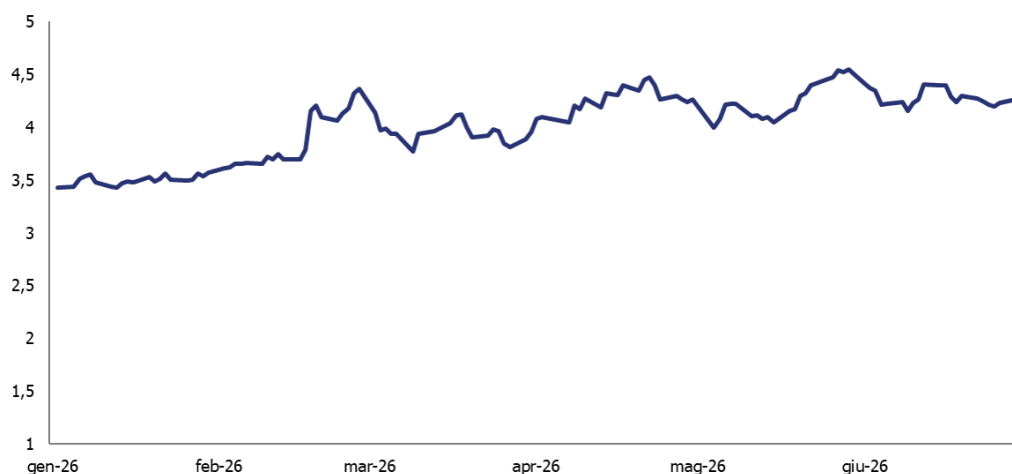
Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2026



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

Nel corso del primo semestre 2026 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD si sono attestati a **129.941 azioni**, per un controvalore medio pari a **518.630 euro**.

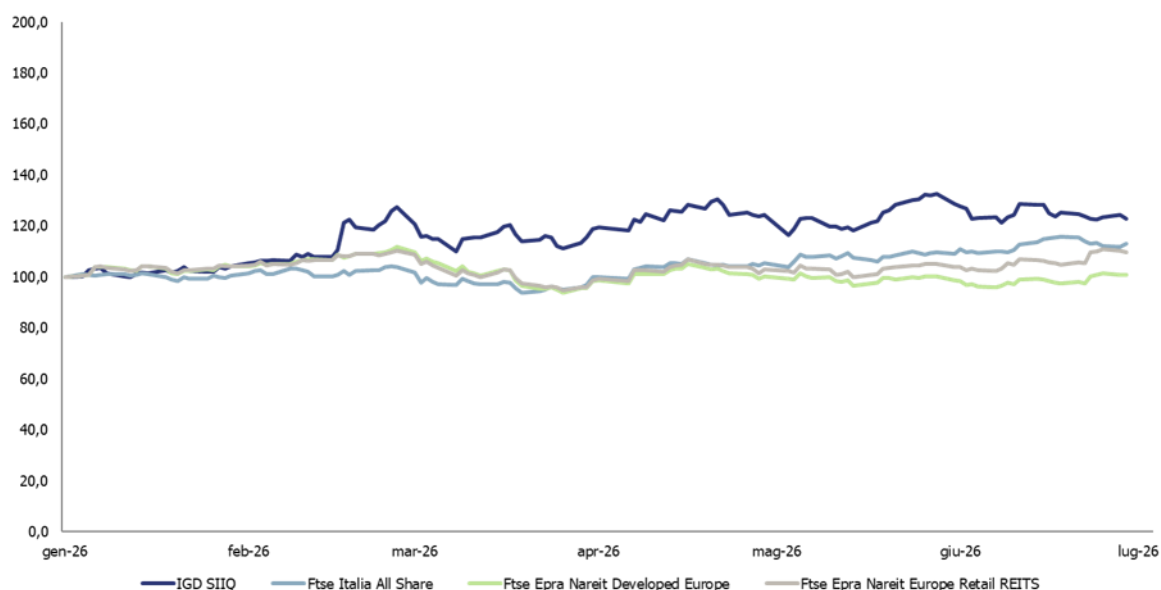
Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2026



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

Il titolo IGD ha proseguito il positivo percorso di rivalutazione anche nel corso del primo semestre 2026, registrando un **incremento del 22,9%**. Partito da un valore di **3,43 euro** il **2 gennaio 2026**, il titolo ha chiuso il semestre a **4,215 euro** il **30 giugno 2026**. Il massimo del periodo è stato raggiunto il 29 maggio, a 4,55 euro, mentre il minimo è stato registrato il 13 gennaio, a 3,425 euro.

Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All- Share, EPRA/NAREIT Developed Europe e EPRA/NAREIT Developed Europe Retail (base 2.1.2025 = 100)



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

Nel corso del primo semestre 2026 il titolo IGD ha evidenziato una **significativa sovraperformance** rispetto a tutti gli indici di riferimento, registrando una crescita superiore sia a quella del **FTSE Italia All Share (+13,0%)** sia a quelle dei principali indici europei del settore immobiliare (**FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe +0,7%** e **FTSE EPRA/NAREIT Europe REITs +9,5%**).

La performance del titolo riflette l' apprezzamento del mercato per i risultati conseguiti dal Gruppo e per i progressi compiuti nell'esecuzione del Piano Industriale 2025-2027. In particolare, gli investitori hanno accolto favorevolmente il rafforzamento della struttura finanziaria conseguente al rifinanziamento concluso nel mese di febbraio, che ha consentito di ridurre il costo medio del debito e di estenderne la durata, il costante avanzamento del programma di dismissione del portafoglio rumeno e la conferma della solidità delle performance operative.

Nel mese di giugno, il percorso intrapreso dal Gruppo ha trovato un ulteriore riconoscimento con il **rientro del titolo nell'indice FTSE Italia Mid Cap**, con efficacia dal 23 giugno 2026. L'inclusione nell'indice, da cui la Società era uscita nel 2021, costituisce un'importante conferma dei progressi compiuti nell'attuazione del Piano Industriale e contribuisce ad accrescere la visibilità di IGD presso la comunità finanziaria internazionale.

Attività di Investor Relations

Copertura degli analisti

Alla data del 30 giugno 2026 il target price di consensus dei cinque analisti in copertura sul titolo IGD si attesta a 4,88 Euro. Si segnala che da gennaio 2026 ABN AMRO – Oddo BHF, primario istituto finanziario a livello europeo con sede principale ad Amsterdam nei Paesi

Bassi, ha avviato la copertura del titolo. Le raccomandazioni degli analisti risultano suddivise tra neutrali (un rating “Neutral”) e suggerimenti di acquisto (con giudizi di “Outperform”, “Buy” e “Accumulate”).

Nessun analista ha raccomandazioni di vendita sulle azioni IGD.

Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel primo semestre 2026 IGD ha tenuto due presentazioni in forma di conference call:

- il 26 febbraio, per i risultati del Bilancio 2025;
- il 6 maggio, per i risultati del primo trimestre 2026.

Nel corso del primo semestre 2026 IGD ha ulteriormente intensificato l'attività di Investor Relations, conseguendo i migliori risultati dal 2019 in termini di coinvolgimento della comunità finanziaria. **Nei primi sei mesi dell'anno il management ha partecipato a diversi eventi dedicati agli investitori, incontrando complessivamente 68 investitori istituzionali**, un numero in crescita del 62% rispetto al primo semestre del 2025; tra questi, sono state 24 le società di asset management che hanno incontrato IGD per la prima volta, dato in crescita del 100% rispetto al corrispondente periodo dello scorso anno, a conferma del crescente interesse della comunità finanziaria nei confronti di IGD e del percorso di esecuzione del Piano Industriale.

L'attività si è sviluppata attraverso la partecipazione a conferenze e roadshow organizzati da primarie istituzioni finanziarie internazionali. Tra gli appuntamenti più significativi si segnalano il roadshow organizzato ad aprile a Londra da Banca Akros e KBC Securities, primo roadshow dedicato di IGD sulla piazza londinese dal 2018, l'European Real Estate Seminar di Van Lanschot Kempen svoltosi ad Amsterdam, al quale la Società è tornata a partecipare per la prima volta dal 2011, la Euronext STAR Conference di Borsa Italiana tenutasi a Milano e la European Real Estate Capital Market Conference organizzata da Morgan Stanley presso la loro sede di Londra.

Parallelamente la Società ha proseguito l'attività di dialogo con investitori equity e bondholder attraverso incontri one-to-one, sia in presenza sia virtuali, favorendo un confronto continuo sulle performance del Gruppo, sull'avanzamento del Piano Industriale e sulle prospettive di sviluppo della Società.

Calendario finanziario 2026

4 agosto - Consiglio di amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026.

12 novembre - Consiglio di amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2026.

1.8. // Eventi rilevanti del semestre

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

Eventi societari

In data 24 febbraio 2026 IGD SIIQ S.p.A ha firmato un contratto di finanziamento secured per un importo pari a 165 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 – Divisione IMI CIB (che agisce inoltre come Agent, Security Agent e Green Loan Coordinator), Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNL BNP Paribas. Il finanziamento è a tasso variabile, ha una durata di 6 anni ed è classificato come green in base al “Green Financing Framework” della Società. L'importo netto erogato è stato destinato principalmente al rimborso integrale del finanziamento green ipotecario stipulato in data 09 maggio 2023 che alla data del 25 febbraio presenta un debito residuo di circa 157 milioni. Il finanziamento ha consentito di allungare la durata media del debito del Gruppo a 5,5 anni, spostando le prime significative scadenze al 2030. Il nuovo finanziamento presenta un margine inferiore di 135 punti base rispetto a quello del finanziamento esistente e quindi consentirà di ridurre ulteriormente il tasso di interesse medio pagato dal Gruppo sul proprio debito, in coerenza con il processo di radicale trasformazione della struttura finanziaria iniziato nel 2025.

In data 24 febbraio 2026 è stata completata la cessione del ramo d'azienda relativo alla Galleria Commerciale del Centro “Fonti del Corallo” di Livorno, in attuazione degli impegni assunti con BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A. (“BNP”), gestore del Fondo immobiliare “Immobiliare Negri”, nell'ambito dell'Accordo Quadro del 13 febbraio 2014 e del Contratto Preliminare di cessione del ramo d'azienda sottoscritto il 27 giugno 2019. La cessione è stata perfezionata a seguito dell'esercizio da parte di IGD del diritto contrattuale di recesso anticipato dal contratto di locazione della Galleria, la cui scadenza era prevista al 25 febbraio 2026, e in conformità alle previsioni contenute nel Contratto Preliminare, che stabiliva la conclusione del trasferimento entro la data di scioglimento del contratto di locazione.

In data 26 febbraio 2026 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato ed approvato il progetto di Bilancio d'esercizio e di Bilancio consolidato al 31 dicembre 2025. Il Consiglio di Amministrazione ha contestualmente approvato la Relazione sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari, parte integrante del fascicolo di Bilancio. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato il Bilancio di Sostenibilità 2025, sottoposto a Limited Assurance da parte di Deloitte & Touche per certificare la conformità ai GRI Standards.

Inoltre, 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 ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

In data 2 marzo 2026 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto per la vendita di un asset situato a Turda, città di circa 50.000 abitanti. L'immobile è stato acquisito dal Comune di Turda a seguito dell'esercizio di un diritto di prelazione, nell'ambito di un progetto di conversione e riqualificazione dell'area da parte dell'Amministrazione della città, per un controvalore complessivo di circa 0,55 milioni di Euro.

In data 16 marzo 2026 IGD SIIQ S.p.A ha sottoscritto un contratto per una linea di credito unsecured fino a 10 milioni di Euro, con durata di 5 anni, destinata a finanziare progetti di investimento volti a migliorare l'adattamento e la resilienza degli asset immobiliari ai cambiamenti climatici.

Il finanziamento, messo a disposizione dalla Divisione IMI Corporate & Investment Banking di Intesa Sanpaolo, sarà utilizzato da IGD per sostenere interventi finalizzati a rafforzare la capacità degli asset del Gruppo di fronteggiare i rischi connessi al cambiamento climatico, tra cui eventi meteorologici estremi e variazioni significative delle condizioni climatiche, contribuendo a garantire la continuità operativa e la funzionalità degli immobili interessati. Gli investimenti finanziabili nell'ambito della linea di credito riguardano, tra gli altri, interventi di modernizzazione degli edifici e miglioramento del comfort termico, digitalizzazione e infrastrutture intelligenti, efficientamento energetico, oltre a soluzioni per una gestione sostenibile delle risorse idriche, come il riutilizzo dell'acqua o la raccolta delle acque piovane, e attività di mappatura e rafforzamento della protezione climatica degli asset fisici.

In data 16 Aprile 2026 l'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2025, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26 febbraio 2026, che ha chiuso con un Utile Netto pari a Euro 31,2 milioni e ha deliberato di distribuire un dividendo pari ad Euro 0,15 a ciascuna azione per complessivi Euro 16,6 milioni da prelevare: per Euro 16,2 milioni, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, interamente derivante dalla gestione esente; per Euro 0,3 milioni, utilizzando parte delle altre riserve di utili distribuibili derivanti dalla gestione esente.

L'Assemblea degli Azionisti ha inoltre 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.

In data 21 Aprile 2026 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto con Dolphin Invest S.A., società romena specializzata nello sviluppo di progetti immobiliari retail, per la cessione di due asset situati a Plojesti, città di circa 180.000 abitanti che si trova a circa 60 km a nord di Bucarest. In particolare, l'operazione riguarda l'immobile "Winmarkt Plojesti Big" e l'immobile a uso uffici, "Winmarkt Ploiești Junior". Il primo si sviluppa su tre piani, per una GLA complessiva di oltre 4.200 mq, e ospita, tra gli altri, tenant quali Carrefour Market, KIK e Pepco. Il secondo è invece quasi interamente locato all'Agenzia Nazionale Catastale e di Pubblicità Immobiliare (OCPI).

Il controvalore complessivo della cessione è pari a circa 10,1 milioni di Euro.

In data 7 maggio 2026 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2026.

Investimenti

Al 30 giugno 2026 il Gruppo ha proseguito i lavori di restyling presso i centri commerciali Leonardo di Imola e Lungo Savio di Cesena, entrambi di prossima finalizzazione. Nel corso del primo semestre 2026 sono inoltre proseguiti gli interventi sul portafoglio immobiliare, riferiti principalmente ad attività di fit-out commerciale presso i centri Katané di Gravina di Catania, Punta di Ferro di Forlì, Le Maioliche di Faenza, Tiburtino di Guidonia Montecelio e Casilino di Roma.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 giugno 2026:

	30/06/2026 Euro/mln
Investimenti:	
Restyling Centro Leonardo	1,9
Restyling Lungo Savio	1,0
Manutenzioni straordinarie	3,4
Altri	0,1
Totale investimenti	6,4

Progetti di sviluppo

Progetto “Porta a Mare”

Nel corso del primo semestre 2026, la società controllata Porta Medicea ha realizzato opere di finitura di appartamenti nel sub-ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 102 migliaia, relativo alla destinazione residenziale. Al 30 giugno 2026 sono state concluse le vendite delle ultime 3 unità residenziali e di altrettanti box; a seguito di tali operazioni, per il sub-ambito Officine Storiche Residenziale risulta completata la vendita dell'intero comparto.

Interventi di restyling

Al 30 giugno 2026 sono in corso i lavori di ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

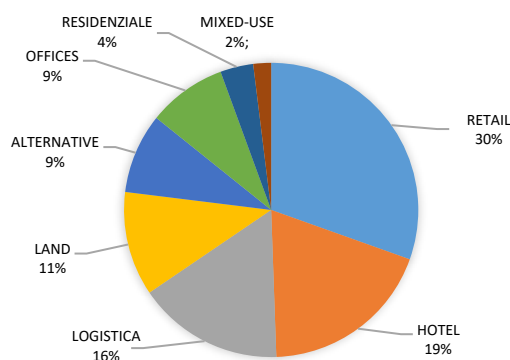
1.9. // Il Portafoglio Immobiliare

Per una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del portafoglio immobiliare del Gruppo IGD di seguito vengono riportati le principali informazioni relative al mercato immobiliare commerciale in Italia e Romania al 30 giugno 2026.

Il Mercato immobiliare italiano

Nel primo semestre del 2026 si conferma la ripresa del mercato immobiliare italiano che al 30 giugno ha raggiunto un volume di investimenti pari a 7,1 miliardi di euro (+2% su base annua). Gli investimenti del segmento Retail hanno raggiunto la cifra di 2,18 miliardi di euro segnando una leggera decrescita del -1% rispetto la stessa data del 2025. Anche in questo semestre il segmento Retail è risultato il più importante in termini di volumi transati seguito dal segmento Hotel che, con un volume di circa 1,36 miliardi di euro, ha registrato una decrescita del -4% rispetto alla stessa data dell'anno precedente. Il segmento Industrial&Logistic ha registrato volumi per 1,15 miliardi di euro con una crescita del +43% rispetto al 30 giugno 2025. Segue il segmento Land con un volume di transato di 0,82 miliardi di euro ed un incremento del +410% rispetto al primo semestre 2025. Registrano una flessione i segmenti Alternative e Office che hanno registrato un transato rispettivamente di 0,63 miliardi di euro (-16% rispetto al primo semestre 2025) e di 0,62 miliardi di euro (-14% rispetto al primo semestre 2025). Chiudono l'elenco i segmenti Living e Mixed use che, nel primo semestre 2026, hanno subito un sensibile rallentamento di transazioni registrando rispettivamente 0,26 miliardi di euro (-42% rispetto al primo semestre 2025) e 0,14 miliardi di euro (-97% rispetto al primo semestre 2025). Il grafico seguente mostra la spaccatura degli investimenti del 1H2026 per segmento immobiliare:

Breakdown investimenti commerciali Italia 1H2026



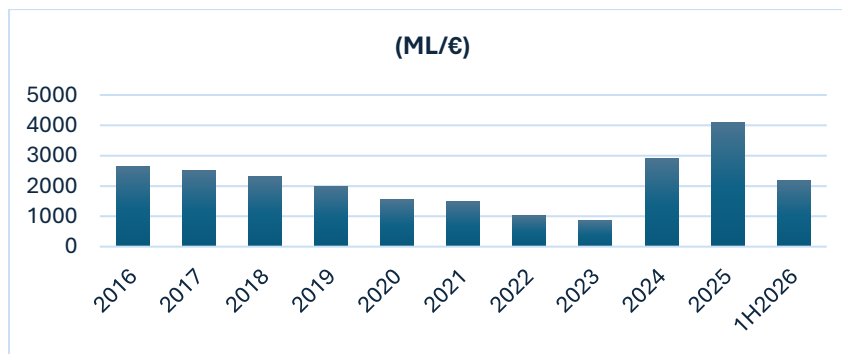
Fonte elaborazione dati CBRE 2Q2026

Il Mercato immobiliare italiano segmento retail

Nel primo semestre del 2026 gli investimenti del segmento Retail hanno raggiunto la cifra di 2,18 miliardi di euro segnando una leggera decrescita del -1% rispetto la stessa data del 2025.

La tabella seguente mostra l'evoluzione degli investimenti retail negli ultimi dieci anni.

Grafico evoluzione degli investimenti retail in Italia 2016_2026

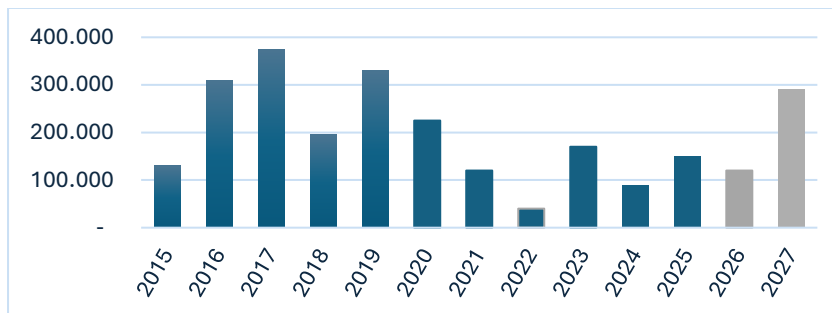


Fonte elaborazione dati CBRE 2Q2026

Per i prossimi mesi, si attende un'intensa pipeline di operazioni soprattutto su prodotto out-of-town in chiusura entro la fine dell'anno e nei primi mesi del 2027

La tabella seguente mostra l'evoluzione dei nuovi sviluppi retail rilasciati negli ultimi dieci anni con la stima del FY2026 e FY2027:

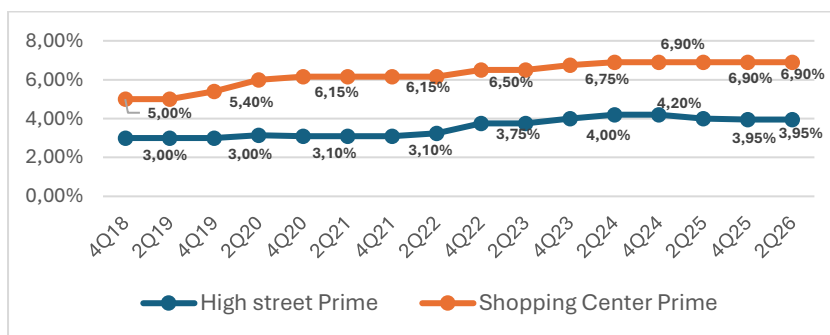
Grafico volume nuovi sviluppi retail (mq/gla)



Fonte elaborazione dati CBRE 2Q2026

Al 30 giugno 2026 il net prime yield dei centri commerciali è rimasto invariato a 6,90% ed il rent "prime" è salito a 1.250 €/ mq/anno.

Grafico rendimenti immobiliari retail (NIY) Italia



Fonte elaborazione dati CBRE 2Q2026

Il Mercato immobiliare rumeno segmento retail

Nel primo semestre 2026 il volume totale delle transazioni è stato di 253 milioni di euro in calo del 35% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente sebbene le 16 transazioni registrate siano comparabili con le 17 del primo semestre 2025. La contrazione dei volumi è dovuta alla riduzione delle dimensioni dei deal eseguiti con una media per transazione di 16 milioni di Euro contro i 23milioni di Euro del primo semestre 2025.

Il segmento retail è stato il più attivo del primo semestre 2026 costituendo circa l'80% del transato del mercato real estate commerciale della Romania.

Nel primo semestre 2026 lo stock totale ha raggiunto il valore di 4,859 milioni di mq di GLA di cui il segmento Retail park costituisce il 23%.

La pipeline di sviluppo rimane robusta con circa 68.000 mq di GLA in costruzione e di cui è prevista la consegna nel secondo semestre 2026 e circa ulteriori 300.000mq di nuova gla previsti per il biennio 2027-2028.

I canoni nei centri commerciali "prime" al 30 giugno 2026 sono cresciuti a 1.044€ mq/anno e nello stesso periodo i prime yield ha subito una contrazione a 7,65%.

1.9.1. Il portafoglio immobiliare

Al 30 giugno 2026, il Gruppo IGD presenta:

- Un portafoglio immobiliare di proprietà, valutato da periti indipendenti per un valore di 1.697,3 milioni di euro, che ha registrato una flessione del -0,4% (-7,5 milioni di euro) rispetto al 31 dicembre 2025.

Durante il primo semestre del 2026 sono state perfezionate le cessioni di due Centri Commerciali (Big a Turda e Big a Plojesti) nonché la vendita della palazzina uffici (Junior a Plojesti) del portafoglio Winamrk in Romania.

Nel semestre è stata perfezionata anche la cessione dell'ultimo appartamento con relative pertinenze del progetto Porta a Mare ambito Officine a Livorno.

A perimetro costante, il portafoglio ha registrato un incremento dello +0,4% (+7,4 milioni di euro) rispetto al semestre precedente a conferma della resilienza degli immobili di cui è costituito.

- Un portafoglio in lease-hold che si è decrementato del 50% per un importo pari a 2,2 milioni di Euro per effetto della svalutazione della galleria commerciale (Centro Nova), che è stata valutata per 1,9 milioni di euro e per l'uscita dal portafoglio, a febbraio 2026, della Galleria Fonti del Corallo per la scadenza del contratto.
- Partecipazioni in due fondi:
 - Fondo Juice: la partecipazione del 40% è stata valutata 22,8 milioni di euro, in linea con il valore registrato il semestre precedente.
 - Fondo FOOD: la partecipazione del 40% è stata valutata 80,47 milioni di euro, in linea con il valore registrato il semestre precedente.

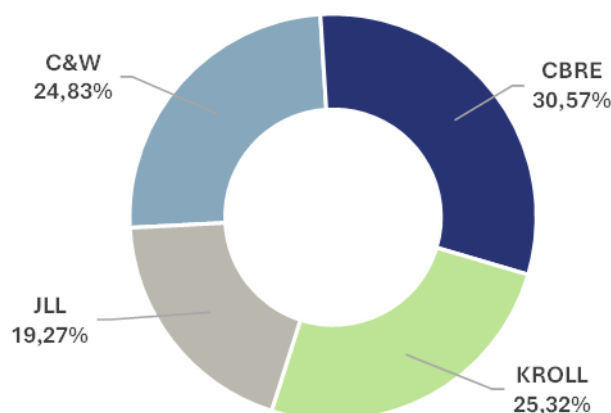
IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ'

Il portafoglio immobiliare di proprietà del Gruppo IGD SIQ S.p.A. è costituito per il 98,84% da immobili ad uso commerciale a reddito e per il restante 1,16% 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 ad aprile 2026 per la durata di quattro semestri.

Grafico breakdown portafoglio IGD per società di valutazione al 30 giugno 2026



Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di Fair Value al 30 giugno 2026 per valutatore in Italia e Romania:

Importi in Euro milioni	Fair Value 30.06.26 Totale	Fair Value 30.06.26 Italia	Fair Value 30.06.26 Romania
C&W	421,49	421,49	0
CBRE	518,86	484,43	34
KROLL	429,85	387,25	43
JLL	327,15	327,15	0
Totale Patrimonio IGD	1.697,35	1.620,32	77,03

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 30 giugno 2026 dagli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Compensi da valutazioni ABI compliant	Altri compensi	Totale compensi
CBRE	44	48	0	92
KROLL	57	27	0	84
JLL	50	0	0	50
C&W	34	9	0	43
Totale compensi	185	84	0	269

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 30 giugno 2026 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 442.000 mq di gla. Undici gallerie hanno la gla compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq, le restanti quattordici gallerie hanno una gla inferiore a 20.000 mq.

Al 30 giugno 2026 diciannove 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”**: al 30 giugno 2026 la categoria Altro ha registrato l’inserimento dei due nuovi assets parcheggio pubblico Mazzini e parcheggio pubblico Officine precedentemente classificati nella categoria Progetto Porta Mare. Alla fine del primo semestre 2026 questa categoria conta nove immobili per un totale di 34,8 mq di gla. Oltre ai due parcheggi, la categoria conta 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 e un deposito logistico.
- **“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 ed accorpata alla Galleria Mazzini; la palazzina uffici è stata venduta così come tutte le residenze con relative pertinenze; rimangono in questo ambito solo alcuni posti e box auto mentre la componente di parcheggio privato ad uso pubblico è stata riclassificata nella categoria Altro.

Il sub ambito Officine, costituito da una piastra commerciale, residenze con relative pertinenze e posti auto privati a uso pubblico, risulta completato. Le residenze con relative pertinenze sono state totalmente vendute, rimangono solo alcuni box e posti auto mentre il parcheggio privato ad uso pubblico è stato riclassificato nella categoria Altro.

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

L’intero complesso immobiliare è stato progettato con le soluzioni ambientali più avanzate garantendo alti livelli di comfort e di efficienza energetica. Particolare attenzione è stata prestata alla mobilità pedonale e ciclopeditone 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”**: nel primo semestre 2026 questo portafoglio ha subito la riduzione di tre asset dovuta alla vendita delle gallerie Big di Turda e Big di Ploiesti nonché della palazzina uffici Junior di Ploiesti. AL 30 giugno 2026 il portafoglio si costituisce di sette gallerie commerciali per circa 59.100 mq di gla. Tutti gli immobili sono situati nelle aree centrali

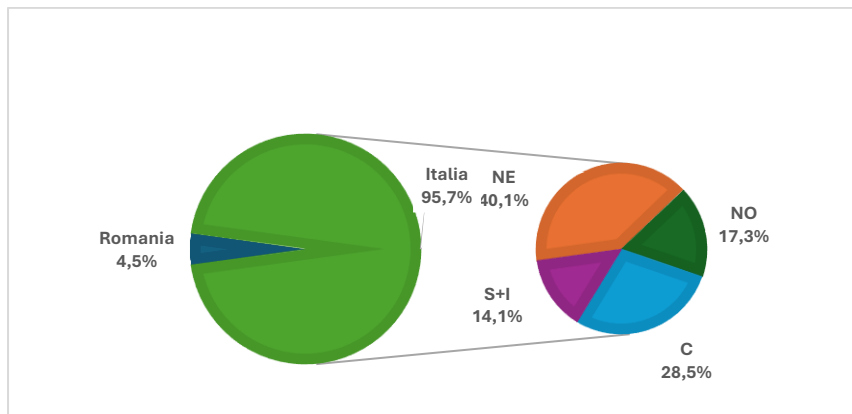
di sette tra le principali città della Romania, nessun immobile tuttavia è situato nella capitale Bucarest.

Le unità immobiliari di proprietà del Gruppo IGD in Italia raggiungono quota 48, ripartite per categoria di immobile in:

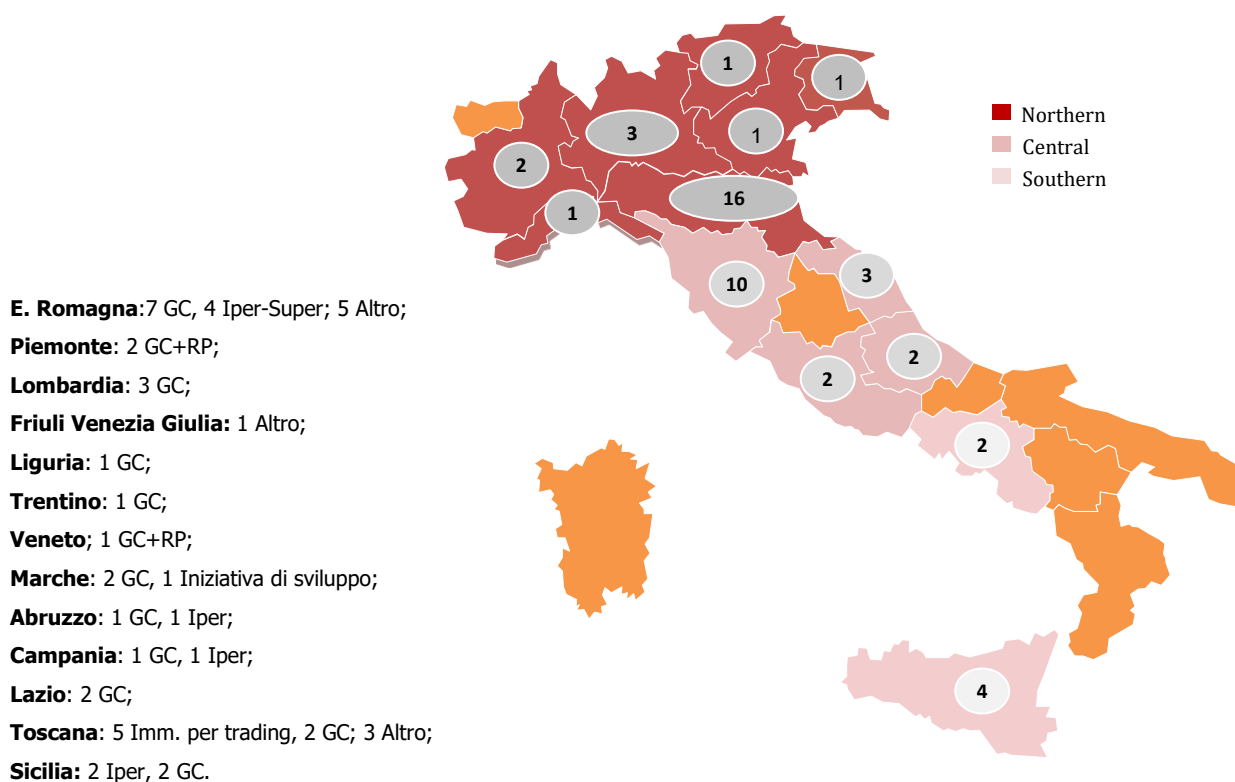
- 8 Ipermercati
- 25 Gallerie e retail park
- 5 sviluppo per trading (Progetto Porta a Mare)
- 9 immobili classificati Altro
- 1 Iniziative di Sviluppo dirette

Le unità immobiliari del Gruppo IGD in Romania (portafoglio Winmarkt) sono 7 tutte della categoria immobiliare Gallerie.

Grafico distribuzione geografica in Italia e Romania del portafoglio immobiliare IGD al 30 giugno 2026



Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 30.06.2026



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

Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Winmarkt Romania al 30.06.2026



7 immobili di proprietà

Muntenia: 3 GC;
Moldova: 2 GC+RP;
Oltenia: 1 GC;
Transilvania: 1 GC;

Nelle tabelle seguenti sono riportati i principali dati relativi al portafoglio immobiliare Italia di proprietà:

ITALIA

Asset	Location	GLA Galleria e Retail Park (mq)	Altro/Aree esterne (mq)	Proprietà immobiliare	Titolarietà Ramo/Rami d'azienda	Data apertura	Titolarietà immobiliare	Data ultimo ampliamento/estensione/ristrutturazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita totali	N. medie superfici	N. Altro/Aree esterne	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare	
Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	20.500	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.010	Atto Compravendita da Cogit Contrattori S.p.A. notaio Daniela Cerri del 06/06/2010 Rep 18990 Racc 12785	2022 riduzione iper e ampliamento Galleria	100	Piena Proprietà	46	8		1.700	Expert, Piazza Italia, H&M, McDonald	ipercoop	Atto Compravendita da Ipercoop Sicilia S.p.A. notaio Daniela Cerri del 12/07/2011 Rep 21636 Racc 14555	7.200
Centro Commerciale Katani	Gravina di Catania (CT)	21.400	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.009	Atto Compravendita da Initiative Immobiliari Siliare S.r.l. notaio Daniela Cerri del 29/10/2009 Rep 17762 Racc 12002	2022 riduzione iper e ampliamento Galleria	100	Piena Proprietà	69	10		1.320	Adidas, Eurotica, OVS, Corbisel, Piazza Italia	ipercoop		7.200
Galleria Commerciale Millennium Center	Rovereto (TN)	7.700	//	IGD SIQ SPA	IGD SERVICE Srl	2.004	Atto di fusione Rep. Racc. n. 4262/727542 Notaio Daniela Cerri del 22/09/2021 con effetto da 01/10/2021		100	Piena Proprietà (escluso superamento e porzione di galleria commerciale)	28	4		900	Game 7 Athletics, Ovessa, Terranova, Me & City	Superstore Despar (non di proprietà)	fuori perimetro	
Galleria CC Favallan-RP	Maribova (MN)	13.600	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	1.996	Atto Compravendita da Eurocommercial Properties Italia S.r.l. notaio Daniela Cerri del 18/04/2018 Rep. 35501 - Racc. 22901	2.022	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	33	4			Ovi, Piazza Italia, Caligae, Deichmann	ipercoop (non di proprietà)	fuori perimetro	
Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	16.400	3.610	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.001	Atto di fusione per incorporazione Notaio Giancarlo Pasi del 04/09/2001 Rep 141540	2.014	100	Piena Proprietà	45	7	3	1.730	Unieuro, Piazza Italia, Terranova, Happygass, Kabi	ipercoop		14.100
Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	26.500	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	1.999	Verbale di conferimento da Unicoop Tirreno S.C. Notaio Giancarlo Pasi del 26/03/2003 Rep 143944 Racc 29195	2.014	100	Piena Proprietà	66	9		2.650	Eurotica, H&M, Piazza Italia, Toys, Deichmann	HP SOLE 365 da 2024		7.200
Centro Commerciale e Retail Park Cona	Conegliano (TV)	20.800	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.010	Atto di compravendita notaio Cerri in data 22 dicembre 2010 Rep. n. 20.400/13.768, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna l'11 data 24 dicembre 2010 al n. 16338 serie 11 e trascritto a Treviso in data 30 dicembre 2010 al n. 29916 Reg. Part.	2019 riduzione iper e ampliamento Galleria 2021	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	58	9		1.550	Maison du Monde, Corbisel, H&M, Librerie Coop, Eurotica, Scarpe&Scarpe, Stradivarius, Bershka	ipercoop	perimetro FOOD	
Centro Commerciale Città delle Stelle	Ascoli Piceno (AP)	22.500	1.850	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.002	Atto Compravendita da Coop Adriatica S.c.a.r.l. (avvenimento condizione) notaio Daniela Cerri del 24/10/2014 Rep 28057 Racc 18348	2.017	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	46	8	1	2.200	Piazza Italia, HappyCasa, H&M, Multiplex Stile, Kabi, Casa, Pizzanella, Eurotica, Piazza Italia, Azzurra Sport, Peppo	ipercoop	perimetro FOOD	
Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	13.700	5	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.002	Atto Compravendita da Unicoop Tirreno S.C. notaio Daniela Cerri del 01/07/2003 Rep 14291 Racc 2915	2019 restyling parziale e nuova MG PT - 2021 riduzione	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	27	7	2	1.260	Eurotica, Piazza Italia, Azzurra Sport, Peppo	ipercoop	perimetro FOOD	
Centro Commerciale Tourist	Galdone Montecello (RM)	36.000	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.009	Atto Compravendita Immobiliare Daniela Cerri del 27/03/2009 Rep 16383 Racc 11141	2021 riduzione iper e ampliamento Galleria 2021	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	99	16		3.800	Desigual, Azzurra Sport, Piazza Italia, Ovi, Scarpa&Scarpe, New Yorker, Eurotica	Spazio Conad	perimetro FOOD	
Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	33.300	3.200	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	1.998	Atto di conferimento da Coop Adriatica S.c.a.r.l. Notaio Giancarlo Pasi del 06/11/2000 Rep 13941 Racc 28975	2.017	100	Piena Proprietà	84	16	1	3.304	Deichmann, Game 7 Athletics, Unieuro, H&M, Piazza Italia, Bershka, Pull & Bear, OVS, Kabi	ipercoop (non di proprietà)	fuori perimetro	16.500
Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3.600	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	1.992	Atto Compravendita da Eurocommercial Properties Italia S.r.l. notaio Daniela Cerri del 18/04/2018 Rep. 35501 - Racc. 22901	//	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	38	1			Kiko, GameStop, Camelot	ipercoop (non di proprietà)	fuori perimetro	
Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	21.200	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.011	Atto Compravendita Quota Societaria di Punta di Ferro Srl (oggi fusa per incorporazione in IGD SIQ S.p.A.) Notaio Daniela Cerri del 16/12/2016 Rep 30383 Racc 19718	//	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	58	7		2.854	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	fuori perimetro	
Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	8.600	6.300	IGD SIQ SPA	IGD SERVICE Srl	1.994	Atto Compravendita da Immobiliare Gran Rondò notaio Daniela Cerri del 26/01/2009 Rep 15859 Racc 10839	2019 riduzione iper e ampliamento Galleria	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	40	4		1.280	Ovessa, Eurotica, Peppo, DM	ipercoop (non di proprietà)	fuori perimetro	
Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	7.000	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	1.989	Atto di conferimento da Coop Adriatica S.c.a.r.l. Notaio Giancarlo Pasi del 06/11/2000 Rep 13941 Racc 28975	2.015	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	33	4		1.450	Librerie Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe, Peppo, Pizzanella	ipercoop (non di proprietà)	perimetro FOOD	
Centro Commerciale Leonardo	Imola (BO)	14.900	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	1.992	Atto Compravendita da Eurocommercial Properties Italia S.r.l. notaio Daniela Cerri del 18/04/2018 Rep. 35501 - Racc. 22901	2024	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	60	7			OVS, Mediaworld, King Sport, Terranova		Atto di fusione per incorporazione Notaio Giancarlo Pasi del 04/09/2001 Rep 141540	15.900
Galleria Commerciale Maresca	Grosseto (GR)	17.100	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.016	Atto Compravendita da Unicoop Tirreno S.C. notaio Daniela Cerri del 13/12/2016 Rep 32747 Racc 21126	//	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear	ipercoop (non di proprietà)	fuori perimetro	
Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena (FC)	3.200	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.002	Atto Compravendita (solo Galleria) da Coop Adriatica S.c.a.r.l. notaio Daniela Cerri del 18/12/2008 Rep 15786 Racc 10783	//	100	Piena Proprietà	23	1		850	Librerie Coop, Coop Salute	ipercoop (solo iper) da Coop Adriatica S.c.a.r.l. (avvenimento)	7.500	
Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	12.800	0.543	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.001	Atto di fusione per incorporazione Notaio Giancarlo Pasi del 04/09/2001 Rep 141540	2019 riduzione iper e ampliamento	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	35	5	1	1.730	Decathlon, Deichmann, Portobello, Unieuro	ipercoop	perimetro FOOD	
Centro Commerciale Le Madieste	Faenza (RA)	25.100	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.009	Atto di fusione per incorporazione di Faenza Sviluppo Area Mercati Srl, Notaio Daniela Cerri del 28/06/2010	2019 riduzione iper e ampliamento	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	42	10		2.400	Deichmann, H&M, Tomy, C&A, Decathlon, Bricelet	ipercoop		6.200
Galleria Commerciale Sarsa	Sesto S. Giovanni (MI)	22.800	//	IGD SIQ SPA	IGD SERVICE Srl	2.003	Atto Compravendita Quota Societaria di Immobiliare Lancia Srl (oggi IGD Management Srl a socio Unico) Notaio Daniela Cerri del 25/09/2008 Rep 10287 Racc 6566	2.015	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Notonova cinema, Roadshow, Scarpe&Scarpe	ipercoop (non di proprietà)	fuori perimetro	
Centro Commerciale Danera City	Ferrara (FE)	16.300	//	IGD SIQ SPA	IGD SERVICE Srl	2.005	Atto Compravendita da Magazzini Danera S.p.A. notaio Daniela Cerri del 10/05/2008 Rep 9540 Racc 6435 - successiva compravendita da Convia S.p.A. (già Beni Stabili) atto notaio Lorenzo Colazzi in Milano del 30/09/2018 Rep 46175 Racc 1559	2018	50	Piena Proprietà	15	2		1.320	UCL, WellArena, TEDI	Despar	fuori perimetro	
Galleria Commerciale e Retail Park Bietto	Mondovì (CN)	17.200	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.007	Atto di fusione per incorporazione di MV SRL Notaio Daniela Cerri del 27/08/2008	2014	100	Piena Proprietà	38	8		4.500	Jysk, OVS, Librerie Coop, Bico IO	ipercoop (non di proprietà)	fuori perimetro	
Galleria Commerciale Bietto	Isola d'Asi (AT)	16.000	0.245	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2.009	Atto di fusione per incorporazione di Nefitini Asit SRL Notaio Daniela Cerri del 09/07/2009	//	100	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	24	5		1.450	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	fuori perimetro	
Centro Commerciale Mazzini Offshore	Livorno (LI)	23.900	//	IGD SIQ SPA	IGD SIQ SPA	2014-2023		//	100	Piena Proprietà	23	1			Unieuro/Coop/McDonald			
		442.100																81.886
Centro Nova	Villarosa di Castelfranco (BO)	12.600	//	CSI SPA e COPAIN HOLDING SPA	IGD SERVICE Srl	1.965		2.008	//	Master Leasing	55	7		2.400	H&M, Librerie Coop, Bershka, Pizzanella	ipercoop		18.268

ROMANIA

Centro commerciale	Location	GLA Centro Commerciale mq	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/estensione/ristrutturazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superfici	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora	area vendita ancora
Wimarket Grand Omnia Center	Ploiesti	19.500	Win Magazin SA	1986	2015	100	Piena Proprietà	109	//	400	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Jolidon, Eponge, Banca Transilvania, KFC, Flanco, Peppo	Carrefour	1.215	1.215
Wimarket	Galati	8.200	Win Magazin SA	1973	2005	100	Piena Proprietà	36	//		H&M, B&B, Sevdia, Jolidon, Bigotti, Massini, Peppo, CGS	Billa	827	569
Wimarket	Ramnicu Valcea	8.100	Win Magazin SA	1973	2004	100	Piena Proprietà	35	//		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jolidon, dm drogerie, Markt, Domo	Carrefour	900	900
Wimarket	Piatra Neamt	5.900	Win Magazin SA	1985	2014	100	Piena Proprietà	67	//		H&M, Sevdia, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Peppo, Reshows	Billa	878	520
Wimarket	Braila	6.800	Win Magazin SA	1978	2004	100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Alex, Vodafone, Sevdia, Peppo	Carrefour	673	550
Wimarket	Buzau	5.400	Win Magazin SA	1975	2013	100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Peppo	Carrefour	800	650
Wimarket	Bistrita	5.200	Win Magazin SA	1984	2005	100	Piena Proprietà	33	//		Alex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizzaman, Peppo			
TOTALE Gallerie		59.100												

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD

Il portafoglio immobiliare in leasehold al 30 giugno 2026 ha ridotto il perimetro a una galleria commerciale ubicata a Villanova Castenaso (BO) per un totale di circa 12.650 mq di gla a seguito della scadenza, il 28 febbraio 2026, del contratto di diritto d'uso (masterlease) del Centro fonti del Corallo. Il contratto di diritto d'uso del Centro Nova ha scadenza il 28 febbraio del 2027.

PARTECIPAZIONI IN FONDI:

Al 30 giugno 2026 la capogruppo 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 2026 risulta pari al 40% in linea con il 31 dicembre 2025.

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 giugno 2026 risulta pari al 40% in linea con il 31 dicembre 2025.

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 diretta		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	Terrani e costi accessori	Progetto Porta a Mare				
Valore contabile 31.12.2025	181,69	1.383,36	25,47	1.590,52	92,35	1.682,87	2,20	19,76	1.704,83	4,41	0,00	1.709,24
Incrementi per lavori 2026	1,00	4,98	0,01	5,99	0,29	6,28	0,00	0,10	6,38	0,00	0,00	6,38
Cessione immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	(0,40)	(0,40)	0,00	(1,36)	(1,76)	0,00	0,00	(1,76)
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	(10,10)	(10,10)	0,00	0,00	(10,10)	0,00	0,00	(10,10)
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/evalutazioni nette	(0,67)	4,07	(0,06)	3,34	(5,11)	(1,77)	0,00	(0,20)	(1,87)	(2,23)	0,00	(4,20)
Valore contabile 30.06.2026	182,02	1.392,41	25,42	1.599,85	77,03	1.676,88	2,20	18,30	1.697,37	2,18	0,00	1.699,55

1.9.2.1. ITALIA

IPERMERCATI E SUPERMERCATI

Cinque degli otto ipermercati del portafoglio immobiliare di IGD sono locati al Gruppo Coop Alleanza 3.0 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 2026 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, KROLL, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

IPER/SUPER	
C&W	24%
CBRE	3%
KROLL	10%
JLL	63%
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 standard del contratto pari a 18 anni.

Il fair value totale della categoria Iper è stato valutato pari a 182,0 milioni di euro, registrando un incremento di valore rispetto al semestre precedente del +0,2% (0,3 milioni di euro) dovuti all'indicizzazione dei contratti al netto della scadenza dell'indennizzo canone relativo alla riduzione gla dell'ipermercato Le Porte di Napoli.

Il tasso di attualizzazione medio ponderato ha registrato una leggera decompressione del +0,02% attestandosi al 7,25%.

Il *net exit yield* medio si è confermato al 6,19% restando invariato rispetto al semestre precedente.

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

GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK

La categoria immobiliare "Gallerie commerciali e retail park" al 30 giugno 2026 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	
C&W	27%
CBRE	34%
KROLL	24%
JLL	14%
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 2026, il fair value totale di questa categoria immobiliare è stato valutato 1.392,4 milioni di euro, registrando un incremento rispetto al semestre precedente del +0,6% (+9,0 milioni di euro). L'incremento di valore riflette il miglioramento delle prospettive reddituali di alcuni asset strategici sostenuto dall'aumento dei canoni minimi garantiti (di seguito anche MGR) derivante dagli upside dei rinnovi, dalla crescita dei ricavi da specialty e dall'incremento dei canoni variabili.

Il tasso di attualizzazione medio dell'asset class Gallerie/RP ha registrato una leggera compressione del -0,09% rispetto al semestre precedente attestandosi all'8,28%. Tutte le società di valutazione che periziano il portafoglio IGD hanno lasciato invariato il tasso di attualizzazione rispetto al semestre precedente tranne una che ha premiato la categoria Gallerie/RP con una contrazione del tasso di circa 30bps.

Il *net exit yield* medio ponderato si è attestato a 7,26% registrando una leggera compressione del - 0,02% rispetto al 31 dicembre 2025.

Il *financial occupancy rate* si è attestato al 95,81%, registrando un incremento di +0,15% rispetto al semestre.

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Al 30 giugno 2026, la categoria è stata valutata al 100% dall'esperto indipendente KROLL per 2,2 milioni di euro utilizzando il metodo della trasformazione. Il valore è rimasto invariato rispetto al semestre precedente.

PROGETTO PORTA A MARE

Al 30 giugno 2026, 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.

Il valore di mercato complessivo di questa categoria di immobili è stato di 17,4 milioni di euro, registrando una riduzione di valore rispetto al semestre precedente rispettivamente del - 11,7% (-2,3 milioni di euro). La riduzione del fair value è dovuta al completamento delle vendite delle unità abitative e relative pertinenze del comparto residenziale nell'ambito Officine e alla riclassifica nella categoria "Altro" dei due parcheggi privati ad uso pubblico del comparto Mazzini e del comparto Officine. Non si sono registrate variazioni di valore dei comparti da sviluppare LIPS/MOLO/ARSENALE.

ALTRO

Alla data del 30 giugno 2026, la classe immobiliare "Altro" è stata valutata 26,3 milioni di euro, registrando un incremento di valore del 3,3% (0,8 milioni) rispetto al semestre precedente dovuto alla riclassifica dei due parcheggi privati ad uso pubblico del comparto Mazzini e

Officine del Progetto Porta a Mare. A parità di perimetro rispetto al semestre precedente il valore della classe immobiliare ha registrato una riduzione del -0,2% (-0,05 milioni) dovuto alla riduzione del canone minimo garantito per la rinegoziazione del contratto di una media superficie.

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	
CBRE	1%
KROLL	45%
JILL	54%
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 2026 sono stati valutati dagli esperti indipendenti CBRE e Kroll con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

ROMANIA	
CBRE	45%
KROLL	55%
Totale	100%

Il fair value complessivo al 30 giugno 2026 è stato stimato in 77,0 milioni di euro, registrando un decremento rispetto al semestre precedente del -16,6% (-15, 3 milioni di euro) dovuto principalmente alle cessioni di due centri commerciali ed una palazzina uffici avvenute nel primo semestre dell'anno. A perimetro costante il fair value della categoria immobiliare Gallerie ha registrato una riduzione del -2,4% (-1,9 milioni di euro) rispetto al 31 dicembre 2025 per capex stimate in preparazione di ulteriori cessioni, incremento sfitti e riduzione MGR. Con la vendita della palazzina uffici di Junior la categoria uffici non è più rappresentata nel portafoglio Winmarkt.

Il tasso di attualizzazione della asset class Gallerie si è attestato al 9,14% registrando una lieve decompressione a perimetro costante del 0,03% rispetto al semestre precedente.

Il *net exit yield*, sempre a perimetro costante, è rimasto invariato al 7,09% rispetto al semestre precedente.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt, a perimetro costante, ha registrato una flessione del 1,06% rispetto al semestre precedente attestandosi al 93,00%.

Riepilogo dati al 30.06.2026:

	<i>N° di asset</i>	<i>Superficie lorda affittabile GLA(mq)</i>	<i>gross cap out</i>	<i>tasso medio ponderato di attualizzazione</i>	<i>tasso di occupazione finanziaria</i>	<i>canone di locazione annuale /mq</i>	<i>Erv/mq</i>
Ipermercati	8	81.800	6,96%	7,25%	100%	148	147
Gallerie commerciali Italia	25	442.000	8,53%	8,28%	95,81%	233	243
Totale Italia IPER e Gallerie	33	523.800	8,35%	8,16%	96,22%	218	229
Gallerie Romania	7	59.100	9,04%	9,14%	92,99%	101	109
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	40	582.900	8,38%	8,20%	95,52%	206	219

Riepilogo dati a 31.12.2025:

	<i>N° di asset</i>	<i>Superficie lorda affittabile GLA (mq)</i>	<i>gross cap out</i>	<i>tasso medio ponderato di attualizzazione</i>	<i>tasso di occupazione finanziaria</i>	<i>canone di locazione annuale /mq</i>	<i>Erv/mq</i>
Ipermercati	8	81.800	6,96%	7,23%	100%	147	145
Gallerie commerciali Italia	25	442.600	8,53%	8,37%	95,63%	230	242
Totale Italia IPER e Gallerie	33	524.400	8,35%	8,24%	96,06%	215	227
Gallerie Romania	9	66.900	9,09%	9,16%	95,00%	108	112
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	42	591.300	8,39%	8,29%	96,00%	204	217

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

Categoria	Valore contabile 30/06/2026	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/26	Valore contabile 31/12/2025	Variazione
Investimenti immobiliari					
Gruppo IGD					
Ipermercati e Supermercati	182,03	fair value	182,03	181,69	0,33
Gallerie commerciali Italia	1.392,40	fair value	1.392,40	1.383,36	9,04
Altro	25,43	fair value	25,43	25,47	(0,05)
Totale Italia	1.599,86		1.599,86	1.590,53	9,34
Gallerie Commerciali Romania	77,03	fair value	77,03	89,45	(12,42)
Altro Romania	0,00	fair value	0,00	2,90	-2,90
Totale Romania	77,03		77,03	92,35	(15,32)
Totale Gruppo IGD	1.676,89		1.676,89	1.682,88	(5,98)

Categoria	Valore contabile 30/06/2026	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/26	Valore contabile 31/12/2025	Variazione
Terreni e costi accessori	2,20	costo rettificato / Fair value	2,20	2,20	-
Iniziative di sviluppo dirette	2,20		2,20	2,20	-

Categoria	Valore contabile 30/06/2026	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/26	Valore contabile 31/12/2025	Variazione
Progetto Porta a Mare	18,25	fair value/costo rettificato	18,25	19,72	(1,46)
Totale progetto Porta a Mare	18,25		18,25	19,72	(1,46)

Categoria	Valore contabile 30/06/2026	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/26	Valore contabile 31/12/2025	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	2,18	fair value	2,18	4,44	(2,26)
Totale diritti d'uso	2,18		2,18	4,44	(2,26)

Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore contabile 30/06/2026	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/26	Valore contabile 31/12/2025	Variazione
Totale	1.699,52		1.699,52	1.709,24	(9,72)

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 31.12.25 (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.cwlp.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:	22 Luglio 2026
Data di Valutazione:	30 Giugno 2026 ("Data di valutazione")
Nostro riferimento:	IGD-GruppoIGD-CertVal-260630-01-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 21 Aprile 2026, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera ed i termini ivi indicati costituiscono i "Termini d'Incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

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

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi alla Sezione A.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà.

Cushman & Wakefield | Gruppo IGD
Data di Valutazione: 30 Giugno 2026

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Valutazione di: Portafoglio Immobiliare

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

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto 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, 31/12/2024, 30/06/2025 e in data 31/12/2025 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.

Cushman & Wakefield | Gruppo IGD
Data di Valutazione: 30 Giugno 2026

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Valutazione di: Portafoglio Immobiliare

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 in allegato.

Misurazioni

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà in allegato.

Superfici

Fonte delle Superfici

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

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

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

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Valutazione di: Portafoglio Immobiliare

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.

Fonti delle Informazioni

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato in questo Rapporto di Valutazione.

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

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 volesse fare affidamento sulla nostra valutazione come se fosse valida ad un'altra data, dovrete prima consultarci.

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

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

Valuta

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

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

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Valutazione di: Portafoglio Immobiliare

VALUTAZIONE

Principi Generali

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione allegati, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione allegati, la nostra valutazione è basata sul presupposto che le Proprietà siano state edificate in accordo agli strumenti urbanistici e che siano utilizzate senza alcun abuso.

In linea con la nostra proposta, non abbiamo verificato autonomamente l'eventuale presenza di materiali pericolosi. In assenza di informazioni contrarie, abbiamo basato la nostra valutazione sul presupposto che tali materiali non siano presenti e che ciascuna Proprietà sia stata realizzata a regola d'arte.

In linea con la nostra proposta, non abbiamo effettuato controlli strutturali sulle Proprietà e non abbiamo verificato lo stato dell'impiantistica e dei macchinari. La nostra valutazione tiene comunque conto delle informazioni che ci sono state fornite e di eventuali difetti notati durante la nostra ispezione. In generale, la nostra valutazione è basata sul presupposto che non vi siano difetti latenti, necessità di riparazioni o altri problemi che potrebbero materialmente modificare la valutazione stessa.

Qualsiasi informazione contraria abbiate rispetto al contenuto del presente paragrafo raccomandiamo di portarla a nostra conoscenza in modo che si possa tenerne conto nella valutazione.

Metodologia Utilizzata

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologia utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle singole schede allegate.

DCF (Discounted Cash Flow Analysis o Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati)

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

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

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

Cushman & Wakefield | Gruppo IGD
Data di Valutazione: 30 Giugno 2026

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Valutazione di: Portafoglio Immobiliare

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:

GRUPPO IGD PORTFOLIO			
Città	Provincia	Tipologia	Valore di Mercato (€)
Rovereto	TN	Galleria commerciale Millenium	19.600.000
Forlì	FC	Galleria commerciale Punta di Ferro	113.600.000
Ravenna	RA	Galleria commerciale ESP	125.600.000
Sarzana	SP	Galleria commerciale Luna	23.200.000
Mantova	MN	Galleria e parco commerciale La Favorita	46.100.000
Crema	CR	Galleria commerciale Gran Rondò	44.000.000
Ravenna	RA	Ipercoop ESP	43.100.000
TOTALE			415.200.000

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 relativi Rapporti di Valutazione allegati.

Come richiestoci, riportiamo anche i Valori al lordo dei costi di acquisizione:

GRUPPO IGD PORTFOLIO			
Città	Provincia	Tipologia	Valore di Mercato (€)
Rovereto	TN	Galleria commerciale Millenium	19.886.877
Forlì	FC	Galleria commerciale Punta di Ferro	115.299.087
Ravenna	RA	Galleria commerciale ESP	127.481.505
Sarzana	SP	Galleria commerciale Luna	23.582.477
Mantova	MN	Galleria e parco commerciale La Favorita	46.810.816
Crema	CR	Galleria commerciale Gran Rondò	44.707.084
Ravenna	RA	Ipercoop ESP	43.723.138
TOTALE			421.490.984

Cushman & Wakefield | Gruppo IGD
Data di Valutazione: 30 Giugno 2026

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Valutazione di: Portafoglio Immobiliare

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 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.

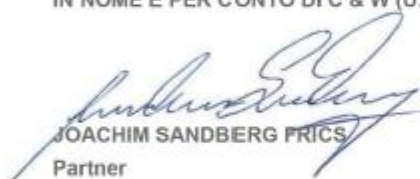
AFFIDAMENTO

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



ELENA PRAPAS MRICS
Partner



NADEGE GANNE MRICS
Associate

Report di Valutazione

Data del Report 22 Luglio 2026

Data di Valutazione 30 Giugno 2026

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 SIIQ SpA

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13

40127 Bologna (BO)

Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zola

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

Portafoglio Italia

PROPRIETÀ	TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITÀ
IGD SIIQ	Galleria	MAREMA	Via Equador	Grosseto
IGD SIIQ	Galleria	CENTRO SARCA	Via Milanese 10,	Sesto San Giovanni
IGD SIIQ	Galleria	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SIIQ	Iper	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SIIQ	Galleria + Retail Park	MONDOVICO	15 Piazza Cerea	Mondovì
IGD SIIQ	Galleria	I BROCHI	2 Strada Pratoboscadero	Isola d'Asti
IGD SIIQ	Galleria	TIBURTINO	Via Nazionale Tiburtina	Martellona
IGD SIIQ	Galleria	NUOVA DARSENA	Via Darsena, 73 - 81	Ferrara
ALLIANCE SIIQ	Negozio	AQUILEIA	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	Buzau	Buzau
Winmagazine	Shopping Centre	Platna	Platna
Winmagazine	Shopping Centre	Bistrita	Bistrita

Fine della Titolarità Investimento

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

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 22 Aprile 2026
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	€ 518.855.000 (EURO) IVA esclusa. Confermiamo che il "Fair Value" sopra riportato, ai fini dell'Informativa finanziaria secondo i Principi Contabili Internazionali (International Financial Reporting Standards o IFRS), coincide effettivamente con il "Valore di Mercato". Nel caso in cui una proprietà sia posseduta per una quota parte, o attraverso una forma di investimento indiretto o comproprietà, la nostra stima rappresenta la relativa percentuale rispetto il totale del valore delle proprietà, determinato assumendo una gestione amministrativa unitaria. La nostra valutazione non rappresenta necessariamente il valore degli interessi prodotti dalla eventuale forma di investimento indiretto attraverso la quale la proprietà è detenuta. La nostra opinione sul Fair Value (IFRS13) è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà Immobiliari a condizioni di mercato.
Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sullo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate. Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che la nostra valutazione è stata redatta in conformità ai criteri indicati nella versione corrente del "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio" - Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5.
Assunzioni Speciali	Nessuna.
Conformità agli Standard Valutativi	La valutazione è stata redatta in accordo con la versione del RICS Valuation – Global Standards, che incorpora gli International Valuation Standards ("il Red Book") in vigore alla data di valutazione. Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nei documenti di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book. La presente valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame.

Valuation Report

IGD SIIG 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 parte dello stesso gruppo] ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

Conflitto di Interessi	Vi confermiamo Inoltre che nessuno dei valutatori sopra indicati, né CBRE, ha avuto, né ha attualmente, alcun coinvolgimento materiale sulle altre Proprietà del perimetro in oggetto, con Voi e/o con l'attuale proprietario, e non ha alcun interesse personale riguardo l'esito della valutazione - né siamo a conoscenza di eventuali conflitti di interesse che ci impedirebbero di esercitare i necessari livelli di indipendenza e obiettività. Copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.
Dichiarazione per Rendiconti	CBRE ha svolto, servizi di Valutazione, Professionali e di Agenzia per conto del Destinatario per oltre 15 anni.
Affidamento	Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente: (i) Il Destinatario del Report; e (ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter); per la specifica finalità stabilita nel presente documento. CBRE declina ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione al Report e/o a parti del medesimo.
Pubblicazione	Il report non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al report stesso. 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.

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 6900
Davide.Cattarin@cbre.comCBRE Valuation S.p.A.
Piazza degli Affari 2
20123 Milan
Project Reference 25-64VAL-0092

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: 02 9974 6000

F: 02 9974 6050

W: www.cbre.it



In fede



Elena Gramaglia MRICS

Senior Director

MRICS Registered Valuer

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



Milano, 22 luglio 2026

Pos. n° 26953R07_08 – 26955R06

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 2026 del portafoglio immobiliare costituito da n. 11 immobili a destinazione commerciale, n. 1 immobile a destinazione logistica e n. 2 aree di trasformazione, ubicati sul territorio italiano e da n. 1 immobile commerciale ubicato 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 2026 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
Torre Breda
Piazza della Repubblica, 32
20124 Milano - Italy
Tel. +39 02 00667990
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 2025)

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 2026.

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

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

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

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 Ascoli Piceno (CC Città delle Stelle), 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 San Vito al Tagliamento, Gravina di Catania (CC Katanè), Palermo (CC La Torre), San Benedetto del Tronto (CC Porto Grande), Roma (CC Casilino), Conegliano Veneto (CC Conè), Rimini (CC Malatesta) e per la n. 1 Proprietà ubicata 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.

Sezione 01
Lettera Valori

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 30 giugno 2026, il Valore di Mercato della piena proprietà degli immobili in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 429.853.000,00

(Euro Quattrocentoventinovemilioniottocentocinquantatremila /00)

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

Nota esplicativa sulla situazione contingente del mercato globale

Il contesto economico globale, già segnato da un'elevata instabilità conseguente ai conflitti russo ucraino e mediorientale tuttora irrisolti, è ulteriormente messo alla prova dall'escalation del conflitto in Iran iniziato il 28 febbraio 2026. Tale scenario geopolitico influenza in maniera sostanziale flussi commerciali, approvvigionamento globale di combustibili fossili e stabilità dei mercati finanziari internazionali. Il rallentamento della crescita economica e l'aumento dell'inflazione, secondo l'FMI, sono attesi con maggiore intensità nei mercati emergenti e nelle economie in via di sviluppo.

In questo contesto, risulta particolarmente complesso prevedere le strategie allocative degli investitori, soprattutto su un orizzonte temporale di medio lungo periodo, anche a causa dell'incertezza che caratterizza gli equilibri economici globali.

In occasione della riunione dell'11 giugno 2026, il Consiglio direttivo della BCE ha deciso di innalzare di 25 punti base i tassi di interesse di riferimento, portando il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali al 2,40% con effetto dal 17 giugno. Le prospettive, secondo quanto dichiarato nel comunicato stampa della BCE, restano incerte, con rischi al rialzo per l'inflazione e al ribasso per la crescita economica.

Il mercato immobiliare, caratterizzato da un contesto di persistente instabilità, resta di non facile lettura, anche se caratterizzato da una dinamicità confrontabile con lo stesso periodo del 2025. La prospettiva, segnata da un elevato grado di tensione, suggerisce di monitorare l'andamento delle transazioni e la propensione degli investitori sul settore immobiliare.

Il contesto sopra descritto, protrandosi ormai da diversi anni, è tuttavia tale da non configurare una condizione di "Rilevante Incertezza di Valutazione" secondo il VPS 6, paragrafo 2.2(o) del RICS Red Book Global.

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.

Sezione 01
Lettera Valori

Milano, 22 luglio 2026

Pos. n° 26953R07_08 – 26955R06

KROLL Advisory S.p.A.

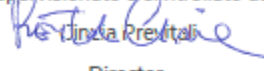
Redatto da:


Gianluca Monti

Associate Director,

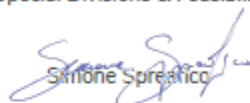
Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Supervisionato e controllato da:


Linda Previtali

Director,

Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.


Simone Spreafico

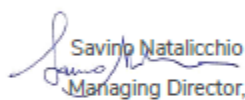
Managing Director

Advisory & Valuation Dept.


Paolo Guarisei

Director, CRE & Logistics,

Crossborder - Workout


Savino Natalicchio

Managing Director,

Special Divisions & Feasibility Dept.

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2026

Confidential

Certificato di Valutazione

Milano, 21/07/2026

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 2026 del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 4 Ipermercati, 5 Gallerie, 2 Uffici, 1 Foresteria e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici.

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 22/04/2026, 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 2026
Confidential

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto di Valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 4 Ipermercati, 5 Gallerie, 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	Imola, Via G. Amendola ,129	Ipermercato	LEONARDO	15.862
2	Imola, Via G. Amendola ,129	Galleria Commerciale	LEONARDO	14.872
3	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna 2°piano- ex Hera	1.070
4	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna - Librerie Coop	317
5	Livorno, Via Gino Graziani, 6	MSUs	FONTI	5.835
6	Bologna, Via dell'Arcoveggio	Foresteria	Arco campus	1.297
7	San Giovanni Teatino, Via Po	Ipermercato	CENTRO D'ABRUZZO	14.127
8	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Ipermercato	LUNGO SAVIO	7.476
9	Bologna, Via M.E. Lepido 184-186,	Galleria Commerciale	BORGIO	7.017
10	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Galleria Commerciale	LUNGO SAVIO	3.176
11	San Giovanni Teatino, Via Po	Galleria Commerciale	CENTRO D'ABRUZZO	16.181
12	Faenza, Via Biasaura, 1/3	Ipermercato	LE MAIOLICHE	6.163
13	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 2026:

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

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

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2026
Confidential

1.3. Basi della Valutazione

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

Eventi macroeconomici come controversie geopolitiche, guerre o atti di aggressione e restrizioni commerciali possono causare rapidi cambiamenti nelle condizioni di mercato, con conseguente impatto sui valori immobiliari. In particolare, gli eventi in Iran e nella più ampia regione del Medio Oriente potrebbero avere ripercussioni globali, con conseguente aumento dei prezzi del petrolio, stagnazione del mercato e incertezza generale. Alla luce di ciò, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione e confermiamo che le conclusioni del nostro rapporto sono valide solo al momento della pubblicazione. Vi consigliamo di rivedere regolarmente la valutazione. Per evitare dubbi, non stiamo segnalando un'incertezza sostanziale.

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, Investor Services Iberia & Italy Lead e EMEA Cross Border Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario della stessa, e dal Dott. Hugo Carlota MRICS, Investor Services Lead, Retail Iberia & Italy, Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A svolta con l'ausilio di Francesco Marchetti, Associate - Investor Services Retail Italy, Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A.

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2026
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, 2025 e i primi tre mesi del 2026;
- 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 € 317.980.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 327.149.750 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 2026
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

Investor Services Iberia & Italy
Lead and EMEA Cross Border,
Value and Risk Advisory

Jones Lang LaSalle S.p.A.



Hugo Carlota MRICS

Investor Services Lead, Retail
Iberia & Italy, Value and Risk
Advisory

Jones Lang LaSalle S.p.A.



Francesco Marchetti

Associate - Investor Services Retail
Italy, Value and Risk Advisory

Jones Lang LaSalle S.p.A.

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 2026, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio 2025, sono stati rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il Requisito Patrimoniale sia quello Reddittuale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento all'esercizio 2025, si conferma che, in conformità alle delibere adottate negli esercizi precedenti, l'Assemblea degli Azionisti del 16 aprile 2026 ha deliberato la distribuzione di utili della Gestione Esente divenuti disponibili per la distribuzione per un ammontare non inferiore a quello necessario al rispetto degli Obblighi Distributivi.

In particolare, l'Assemblea ha deliberato la distribuzione di un dividendo per complessivi Euro 16.551.285,45 così formato:

- per Euro 16.216.012,76, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 335.272,69, utilizzando parte delle altre riserve di utili distribuibili derivanti dalla gestione esente;

1.12. // Eventi successivi alla chiusura

Non si rilevano eventi significativi successivi alla chiusura del periodo.

1.13. // Prospettive per l'esercizio in corso

Il Gruppo prevede che il trend positivo del primo semestre 2026 si confermi anche nel secondo. Per tale ragione, ritiene di aumentare la guidance FFO per l'intero esercizio 2026 dai 45 milioni di Euro comunicati a febbraio 2026 a 46 milioni di Euro, con una crescita stimata rispetto al dato al 31 dicembre 2025 del 11,7%.

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 2026 si veda l'apposito paragrafo delle note esplicative.

1.15. // Azioni Proprie

Alla data del 30 giugno 2026 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 2026 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 2026

2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2026 (A)	30/06/2025 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	63.145	63.844	(699)
Ricavi verso terzi		56.960	57.386	(426)
Ricavi verso parti correlate		6.185	6.458	(273)
Altri proventi	2.1	4.567	4.430	137
Altri proventi verso terzi		2.281	2.488	(207)
Altri proventi verso parti correlate		2.286	1.942	344
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	1.453	1.251	202
Ricavi e proventi operativi		69.165	69.525	(360)
Variazione delle rimanenze	6	(1.261)	(1.226)	(35)
Ricavi e variazioni delle rimanenze		67.904	68.299	(395)
Costi di realizzazione	6	(102)	(78)	(24)
Costi per servizi	3	(8.853)	(8.925)	72
Costi per servizi verso terzi		(6.358)	(6.592)	234
Costi per servizi verso parti correlate		(2.495)	(2.333)	(162)
Costi del personale	4	(6.476)	(6.549)	73
Altri costi operativi	5	(4.012)	(5.220)	1.208
Costi operativi		(19.443)	(20.772)	1.329
Ammortamenti e Accantonamenti		(815)	(1.130)	315
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(201)	38	(239)
Svalutazione crediti		(360)	(375)	15
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(4.034)	(2.876)	(1.158)
Rivalutazione netta acquisizione		0	0	0
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	(5.410)	(4.343)	(1.067)
Risultato operativo		43.051	43.184	(133)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	147	(496)	643
Proventi finanziari		754	249	505
Proventi finanziari verso terzi		740	249	491
Proventi finanziari verso parti correlate		14	0	14
Oneri finanziari		(23.423)	(31.901)	8.478
Oneri finanziari verso terzi		(23.317)	(31.854)	8.537
Oneri finanziari verso parti correlate		(106)	(47)	(59)
Gestione finanziaria	9	(22.669)	(31.652)	8.983
Risultato prima delle imposte		20.529	11.036	9.493
Imposte sul reddito	10	80	(436)	516
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		20.609	10.600	10.009
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di competenza della Capogruppo		20.609	10.600	10.009
- utile base per azione	11	0,187	0,096	0
- utile diluito per azione	11	0,187	0,096	0

2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/06/2026	30/06/2025
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	20.609	10.600
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	2.717	(101)
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	0	24
Riserva di conversione	(229)	(149)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita del periodo	2.488	(226)
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	23.097	10.374
Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	23.097	10.374

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2026 (A)	31/12/2025 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	659	718	(59)
Avviamento	13	5.567	6.566	(999)
		6.226	7.284	(1.058)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	1.679.071	1.687.320	(8.249)
Fabbricato	15	6.946	6.355	591
Impianti e macchinari	16	105	108	(3)
Attrezzature e altri beni	16	1.627	1.831	(204)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	2.522	2.512	10
		1.690.271	1.698.126	(7.855)
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	3.014	3.586	(572)
Crediti vari e altre attività non correnti	19	167	166	1
Partecipazioni	20	103.308	103.313	(5)
Attività finanziarie non correnti	21	176	426	(250)
Attività per strumenti derivati	39	3.414	2.057	1.357
		110.079	109.548	531
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		1.806.576	1.814.958	(8.382)
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	18.303	19.765	(1.462)
Crediti commerciali e altri crediti	23	6.861	6.954	(93)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	23	1.102	719	383
Altre attività correnti	24	4.828	4.703	125
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	25	235	0	235
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	22.266	9.291	12.975
		53.595	41.431	12.164
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)				
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		0	0	0
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		1.860.171	1.856.389	3.782
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni		0	0	0
Azioni proprie in portafoglio		0	0	0
Altre riserve		362.534	345.362	17.172
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		(34.052)	(34.819)	767
Utile (perdita) dell'esercizio		20.609	32.002	(11.393)
Patrimonio netto di gruppo		999.091	992.545	6.546
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	27	999.091	992.545	6.546
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	39	0	1.575	(1.575)
Passività finanziarie	28	775.023	753.375	21.648
Fondo trattamento di fine rapporto	29	2.608	2.666	(58)
Passività per imposte differite	18	9.360	11.611	(2.251)
Fondi per rischi e oneri futuri	30	5.182	6.304	(1.122)
Debiti vari e altre passività	31	6.003	6.465	(462)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	31	4.513	4.465	48
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		802.689	786.461	16.228
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie	32	28.703	45.722	(17.019)
Debiti commerciali e altri debiti	34	12.776	14.427	(1.651)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	34	1.486	1.417	69
Passività per imposte	35	2.960	2.634	326
Altre passività	36	12.466	13.183	(717)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		58.391	77.383	(18.992)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)		861.080	863.844	(2.764)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)		1.860.171	1.856.389	3.782

2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
(Importi in migliaia di Euro)							
Saldo al 01/01/2026	650.000	345.362	(34.819)	32.002	992.545	0	992.545
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	20.609	20.609	0	20.609
Valutazione derivati cash flow hedge	0	2.717	0	0	2.717	0	2.717
Altri utili (perdite) complessivi	0	(229)	0	0	(229)	0	(229)
Totale utili (perdite) complessivo	0	2.488	0	20.609	23.097	0	23.097
Ripartizione della perdita 2025							
Distribuzione dividendi	0	(16.551)	0	0	(16.551)	0	(16.551)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0
Affrancamento riserva di rivalutazione	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione utile 2025	0	31.223	767	(32.002)	0	0	0
Saldo al 30/06/2026	650.000	362.522	(34.052)	20.609	999.091	0	999.091

	Capitale sociale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
(Importi in migliaia di Euro)							
Saldo al 01/01/2025	650.000	380.388	(30.031)	(30.084)	970.273	0	970.273
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	32.002	32.002	0	32.002
Valutazione derivati cash flow hedge	0	3.009	0	0	3.009	0	3.009
Altri utili (perdite) complessivi	0	(80)	0	0	(80)	0	(80)
Totale utili (perdite) complessivo	0	2.929	0	32.002	34.931	0	34.931
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	0	(1.625)	0	(1.625)	0	(1.625)
Destinazione perdita 2024	0	(26.921)	(3.163)	30.084	0	0	0
Saldo al 31/12/2025	650.000	345.362	(34.819)	32.002	992.545	0	992.545

2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2026	30/06/2025
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:			
Risultato del periodo		20.609	10.600
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:			
Imposte del periodo	10	(80)	436
Oneri/(proventi) finanziari	9	22.669	31.652
Ammortamenti e accantonamenti	7	815	1.130
Svalutazione crediti	7	360	375
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	7	201	(38)
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	7	4.034	2.876
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	8	(147)	496
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti		899	844
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		49.360	48.371
Oneri finanziari netti pagati		(7.863)	(22.110)
TFR, TFM e salario variabile		(1.319)	(940)
Imposte sul reddito pagate		(360)	(1.402)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		39.818	23.919
Variazione delle rimanenze		1.261	1.226
Variazione dei crediti commerciali		(650)	2.626
Variazione altre attività		551	(1.240)
Variazione debiti commerciali		(1.582)	(717)
Variazione altre passività		(2.279)	(4.049)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		37.119	21.765
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	12	(96)	(135)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		200	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(6.600)	(6.183)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		10.650	9.401
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		4.154	3.083
Variazione di attività finanziarie correnti e non correnti		15	0
Affrancamento riserva rivalutazione		(406)	(406)
Distribuzione dividendi	27	(16.510)	(10.958)
Canoni pagati per locazioni operative		(3.075)	(4.457)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		175.000	600.000
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(183.094)	(610.000)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)		(28.070)	(25.965)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)		(228)	(68)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)		12.975	(1.185)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	26	9.291	4.741
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	26	22.266	3.556

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 2026 è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 4 agosto 2026.

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 2026 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 2025, al quale si rimanda.

Schemi adottati

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti, non correnti e, eventualmente, in attività 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, che rappresenta la valuta “funzionale” e di “presentazione” del Gruppo secondo quanto previsto dallo IAS 21, salvo laddove diversamente specificato.

Cambiamenti di principi contabili

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS ACCOUNTING STANDARDS APPLICATI DAL 1° GENNAIO 2026

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS Accounting Standards sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2026:

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

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI. L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- 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.

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

- 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.

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

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS ACCOUNTING STANDARDS OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA, NON ANCORA OBBLIGATORIAMENTE APPLICABILI E NON ADOTTATI IN VIA ANTICIPATA DAL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2026

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 2026:

- 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.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS ACCOUNTING STANDARDS 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 13 novembre 2025 lo IASB ha pubblicato un documento denominato *“Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency – Amendment to IAS 21”* che chiarisce le procedure di conversione per un'entità la cui valuta di presentazione è quella di un'economia iperinflazionata. L'entità applica le modifiche se:
 - la sua valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata e sta convertendo i suoi risultati economici e la sua situazione patrimoniale-finanziaria nella valuta di un'economia iperinflazionata; oppure,
 - sta convertendo nella valuta di un'economia iperinflazionata i risultati economici e la situazione patrimoniale-finanziaria di una gestione estera la cui valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2027. Gli amministratori non si attendono un effetto nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 27 maggio 2026 lo IASB ha pubblicato il principio *IFRS 20 – Regulatory Asset and Regulatory Liabilities*. Il nuovo principio si applica a tutte le entità soggette a una specifica tipologia di regolamentazione tariffaria, ovvero la regolamentazione tariffaria che crea differenze temporali.

L'obiettivo del nuovo principio è quello di richiedere a un'entità di fornire informazioni rilevanti che rappresentino l'impatto dei proventi e dei costi derivanti da attività

regolamentate sul risultato economico dell'entità, nonché l'impatto delle attività e passività derivanti da attività regolamentate sulla situazione patrimoniale-finanziaria. Per raggiungere tale obiettivo, il nuovo principio definisce i requisiti per la rilevazione, la valutazione, la presentazione e l'informativa delle attività, passività, proventi e costi derivanti da attività regolamentate. Le attività e le passività derivanti da attività regolamentate costituiscono un sottoinsieme dei diritti e degli obblighi creati da un accordo regolamentare. Le informazioni relative a questo sottoinsieme di diritti e obblighi consentono agli utilizzatori del bilancio di comprendere:

- a) i proventi e i costi derivanti da attività regolamentate di un'entità, che derivano dalle attività e passività derivanti da attività regolamentate. Tale comprensione, unitamente alle informazioni richieste da altri principi IFRS, fornirà indicazioni sul compenso totale consentito per beni o servizi regolamentati forniti dall'entità in un periodo di riferimento e, di conseguenza, sul risultato economico dell'entità e sulle prospettive di flussi di cassa futuri.
- b) le attività e le passività derivanti da attività regolamentate di un'entità. Tale comprensione fornirà informazioni sulla posizione finanziaria dell'entità alla fine di un periodo di riferimento e sull'ammontare, la tempistica e l'incertezza dei flussi di cassa futuri dell'entità.

Il principio IFRS 20 sostituirà l'IFRS 14 – *Regulatory Deferral Accounts* ed entrerà in vigore dal 1° gennaio 2029, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale principio.

- In data 27 giugno 2026 lo IASB ha pubblicato un documento denominato “Amendments to the Fair Value Option for Investments in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)” che chiarisce quali entità siano idonee a valutare gli investimenti in società collegate e joint venture utilizzando l'opzione di valutazione al fair value prevista dallo IAS 28. Lo IASB ha deciso di elaborare modifiche per risolvere:
 - la mancanza di chiarezza sul significato di “entità simili, inclusi i fondi assicurativi collegati ad investimenti” e su come tale definizione debba essere interpretata, in senso restrittivo o ampio; e,
 - le diverse interpretazioni della relazione tra l'ambito di applicazione dell'opzione del *fair value* nello IAS 28 e i requisiti dell'IFRS 18 relativi alle “*specified main business activities*”.

Le modifiche si applicheranno contestualmente all'applicazione del principio IFRS 18 e dunque, a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2027. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali modifiche.

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 2026 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 2025, 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. I tassi di cambio utilizzati per la conversione in Euro dei valori delle società estere sono i seguenti:

Tassi di cambio	Euro/Ron
Cambio Spot al 30.06.2026	5,2438
Cambio medio I semestre 2026	5,1423
Cambio Spot al 31.12.2025	5,0985
Cambio medio 2025	5,0415
Cambio Spot al 30.06.2025	5,0777
Cambio medio I semestre 2025	5,0037

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	51.810.884,12	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 dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165.000,00	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.	40,00%	Proprietà Ipermercati/supermercati/Gallerie commerciali

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

** IGD SIIQ detiene 5.171 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 2025, 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 proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	49,01%	Via g. la pira n. 18. crema (cr)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	Via milanese, sesto san giovanni (mi)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta per il 85% e indiretta tramite Porta Medicea che detiene il restante 15%	100,00%	Via g. d'alesio, 2 - 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 del centro commerciale Nuova Darsena	Controllata diretta	77,12%	Via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata diretta	66,84%	Via Casilina 1011 - (Roma)
Consorzio Shopping Center Mondovicino & Retail Park	Controllata diretta	58,24%	Piazza Cerea 15, Mondovì (CN)

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 2026. 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. Il Gruppo, 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 2026 il Gruppo 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 dal Gruppo agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Generale, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.

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

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

(i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;

(ii) volatilità implicite; e

(iii) *spread* creditizi;

(d) input corroborati dal mercato.

- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

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

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al *Fair Value* al 30 giugno 2026, con 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, riconducibile al Livello 3 della gerarchia del *Fair Value* sono:

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

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

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 30 giugno 2026:

FAIR VALUE MEASUREMENTS 30/06/2026 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	1.392.411
Ipermercati e supermercati	0	0	182.027
Altro	0	0	25.427
Totale investimenti immobiliari Italia	0	0	1.599.864
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali	0	0	77.030
Office Building	0	0	-
Totale investimenti immobiliari Romania	0	0	77.030
Investimenti immobiliari Gruppo IGD	0	0	1.676.894
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	2.178
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	2.178
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	1.679.071

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 2026, 31 dicembre 2025 e al 30 giugno 2025:

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 30/06/2026		GROSS CAP OUT 30/06/2026		Canone annuale €/mq 30/06/2026	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP ITA	Reddittuale (DCF)	7,00%	11,70%	6,96%	14,43%	6	519
TOTALE IPER ITA	Reddittuale (DCF)	6,49%	8,17%	6,68%	11,16%	73	199
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	8,50%	10,40%	7,00%	11,87%	52	140

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2025		GROSS CAP OUT 31/12/2025		Canone annuale €/mq 31/12/2025	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP ITA	Reddittuale (DCF)	6,90%	12,00%	6,63%	14,92%	6	496
TOTALE IPER ITA	Reddittuale (DCF)	6,47%	8,05%	6,68%	10,82%	95	198
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	8,50%	10,30%	7,04%	25,38%	36	220

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

I tassi di attualizzazione di tutte le classi immobiliari sono sostanzialmente in linea.

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 2026.

Sensitivity al 30.06.2026

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 30/06/26 +0,5 tasso attualizzazione	(6.671)	(48.320)	(1.126)	(2.780)	(58.897)
Valore di mercato al 30/06/26 -0,5 tasso di attualizzazione	7.109	50.160	1.164	3.030	61.463
Valore di mercato al 30/06/26 +0,5 Gross cap out	(7.407)	(43.544)	(627)	(2.350)	(53.928)
Valore di mercato al 30/06/26 -0,5 Gross cap out	8.260	49.560	673	2.750	61.243
Valore di mercato al 30/06/26 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(13.534)	(89.557)	(1.696)	(4.980)	(109.767)
Valore di mercato al 30/06/26 - 0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	15.503	102.528	1.913	5.900	125.844
Valore di mercato al 30/06/26 +0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	1.398	(989)	(478)	(280)	(349)
Valore di mercato al 30/06/26 - 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(931)	4.692	514	550	4.825

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 immateriali. Si rimanda alla nota 13) avviamento per ulteriori informazioni.

Valore recuperabile delle partecipazioni

In base ai regolamenti dei fondi, la recuperabilità dell'investimento di IGD nei fondi Juice e Food è strettamente connessa al *Fair Value* ed al valore di cessione degli investimenti immobiliari gestiti.

Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

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

Fair value degli strumenti finanziari derivati

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

Ricavi variabili

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

Fondo svalutazione crediti

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

Passività potenziali

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. Il Gruppo è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

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

2.6.4. Informativa per segmenti operativi

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

CONTO ECONOMICO	30-giu-26	30-giu-25	30-giu-26	30-giu-25	30-giu-26	30-giu-25	30-giu-26	30-giu-25	30-giu-26	30-giu-25
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	63.146	63.844	4.567	4.430	1.453	1.251	0	0	69.166	69.525
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(1.261)	(1.523)	0	0	(1.261)	(1.523)
Costi diretti (a)	(9.036)	(9.265)	(3.552)	(3.495)	0	0	0	0	(12.588)	(12.760)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(6.851)	(6.557)	(6.851)	(6.557)
Totale costi operativi (a)+(b)	(9.036)	(9.265)	(3.552)	(3.495)	0	0	(6.851)	(6.557)	(19.439)	(19.317)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(815)	(1.311)	0	(60)	0	0	0	(292)	(815)	(1.663)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(562)	26	0	0	0	12	0	0	(562)	38
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(4.034)	(2.876)	0	0	0	0	0	0	(4.034)	(2.876)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(5.411)	(4.161)	0	(60)	0	12	0	(260)	(5.411)	(4.501)
RISULTATO OPERATIVO	48.699	50.418	1.015	875	192	(260)	(6.851)	(6.859)	43.055	44.174

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-giu-26	30-giu-25	30-giu-26	30-giu-25	30-giu-26	30-giu-25	30-giu-26	30-giu-25
	NORD		CENTRO-SUD-IOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	31.314	30.286	22.341	21.807	3.245	4.501	56.900	56.594
RICAVI UNA TANTUM	0	0	0	0	0	0	0	0
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	1.366	1.290	738	767	0	0	2.104	2.057
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	152	52	309	565	0	0	461	617
TOTALE	32.832	31.628	23.388	23.139	3.245	4.501	59.465	59.268

STATO PATRIMONIALE	30-giu-26	31-dic-25	30-giu-26	31-dic-25	30-giu-26	31-dic-25	30-giu-26	31-dic-25	30-giu-26	31-dic-25
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTAA MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Investimenti immobiliari	1.679.734	1.687.320	0	0	0	0	0	0	1.679.734	1.687.320
Immobilitazioni in corso	2.522	2.512	0	0	0	0	0	0	2.522	2.512
Attività immateriali	4.558	5.571	1.156	1.215	0	0	512	498	6.226	7.284
Altre attività Materiali	1.522	1.404	16	58	0	0	6.477	6.830	8.015	8.292
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	167	166	167	166
Partecipazioni	103.286	103.291	0	0	0	0	22	22	103.308	103.313
CCN	(12.464)	(17.542)	(150)	2.695	17.309	18.840	(3.289)	(3.513)	1.406	480
Fondi	(3.322)	(3.828)	(2.676)	(1.966)	0	0	(1.792)	(3.176)	(7.790)	(8.970)
Debiti e altre passività non correnti	(5.867)	(5.577)	0	0	(4.039)	(4.039)	(610)	(1.314)	(10.516)	(10.930)
Imposte differite passive/(attive) nette	(6.346)	(8.025)	0	0	0	0	0	0	(6.346)	(8.025)
Capitale investito netto	1.763.623	1.765.126	(1.654)	2.002	13.270	14.801	1.487	(487)	1.776.726	1.781.442

2.6.5. Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	Nota	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Ricavi	1	63.145	63.844	(699)
Ricavi verso terzi		56.960	57.386	(426)
Ricavi verso parti correlate		6.185	6.458	(273)
Altri proventi	2.1	4.567	4.430	137
Altri proventi verso terzi		2.240	2.488	(248)
Altri proventi verso parti correlate		2.327	1.942	385
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	1.453	1.251	202
Ricavi e proventi operativi		69.165	69.525	(360)

Al 30 giugno 2026, il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali pari a Euro 69.165 migliaia, inclusi Euro 1.453 migliaia di ricavi da trading, riferiti alla vendita di tre unità abitative e tre box auto relativi al sub-ambito residenziale delle Officine Storiche.

Il decremento complessivo rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari a Euro 360 migliaia è principalmente riconducibile agli effetti delle cessioni degli asset in Romania e alla cessione del ramo d'azienda relativo alla Galleria Commerciale del Centro "Fonti del Corallo", solo parzialmente compensati dall'incremento degli "Altri ricavi" e "Ricavi da trading".

Nota 1.1) Ricavi

	Nota	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	5.288	5.127	161
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti terzi	a.2	936	892	44
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	6.224	6.019	205
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	50.710	51.042	(332)
Locazioni		8.720	9.666	(946)
Verso parti correlate		399	190	209
Verso terzi		8.321	9.476	(1.155)
Affitti d'azienda		41.990	41.376	614
Verso parti correlate		307	935	(628)
Verso terzi		41.683	40.441	1.242
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	3.347	4.250	(903)
Locazioni		202	234	(32)
Verso parti correlate		0	0	0
Verso terzi		202	234	(32)
Affitti d'azienda		3.145	4.016	(871)
Verso parti correlate		88	103	(15)
Verso terzi		3.057	3.913	(856)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	b.3	2.864	2.533	331
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		2.761	2.430	331
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		103	103	0
TOTALE GALLERIE	b	56.921	57.825	(904)
TOTALE GENERALE	a+b	63.145	63.844	(699)
di cui correlate		6.185	6.458	(273)
di cui terzi		56.960	57.386	(426)

I ricavi totali registrano un decremento pari a Euro 699 migliaia rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

In particolare, i ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati risultano in incremento di Euro 205 migliaia, mentre i ricavi da locazioni e affitti d'azienda relativi a gallerie di proprietà, uffici e city center risultano in calo per Euro 904 migliaia, sia delle cessioni delle gallerie commerciali da parte della società controllata rumena Win Magazin che del ramo d'azienda relativo alla Galleria Commerciale del Centro "Fonti del Corallo". 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

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Sopravvenienze attive	21	147	(126)
Ricavi per direzione Centri	1.529	1.686	(157)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	418	332	86
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	137	212	(75)
Ricavi per commercializzazione	128	111	17
Altri ricavi diversi	48	0	48
Altri proventi verso terzi	2.281	2.488	(207)
Ricavi per direzione Centri verso parti correlate	1.977	1.620	357
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere verso parti correlate	6	0	6
Ricavi per commercializzazione verso parti correlate	32	27	5
Altri ricavi verso parti correlate	271	295	(24)
Altri proventi verso parti correlate	2.286	1.942	344
Altri proventi	4.567	4.430	137

Al 30 giugno 2026, gli "Altri proventi" si attestano a Euro 4.567 migliaia, in incremento di Euro 137 migliaia rispetto al 30 giugno 2025. La variazione positiva è principalmente riconducibile ai maggiori ricavi derivanti dall'attività di direzione centri, avviata dal Gruppo a partire dal 2024, nell'ambito dello sviluppo dei servizi di gestione immobiliare prestati a favore di immobili di proprietà e di terzi.

Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili da trading nel primo semestre 2026, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare, sono pari ad Euro 1.453 migliaia e derivano dalla vendita di 3 unità abitative e 3 box auto relativi al sub ambito Officine. A seguito di tali operazioni, per il sub-ambito Officine Storiche Residenziale risulta completata la vendita dell'intero comparto.

Nota 3) Costi per servizi

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Costi per servizi verso terzi	6.358	6.592	(234)
Affitti passivi	191	134	57
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	27	81	(54)
Spese gestione centri per sfitti	828	1.328	(500)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	787	800	(13)
Servizi amministrativi gestione centri	83	89	(6)
Assicurazioni	553	548	5
Onorari e compensi	219	86	133
Compensi ad organi sociali	578	574	4
Compensi società di revisione	103	86	17
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	257	248	9
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	59	0	59
Consulenze	510	662	(152)
Compensi per valutazioni immobiliari	226	169	57
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	79	91	(12)
Altri costi per servizi	1.858	1.696	162
Costi per servizi verso parti correlate	2.495	2.333	162
Noleggi	6	0	6
Service	6	0	6
Spese gestione centri per sfitti	750	854	(104)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.447	1.258	189
Assicurazioni	19	19	0
Compensi ad organi sociali	30	45	(15)
Consulenze	11	0	11
Selezione, formazione, distacchi e altre spese	2	0	2
Contributi commerciali e co-marketing	224	153	71
Altri costi per servizi	0	4	(4)
Costi per servizi	8.853	8.925	(72)

Al 30 giugno 2026 i costi per servizi ammontano complessivamente a Euro 8.853 migliaia, contro Euro 8.925 migliaia del 30 giugno 2025, con una riduzione complessiva di Euro 72 migliaia che deriva dall'effetto combinato di una riduzione di Euro 234 migliaia dei costi per servizi verso terzi, parzialmente compensata da un incremento di 162 migliaia dei servizi verso parti correlate. L'incidenza sui ricavi e proventi operativi è linea con quella dello stesso periodo dell'anno precedente.

Per quanto riguarda i costi per servizi verso terzi, il decremento di Euro 234 migliaia è principalmente dovuto a una riduzione di Euro 500 migliaia delle spese per gestione centri per sfitti e da un decremento delle spese per consulenze di Euro 152 migliaia.

Per quanto riguarda i costi per servizi verso parti correlate, l'incremento di Euro 162 migliaia è principalmente dovuto a un incremento di Euro 189 migliaia delle spese per gestione centri conseguente al tetto alle spese degli operatori, parzialmente compensato da una riduzione di Euro 104 migliaia delle spese di gestione dei centri per sfitti e un incremento di Euro 71 migliaia delle spese per contributi commerciali e co-marketing.

Nota 4) Costo del Personale

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Salari e stipendi	4.891	4.889	2
Oneri sociali	1.215	1.305	(90)
Trattamento di fine rapporto	234	202	32
Altri costi	136	153	(17)
Costi del personale	6.475	6.549	(74)

Al 30 giugno 2026 i costi del personale ammontano complessivamente a Euro 6.475 migliaia, sostanzialmente in linea con gli Euro 6.549 migliaia dello scorso 30 giugno 2025. L'incidenza sui ricavi e proventi operativi è linea con quella dello stesso periodo dell'anno precedente

Nota 5) Altri costi operativi

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	3.348	3.491	(143)
Altre imposte e tasse	42	68	(26)
Registrazione contratti	146	127	19
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	22	49	(27)
Quote associative	53	76	(23)
Perdite su crediti	157	200	(43)
Costi carburanti e pedaggi	188	151	37
Penale risoluzione anticipata contratto locazione	0	1.000	(1.000)
Altri costi	57	58	(1)
Altri costi operativi	4.012	5.220	(1.208)

Al 30 giugno 2026, gli altri costi operativi ammontano a Euro 4.012 migliaia, in decremento di Euro 1.209 migliaia rispetto al primo semestre 2025, che risultavano pari a Euro 5.220 migliaia. La variazione è principalmente riconducibile alla presenza, nel primo semestre 2025, di una penale pari a Euro 1 milione corrisposta da IGD SIIQ S.p.A. al fondo proprietario della Galleria Fonti del Corallo, a fronte dell'esercizio dell'opzione di risoluzione anticipata del contratto di locazione sottoscritto nel 2014, la cui scadenza era prevista per febbraio 2026.

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

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Costi di realizzazione	102	78	24
Variazione rimanenze per vendite	(1.363)	(1.304)	(59)
Variazione delle rimanenze	(1.261)	(1.226)	(35)

La variazione negativa delle rimanenze dei lavori in corso, pari a Euro 1.261 migliaia al 30 giugno 2026, è riferita al complesso multifunzionale situato nel comune di Livorno. Tale decremento è principalmente attribuibile alla vendita di tre unità abitative e altrettanti box

auto, riferiti al sub-ambito residenziale "Officine", solo parzialmente compensata dai lavori eseguiti nel periodo, pari a Euro 102 migliaia.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 22.

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

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(154)	(200)	46
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(584)	(541)	(43)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(77)	(389)	312
Ammortamenti e Accantonamenti	(815)	(1.130)	315
Svalutazione crediti	(360)	(375)	15
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(201)	38	(239)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(4.034)	(2.876)	(1.158)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(5.410)	(4.343)	(1.067)

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in decremento 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.

La voce accantonamenti per rischi e oneri diversi al 30 giugno 2026 riflette principalmente l'accantonamento, effettuato dalla Capogruppo, di Euro 400 migliaia relativo alla svalutazione del credito residuo vantato nei confronti di una controparte nell'ambito dell'accordo transattivo sottoscritto nel 2025. Dopo il versamento della prima tranche di Euro 100 migliaia, avvenuto in data 16 luglio 2025, la controparte non ha provveduto al pagamento delle successive rate previste entro il 31 dicembre 2025 e, nel 2026, ha comunicato di avere depositato istanza di omologazione di una proposta di concordato semplificato presso il Tribunale, con richiesta di misure protettive sul proprio patrimonio.

La voce include inoltre accantonamenti a fronte di tre contenziosi IMU in essere riguardanti alcuni centri commerciali per un ammontare complessivo di Euro 327 migliaia.

Tali effetti sono parzialmente compensati dal rilascio positivo, da parte della controllata Win Magazin S.A., del fondo stanziato per lavori di adeguamento a carico della società per complessivi Euro 707 migliaia, di cui Euro 200 migliaia da realizzarsi sull'asset situato a Turda, oggetto di cessione nel mese di marzo 2026.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nel semestre è pari ad Euro 360 migliaia, in lieve decremento rispetto al periodo precedente, quando era pari ad Euro 375 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.

La variazione del fair value, negativa per Euro 4.034, migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 2.268 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- svalutazione pari ad Euro 6.000 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 285 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Markt S.A.;
- rivalutazione pari ad Euro 8.985 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 2026 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 4.820 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 2026 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle rimanenze, pari ad Euro 201 migliaia è alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2026 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

Nota 8) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Risultato cessione immobili	147	(496)	643
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	147	(496)	643

In data 2 marzo 2026 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto per la vendita di un asset situato a Turda, città di circa 50.000 abitanti. L'immobile è stato acquisito dal Comune di Turda a seguito dell'esercizio di un diritto di prelazione, nell'ambito di un progetto di conversione e riqualificazione dell'area da parte dell'Amministrazione della città, per un controvalore complessivo di circa Euro 550 migliaia. L'operazione ha comportato un impatto economico positivo di Euro 147 migliaia, comprensivo dei costi accessori connessi alla transazione.

Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

Nelle tabelle sottostanti viene riportata la composizione delle voci proventi ed oneri finanziari al 30 giugno 2026, raffrontata con il pari periodo dell'esercizio precedente.

Proventi finanziari

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Interessi attivi bancari	149	81	68
Interessi attivi e proventi diversi	289	25	264
Utili su cambi	302	143	159
Proventi finanziari verso terzi	740	249	491
Interessi attivi verso parti correlate	6	0	6
Proventi da parti correlate	8	0	8
Proventi finanziari verso parti correlate	14	0	14
Proventi finanziari	754	249	505

Oneri finanziari

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	35	47	(12)
Interessi passivi tesoreria Coop Alleanza	71	-	71
Oneri finanziari verso parti correlate	106	47	59
Interessi passivi bancari	1	14	(13)
Interessi mutui	12.488	19.534	(7.046)
Costo ammortizzato dei mutui	2.495	2.065	430
Differenziali IRS	684	1.435	(751)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	6.510	2.993	3.517
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	575	4.826	(4.251)
Oneri finanziari IFRS 16	318	551	(233)
Oneri finanziari su leasing	0	37	(37)
Interessi, commissioni e oneri diversi	246	399	(153)
Oneri finanziari verso terzi	23.317	31.854	(8.537)
Oneri finanziari	23.423	31.901	(8.478)

Il saldo della gestione finanziaria registra un miglioramento di Euro 8.983 migliaia passando da Euro 31.652 migliaia al 30 giugno 2025 a Euro 22.669 migliaia al 30 giugno 2026, per effetto della riduzione degli oneri finanziari di Euro 8.478 migliaia e dell'incremento dei proventi finanziari di Euro 505 migliaia.

La diminuzione degli oneri finanziari per complessivi Euro 8.478 migliaia è principalmente dovuta:

- al decremento degli interessi passivi su mutui e prestiti obbligazionari, inclusi i differenziali IRS, conseguente alla riduzione del tasso medio del debito legata alle operazioni di rifinanziamento poste in essere nel 2025 e nel primo trimestre 2026;
- al decremento del costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari, che nel 2025 era stato significativamente influenzato dagli effetti del rimborso anticipato dei prestiti esistenti effettuato nell'ambito dell'ampia operazione di rifinanziamento completata nel mese di marzo 2025;
- all'incremento del costo ammortizzato dei mutui ipotecari conseguente al rimborso anticipato di un mutuo ipotecario rifinanziato nel mese di marzo 2026.

Al 30 giugno 2026 il **tasso medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 4,83%, da confrontarsi con un Costo medio del debito per l'esercizio 2025 del 5,09%. Il costo medio effettivo del debito del primo semestre 2026 risulta pari al 5,24%, in decremento rispetto al 6,33% dell'esercizio 2025.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 2,1x, in miglioramento rispetto al 1.6X con il dato del 31 dicembre 2025.

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 2,3x, al 31 dicembre 2025 era pari al 2x.

Nota 10) Imposte sul reddito del periodo

	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Imposte correnti	1.695	1.852	(157)
Imposte differite passive	(2.138)	(1.418)	(720)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	363	2	361
Imposte sul reddito	(80)	436	(516)

Al 30 giugno 2026, l'effetto fiscale complessivo, comprensivo di imposte correnti e differite, è positivo per Euro 80 migliaia, in miglioramento rispetto a quanto rilevato al 30 giugno 2025 per Euro 516 migliaia.

Le imposte correnti ammontano a Euro 1.695 migliaia, con un decremento di Euro 157 migliaia rispetto al primo semestre 2026. Tale voce è riconducibile principalmente alle imposte che la controllata rumena Win Magazin S.A., dovrà versare in relazione alla cessione degli immobili siti a Turda e Plojesti.

Le imposte differite, positive per Euro 2.138 migliaia, registrano un incremento del beneficio fiscale pari a Euro 720 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 Turda e Plojesti e (ii) alla contabilizzazione, secondo IFRS 16, del contratto di locazione relativo alla galleria commerciale all'interno del Centro Commerciale "Centro Nova".

Le sopravvenienze passive ammontano ad Euro 363 migliaia e si riferiscono al rilascio delle imposte anticipate effettuato in seguito alla chiusura del contratto d'affitto di ramo d'azienda relativo alla Galleria Commerciale del Centro "Fonti del Corallo" di Livorno avvenuto a febbraio 2026.

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 2025, hanno svolto le analisi ai fini del bilancio 31 dicembre 2025, 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 2025 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. Al 30 giugno 2026 non sono emersi elementi novativi, di conseguenza le conclusioni raggiunte al 31 dicembre 2025 risultano confermate.

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 2026 e al 30 giugno 2025.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	30/06/2026	30/06/2025
Risultato prima delle imposte	20.529	11.036
Variazione reddito Gestione Esente	(17.126)	(8.645)
Risultato prima delle imposte imponibile	3.403	2.391
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	817	574
Utile risultante da Conto Economico	20.529	11.036
Variazioni in aumento:		
IMU	3.081	107
Fair value negativo	17.634	18.280
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	201	0
Altre variazioni in aumento	10.166	14.809
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito Gestione Esente	(17.126)	(8.645)
Ammortamenti deducibili	(341)	(433)
Fair value positivo	(13.601)	(16.588)
Altre variazioni varie	(8.065)	(6.577)
Imponibile fiscale	12.478	11.989
Utilizzo perdite pregresse	362	318
Utilizzo beneficio Ace	1.770	1.164
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	10.346	10.507
<i>Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</i>	0	0
Imposte correnti sull'esercizio	1.577	1.717
Provento da consolidato fiscale	(22)	0
Ires correnti totali sull'esercizio (a)	1.555	1.717
Differenza tra valore e costi della produzione	51.401	50.331
Variazione reddito Gestione Esente	(42.071)	(39.528)
Differenza tra valore e costi della produzione imponibile	9.330	10.803
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	364	421
Differenza tra valore e costi della produzione	51.401	50.331
Variazioni:		
Variazioni in aumento	3.651	5.025
Variazioni in diminuzione	(2.853)	(6.453)
Variazione reddito Gestione Esente	(42.071)	(39.528)
Altre deduzioni	(6.744)	(6.212)
Imponibile IRAP	3.384	3.163
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	0	0
IRAP corrente per l'esercizio (b)	140	135
Totale imposte correnti (a+b)	1.695	1.852

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.

Valori in Euro

	30/06/2026	30/06/2025
Utile/(Perdita) netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	20.608.920	10.600.000
Utile /(Perdita) netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	20.608.920	10.600.000
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	0,187	0,096
Utile/(Perdita) diluito per Azione	0,187	0,096

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2025
Attività immateriali a vita definita	833	281	0	(396)	718

	01/01/2026	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2026
Attività immateriali a vita definita	718	96	0	(155)	659

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 96 migliaia, si riferiscono principalmente all'implementazione di software gestionali.

Nota 13) Avviamento

	01/01/2025	Incrementi	Riduzioni di valore	Variazione area/operazioni straord.	31/12/2025
Avviamento	6.648	0	(82)	0	6.566

	01/01/2026	Incrementi	Riduzioni di valore	Variazione area/operazioni straord.	30/06/2026
Avviamento	6.566	0	(999)	0	5.567

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 2026 e 31 dicembre 2025:

Avviamento	30/06/2026	31/12/2025
Win Magazin S.A.	3.891	3.891
Winmarkt Management s.r.l.	1	1
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	123	123
Fonti del Corallo	0	1.000
Centro Nova	546	546
Service	1.005	1.005
Avviamento	5.567	6.566

La diminuzione dell'avviamento di Fonti del Corallo per 1 milione di Euro è conseguente alla cessione del ramo d'azienda relativo alla Galleria Commerciale del Centro "Fonti del Corallo" di Livorno, in attuazione degli impegni assunti con BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A. ("BNP"), gestore del Fondo immobiliare "Immobiliare Negri", nell'ambito dell'Accordo Quadro del 13 febbraio 2014 e del Contratto Preliminare di cessione del ramo d'azienda sottoscritto il 27 giugno 2019.

La cessione è stata perfezionata a seguito dell'esercizio da parte di IGD del diritto contrattuale di recesso anticipato dal contratto di locazione della Galleria, la cui scadenza era prevista al 25 febbraio 2026, e in conformità alle previsioni contenute nel Contratto Preliminare, che stabiliva la conclusione del trasferimento entro la data di scioglimento del contratto di locazione.

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 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 di impairment annualmente (al 31 dicembre) o quando le circostanze indicano la possibilità di una riduzione del valore recuperabile dell'avviamento. Al 30 giugno 2026 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 2026 un test di secondo livello, sul perimetro consolidato del Gruppo, tenuto conto del fatto che il Gruppo presenta anche al 30 giugno 2026 una capitalizzazione di borsa a forte sconto, al fine di verificare la recuperabilità del Capitale Investito Netto, comprensivo di Goodwill, iscritto nel bilancio consolidato gli amministratori, in considerazione del fatto che:

- il Gruppo ha chiuso il 30 giugno 2026 in linea rispetto alle previsioni del budget 2026;
- il test di impairment effettuato al 31 dicembre 2025 presentava una cover positiva pari ad Euro 225.888 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 2026, 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 2025, 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

	01/01/2025	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	31/12/2025
Investimenti immobiliari	1.661.542	13.947	11.015	(12.900)	33.951	(24.716)	39	1.682.877
Diritti d'uso IFRS16	10.293	0	0	0	0	(5.850)	0	4.443
Investimenti immobiliari	1.671.835	13.947	11.015	(12.900)	33.951	(30.566)	39	1.687.320

	01/01/2026	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	30/06/2026
Investimenti immobiliari	1.682.877	6.280	0	(10.500)	13.601	(15.366)	0	1.676.892
Diritti d'uso IFRS16	4.443	5	0	0	0	(2.269)	0	2.179
Investimenti immobiliari	1.687.320	6.285	0	(10.500)	13.601	(17.635)	0	1.679.071

Nel primo semestre 2026, rispetto al 31 dicembre 2025, gli investimenti immobiliari registrano un decremento netto pari a Euro 8.249 migliaia, risultante da una combinazione di variazioni di diversa natura.

Gli incrementi di Euro 6.285 migliaia sono riferiti ai lavori di restyling presso i centri commerciali Leonardo di Imola e Lungo Savio di Cesena, entrambi di prossima finalizzazione. Nel corso del primo semestre 2026 sono inoltre proseguiti gli interventi sul portafoglio immobiliare, riferiti principalmente ad attività di fit-out commerciale presso i centri Katané di Gravina di Catania, Punta di Ferro di Forlì, Le Maioliche di Faenza, Tiburtino di Guidonia Montecelio e Casilino di Roma.

I decrementi per complessivi Euro 10.500 migliaia si riferiscono alle cessioni perfezionate da parte della controllata Win Magazin S.A.. In particolare:

- in data 2 marzo 2026 la controllata è stato sottoscritto un contratto per la vendita di un asset situato a Turda. L'immobile era iscritto a un valore Euro 400 migliaia.
- In data 21 aprile 2026 è stato sottoscritto un contratto per la cessione di due asset situati a Plojesti. Gli immobili erano iscritti a un valore complessivo di Euro 10.100 migliaia.

Con riferimento agli adeguamenti al fair value, gli immobili hanno subito rivalutazioni per Euro 13.601 migliaia e svalutazioni per Euro 15.366 migliaia, con un impatto netto negativo pari a Euro 1.765 migliaia.

Infine, si segnala la svalutazione dei diritti d'uso relativo alle gallerie situate nel centro commerciale Centro Nova, determinata sulla base delle perizie effettuate da un valutatore indipendente, per un importo pari a Euro 2.269 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

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2025
Costo storico	10.260	40	0	0	10.299
Fondo ammortamento	(3.697)	0	0	(248)	(3.944)
Valore netto contabile fabbricato sede	6.563	40	0	(248)	6.355

	01/01/2026	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2026
Costo storico	10.299	52	0	0	10.351
Fondo ammortamento	(3.944)	0	0	(124)	(4.068)
Valore netto contabile fabbricato sede	6.355	52	0	(124)	6.283
Diritto d'uso IFRS 16 Uffici Milano	0	663	0	0	663
Fabbricati	6.355	715	0	(124)	6.946

Al 30 giugno 2026 la voce fabbricati accoglie per Euro 6.283 migliaia il valore netto contabile del fabbricato che ospita la sede operativa della società a Bologna acquisito tramite contratto di leasing finanziario e per 663 migliaia il valore del diritto d'uso del contratto di locazione degli uffici di Milano iniziato a febbraio 2026.

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

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2025
Costo storico	3.315	213	(28)	0	0	3.500
Fondo ammortamento	(3.229)	0	27	(190)	0	(3.392)
Impianti e macchinari	86	213	(1)	(190)	0	108
Costo storico	8.906	81	(260)	0	0	8.728
Fondo ammortamento	(6.518)	0	177	(555)	0	(6.897)
Attrezzature e altri beni	2.388	81	(83)	(555)	0	1.831
Costo storico	2.202	1.550	(1.535)	0	13	2.229
Fondo ammortamento	(2.202)	(28)	0	0	0	(2.229)
Migliorie su beni di terzi	0	1.522	(1.535)	0	13	0

	01/01/2026	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	30/06/2026
Costo storico	3.500	41	0	0	0	3.541
Fondo ammortamento	(3.392)	0	0	(44)	0	(3.436)
Impianti e macchinari	108	41	0	(44)	0	105
Costo storico	8.727	96	(66)	0	0	8.757
Fondo ammortamento	(6.896)	0	183	(416)	0	(7.129)
Attrezzature e altri beni	1.831	96	117	(416)	0	1.627
Costo storico	2.229	0	0	0	0	2.229
Fondo ammortamento	(2.229)	0	0	0	0	(2.229)
Migliorie su beni di terzi	0	0	0	0	0	0

Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Variazione di Fair Value	Riclassifiche	31/12/2025
Immobilizzazioni in corso	2.478	0	0	27	0	2.505
Acconti	6	39	0	0	(39)	6
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.484	39	0	27	(39)	2.511

	01/01/2026	Incrementi	Decrementi	Variazione di Fair Value	Riclassifiche	30/06/2026
Immobilizzazioni in corso	2.505	0	0	0	0	2.505
Acconti	7	17	(7)	0	0	17
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.512	17	(7)	0	0	2.522

Le immobilizzazioni in corso e acconti al 30 giugno 2026 sono pari a Euro 2.522, con un incremento di Euro 17 migliaia rispetto al 31 dicembre 2025 riconducibile ad acconti rilevati nel semestre.

La voce immobilizzazioni in corso non ha subito variazioni rispetto allo scorso 31 dicembre 2025 ed in essa sono rilevati:

- l'importo del terreno di Porto Grande per lo sviluppo di medie superfici, valutato al fair value per un importo pari ad Euro 2,2 milioni;
- i costi sostenuti per il progetto del restyling del centro commerciale Gran Rondò di Crema per Euro 228 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:

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Fondi tassati	245	413	(168)
Svalutazione rimanenze	2.559	2.559	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	289	0
Perdita consolidato fiscale	741	741	0
IFRS 16	1.872	2.101	(229)
Totale attività per imposte anticipate	5.706	6.103	(397)

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Investimenti immobiliari	(3.021)	(2.937)	(84)
Altri effetti	329	420	(91)
Passività per imposte differite	(2.692)	(2.517)	(175)

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Attività per imposte anticipate	5.706	6.103	(397)
Passività per imposte differite	(2.692)	(2.517)	(175)
Totale attività per imposte anticipate nette	3.014	3.586	(572)

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;
- 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 2026 dei crediti per imposte anticipate, pari ad Euro 5.706 migliaia, e delle passività per imposte differite, pari ad Euro 2.692 migliaia, ammonta ad Euro 3.014 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 Turda e Plojesti.

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	9.360	11.611	(2.251)
Attività per imposte anticipate nette società italiane	3.014	3.586	(572)

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Depositi cauzionali	126	125	1
Crediti verso altri	41	41	(0)
Crediti vari e altre attività non correnti	167	166	1

Al 30 giugno 2026, la voce “Crediti vari e altre attività non correnti” non ha subito variazioni significative di valore rispetto al 31 dicembre 2025 e si attesta ad Euro 167 migliaia.

Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2026	Incrementi	Decrementi	30/06/2026
Consorzio propr. del compendio comm. del Commendone (GR)	6	0	0	6
Consorzio propr. Fonti del Corallo	7	0	0	7
Consorzio i Bricchi	4	0	0	4
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	23	0	0	23
Millenium Center	4	0	0	4
Fondo Juice	22.817	0	0	22.817
Fondo Food	80.470	0	0	80.470
Partecipazioni in società collegate	103.291	0	0	103.291
Partecipazioni in altre imprese	22	0	(5)	17
Partecipazioni	103.313	0	(5)	103.308

Al 30 giugno 2026, la voce “Partecipazioni” non ha subito variazioni rispetto al valore rilevato al 31 dicembre 2025.

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.

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.

Il portafoglio immobiliare dei due fondi è valutato semestralmente, da periti indipendenti, che con riferimento ai dati del 30 giugno 2026, hanno sostanzialmente confermato i valori al 31 dicembre 2025, quindi gli Amministratori hanno valutato che non sussistano indicatori quantitativi/qualitativi che mostrino la necessità di effettuare il test di impairment.

La valutazione della partecipazione ai fondi, effettuata con il metodo del patrimonio netto, risulta al 30 giugno 2026 in linea con il valore iscritto al 31 dicembre 2025.

Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Attività finanziarie non correnti	176	426	(250)

La voce registra un decremento di Euro 250 migliaia rispetto al 31 dicembre 2025 per effetto della riclassifica tra i crediti finanziari correnti del finanziamento concesso al Consorzio Porta a Mare.

Il saldo al 30 giugno 2026, si riferisce al finanziamento infruttifero concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione.

Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

	01/01/2026	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	Riclassifiche	30/06/2026
Progetto Porta a Mare	19.716	102	(1.363)	(201)	0	18.254
Acconti	49	0	0	0	0	49
Rimanenze e acconti	19.765	102	(1.363)	(201)	0	18.303

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 102 migliaia; (ii) un decremento di Euro 1.363 migliaia in relazione alla vendita di 3 unità abitative e 3 box auto relativamente al sub ambito residenziale di Officine Storiche e (iii) una svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 201 migliaia.

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	16.514	16.998	(484)
Fondo svalutazione crediti	(9.653)	(10.044)	391
Crediti commerciali e altri crediti	6.861	6.954	(93)

Al 30 giugno 2026 i crediti commerciali al netto del fondo svalutazione crediti ammontano a Euro 6.861 migliaia, in decremento di Euro 93 migliaia contro gli Euro 6.954 del 31 dicembre 2025.

Di seguito si riporta la suddivisione dei crediti lordi per fascia di scaduto al 30 giugno 2026:

	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	1.587	1.085	451	2.061	272	790	10.268	16.514
Crediti commerciali lordi	1.587	1.085	451	2.061	272	790	10.268	16.514

L'accantonamento complessivo (al netto degli utilizzi a conto economico) nel semestre è stato pari ad Euro 360 migliaia ed è dovuto agli accantonamenti specifici effettuati per riflettere le criticità manifestatesi sui singoli crediti.

Gli accantonamenti netti Italia sono pari a Euro 330 migliaia e sono costituiti da accantonamenti lordi per Euro 493 migliaia e da utilizzi a conto economico pari ad Euro 163 migliaia.

Gli accantonamenti lordi Italia sono così suddivisi:

- Euro 302 migliaia sono relativi al fondo svalutazione crediti in contenzioso Italia;
- Euro 191 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 30 migliaia.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	10.044	11.191	(1.147)
Effetto cambio	(37)	(7)	(30)
Utilizzo	(908)	(1.782)	874
Accantonamento	554	642	(88)
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	9.653	10.044	(391)

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

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Crediti Italia	15.804	15.944	(140)
Fondo svalutazione crediti	(9.289)	(9.673)	384
Crediti Netti Italia	6.515	6.271	244
Crediti Romania	710	1.054	(344)
Fondo svalutazione crediti	(364)	(371)	7
Crediti Netti Romania	346	683	(337)
Totale Crediti Netti	6.861	6.954	(93)

Nella tabella sottostante si riporta l'ammontare dei crediti commerciali e altri crediti in essere verso parti correlate al 30 giugno 2026.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 37) per maggiori informazioni.

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Viaggia con noi s.r.l.	0	0	0
Errichten S.r.l.	1	0	1
Campania Distribuzione Moderna	0	0	0
Consorzio Clodi	3	0	3
Consorzio Lame	3	0	3
Consorzio La Torre	9	2	7
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	0
Iniziative Bo Nord	0	0	0
Coop Sicilia	0	0	0
Rgd Ferrara 2013	0	0	0
IGD Property SIINQ s.p.a.	0	0	0
Distribuzione Lazio Umbria s.r.l.	0	0	0
Mercato Coperto Ravenna	0	0	0
Coop Alleanza 3.0	16	97	(81)
Librerie Coop s.p.a.	0	3	(3)
Alleanza Luce e Gas	1	0	1
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	3	3	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	14	1	13
Vignale Comunicazioni s.r.l.	3	3	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	0
Consorzio Cone'	14	0	14
Consorzio Leonardo	2	0	2
Consorzio Crema (Gran Rondò)	39	1	38
Consorzio I Bricchi	2	1	1
Consorzio Katané	86	86	0
Consorzio Porta a Mare	492	336	156
Consorzio Sarca	44	0	44
Consorzio Le Maioliche	8	1	7
Consorzio Punta di Ferro	6	0	6
Punta di Ferro	2	1	1
Millennium Center	12	2	10
Consorzio Proprietari Centro Luna	14	18	(4)
Consorzio Esp	9	1	8
Fondo Juice	57	0	57
Consorzio La Favorita	8	2	6
Consorzio Le Porte di Napoli	9	6	3
Consorzio Casilino	2	1	1
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	34	(34)
Fondo FOOD	240	119	121
Food SPV	0	0	0
Consorzio shopping center Mondovicino & Retail Park	3	1	2
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.102	719	383

Nota 24) Altre attività correnti

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Crediti tributari	1.392	2.151	(759)
Erario C/IVA	365	1.530	(1.165)
Erario C/IRES	857	556	301
Erario C/IRAP	130	65	65
Altri crediti tributari	40	0	40
Crediti verso altri e ratei e risconti attivi	3.436	2.552	884
Crediti v/assicurazioni	25	25	0
Ratei e risconti	2.995	1.497	1.498
Costi sospesi	127	106	21
Altri crediti	289	924	(635)
Altre attività correnti	4.828	4.703	125

Al 30 giugno 2026, la voce “Altre attività correnti” ammonta a Euro 4.828 migliaia contro Euro 4.703 migliaia del 31 dicembre 2025, con un incremento di Euro 125 migliaia.

Per quanto riguarda i crediti tributari la diminuzione rispetto allo scorso 31 dicembre è principalmente dovuta alla riduzione del credito IVA aperto a quella data e utilizzato in compensazione nelle liquidazioni IVA dei primi mesi dell’esercizio 2026.

Al 30 giugno 2026 la voce Erario c/IRES ed Erario c/IRAP rileva gli acconti di imposta versati in relazione all’annualità 2026, e crediti per versamenti di imposta effettuati negli anni scorsi in relazione ad avvisi di accertamento oggetto di ricorso da parte del Gruppo.

Per quanto concerne i ratei e risconti attivi si segnala un incremento di Euro 1.498 migliaia riconducibile ai maggiori risconti attivi rilevati su polizze assicurative e altri costi di competenza dell’esercizio, ma sostenuti nel primo semestre del 2026.

Per quanto riguarda gli altri crediti si segnala rispetto allo scorso 31 dicembre 2025 un decremento di Euro 400 migliaia come descritto all’interno del paragrafo “Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di *fair value*”.

Nota 25) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Crediti finanziari verso parti correlate	235	0	235
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti cor	235	0	235

La voce si riferisce alla riclassifica tra i crediti finanziari correnti del finanziamento concesso al Consorzio Porta a Mare, precedentemente iscritto tra i crediti finanziari non correnti al 31 dicembre 2025. Nel corso del primo semestre 2026 il finanziamento è stato inoltre parzialmente rimborsato.

Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	22.250	9.276	12.974
Cassa	16	15	1
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	22.266	9.291	12.975

La voce cassa e altre disponibilità liquide al 30 giugno 2026 ammontano a Euro 22.266 migliaia in incremento di Euro 12.975 migliaia rispetto allo scorso 31 dicembre 2025, in cui erano pari a Euro 9.291 migliaia.

Per una migliore comprensione della dinamica di tale voce si rimanda al prospetto di Rendiconto finanziario.

Nota 27) Patrimonio Netto

Nella tabella sottostante si fornisce il dettaglio delle voci che compongono il patrimonio netto al 30 giugno 2026 in raffronto con il 31 dicembre 2025.

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	362.534	345.362	17.172
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva da differenze di traduzione	(6.865)	(6.636)	(229)
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	455	455	(0)
Riserva di cash flow hedge	4.472	1.755	2.717
Riserva fair value	167.008	152.010	14.998
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	413	413	(0)
Altre riserve disponibili	65.154	53.408	11.746
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	0	12.071	(12.071)
Utile (perdite) netto esercizio	(13.443)	(2.817)	(10.626)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(34.052)	(34.819)	767
Utile (perdita) dell'esercizio	20.609	32.002	(11.393)
Patrimonio netto di gruppo	999.091	992.545	6.546
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
Patrimonio netto totale	999.091	992.545	6.546

Il Patrimonio netto di Gruppo, al 30 giugno 2026, si è attestato a Euro 999.091 migliaia, in incremento di Euro 6.546 migliaia rispetto allo scorso 31 dicembre.

Le principali movimentazioni che hanno interessato il semestre sono state:

- la distribuzione di dividendi nel periodo per Euro 16.551 migliaia;
- l'adeguamento positivo della riserva relativa ai contratti derivati di copertura in essere, contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge per Euro 2.717 migliaia;
- la movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo per Euro 229 migliaia;
- l'utile del periodo di competenza del Gruppo, pari a Euro 20.609 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:

Passività finanziarie non correnti	Durata	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Finanziamenti bancari		478.764	457.891	20.873
Matuo Mps - SACE 2022	15/12/2022 - 30/09/2028	6.492	8.930	(2.438)
Mutuo Intesa 250 Milioni	15/05/2023 - 09/05/2028	0	144.076	(144.076)
Mutuo Intesa Facility B 315 Milioni	03/03/2025 - 31/12/2031	304.088	304.885	(797)
Mutuo Intesa 165 Milioni Helmet III	05/03/2026 - 24/02/2032	159.247	0	159.247
Finanziamento Intesa 10 Milioni unsecured	12/03/2026 - 10/03/2031	8.937	0	8.937
Prestiti obbligazionari		295.665	293.781	1.884
Bond 300 Milioni	28/10/2025 - 28/10/2030	295.665	293.781	1.884
Passività per leasing finanziari e contratti locazione IFRS 16		594	1.702	(1.108)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	0	928	(928)
Locazione IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	0	774	(774)
Locazione IFRS 16 uffici Milano	01/01/2026 - 31/01/2038	594	0	594
Passività finanziarie non correnti		775.023	753.375	21.648

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2025	INCREMENTI	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONI	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	30/06/2026
Debiti per mutui	457.891	170.700	(147.844)	635	(2.619)	478.764
Debiti per prestiti obbligazionari	293.781	0	0	1.883		295.665
Debiti per IFRS 16	1.702	594	0	0	(1.702)	594
TOTALI	753.374	171.294	(147.844)	2.518	(4.320)	775.023

Debiti per finanziamenti bancari

In data 24 febbraio 2026 IGD SIIQ S.p.A ha firmato un contratto di finanziamento secured per un importo pari a 165 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 – Divisione IMI CIB (che agisce inoltre come Agent, Security Agent e Green Loan Coordinator), Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNL BNP Paribas. Il finanziamento è a tasso variabile, ha una durata di 6 anni ed è classificato come green in base al “Green Financing Framework” della Società. L’importo netto erogato è stato destinato principalmente al rimborso integrale del finanziamento green ipotecario stipulato in data 09 maggio 2023. Il finanziamento consente, inoltre, di allungare la durata media del debito del Gruppo a 5,5 anni, spostando le prime significative scadenze al 2030. Il nuovo finanziamento presenta un margine inferiore di 135 punti base rispetto a quello del finanziamento esistente e questo consente di ridurre ulteriormente il tasso di interesse medio pagato dal Gruppo sul proprio debito.

In data 16 marzo 2026 IGD SIQ S.p.A ha inoltre sottoscritto un contratto per una linea di credito unsecured fino a 10 milioni di Euro, con durata di 5 anni, destinata a finanziare progetti di investimento volti a migliorare l'adattamento e la resilienza degli asset immobiliari ai cambiamenti climatici. Il finanziamento, messo a disposizione dalla Divisione IMI Corporate & Investment Banking di Intesa Sanpaolo, sarà utilizzato da IGD per sostenere interventi finalizzati a rafforzare la capacità degli asset del Gruppo di fronteggiare i rischi connessi al cambiamento climatico, tra cui eventi meteorologici estremi e variazioni significative delle condizioni climatiche, contribuendo a garantire la continuità operativa e la funzionalità degli immobili interessati.

Debiti per Prestiti obbligazionari

In data 28 ottobre 2025, la Società ha completato il collocamento di un nuovo prestito obbligazionario senior unsecured green pari a 300 milioni di euro, con durata quinquennale, cedola annua del 4,45% e rimborso bullet nel novembre 2030.

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

	QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE				QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE		
Debiti per prestiti obbligazionari	31/12/2025	31/12/2025	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 30/06/2026	Oneri finanziari al 30/06/2026	30/06/2026	30/06/2026	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 300 ML	300.000	0	0	0	0	300.000	0		
costi accessori all'operazione	(6.219)	0	0	575	0	(4.336)	(1.308)		
Rateo cedola 31.12.25	0	2.280	0	0	0	0	2.280		
Rateo cedola 30.06.26	0	0	0	0	6.510	0	6.510		
Interessi pagati	0	0	0	0	0	0	0		
Totale Bond 300 ML	293.962	2.280	0	575	6.510	295.664	7.482	4,45%	4,94%
Totale prestiti Obbligazionari	293.962	2.280	0	575	6.510	295.664	7.482		
Totale oneri finanziari				575	6.510				

Debiti per leasing finanziari e contratti di locazione IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da contratti di leasing finanziario e contratti di locazione operativa contabilizzati secondo il principio contabile internazionale IFRS 16. In particolare:

- contratto di leasing finanziario avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;
- contratto di locazione operativa, con decorrenza febbraio 2026, degli uffici di Milano;
- contratto di affitto avente 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 2026 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)	Calcolo indicatore v)
Finanziamento secured in pool	Centro Commerciale Katanè (gall. + iper) Centro Commerciale Le Porte di Napoli (gall. + iper) Centro Commerciale Centro d'Abruzzo (gall. + iper) Centro Commerciale Casilino (gall.) 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 I Bricchi (gall.) Centro Commerciale Sarca (gall.)	Contratto di finanziamento in pool secured	31/12/2031 (Facility B)	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) 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 [esclusi effetti principio IFRS16]; 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	41,99%	2,42	25,67%	2,06%	51,58%
4.450 per cent. Fixed Rate Green Notes due 4 November 2030	unsecured	Prestito obbligazionario	04/11/2030	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) inferiore al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 [esclusi effetti principio IFRS16]	41,99%	2,42	25,67%	2,06	n.a.
Finanziamento secured in pool	Centro Commerciale Punta di Ferro (gall.) Centro commerciale Tiburtino (gall.) Centro commerciale Porto Grande (gall.) Centro Luna (gall.) Centro commerciale Gran Rondò (gall.) Centro Commerciale Mondovicino (gall. + RP) Centro commerciale Città delle Stelle (gall.)	Contratto di finanziamento in pool secured	24/02/2032	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) 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 [esclusi effetti principio IFRS16]; v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca non superiore la 50%	41,99%	2,42	25,67%	2,06	38,81%
Finanziamento unsecured A&R Intesa	unsecured	Contratto di finanziamento unsecured	10/03/2031	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) 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 [esclusi effetti principio IFRS16];	41,99%	2,42	25,67%	2,06	n.a.

Nota 29) Fondo Trattamento di fine rapporto

Si riporta nella tabella sottostante la movimentazione del fondo TFR intervenuta tra il 1 gennaio 2026 e il 30 giugno 2026.

Fondo trattamento di fine rapporto	
Saldo al 1 gennaio 2026	2.666
Accantonamenti	214
Utilizzi	(59)
Riclassifica quote di competenza Fondo Tesoreria INPS	(145)
Curtaiment per variazione piano	(120)
Interest cost (IAS 19)	52
Saldo al 30 giugno 2026	2.608

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.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

<i>IPOTESI DEMOGRAFICHE</i>	<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>	<i>IPOTESI FINANZIARIE</i>	<i>anno 2026</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	3,96%
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%		

Per effetto delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2026 (art. 1, commi 203-205, della Legge 30 dicembre 2025, n. 199), le società italiane del Gruppo, IGD SIIQ S.p.A. e IGD Service S.r.l., sono divenute soggette all'obbligo di versamento al Fondo di Tesoreria INPS delle quote di TFR maturate e non destinate dai dipendenti a forme di previdenza complementare, precedentemente accantonate presso le società.

Al 30 giugno 2026, il debito verso il Fondo di Tesoreria INPS, iscritto nella voce "Altre passività correnti", ammonta complessivamente a Euro 145 migliaia, ed è stato versato in data 16 luglio 2026.

Nota 30) Fondi per rischi e oneri

	01/01/2026	Accantonamento	Utilizzo	Effetto cambi	30/06/2026
Fondo imposte e tasse	2.145	327	(157)	0	2.314
Fondo rischi ed oneri diversi	2.621	57	(704)	(9)	1.965
Fondo salario variabile	1.538	685	(1.320)	0	903
Fondi per rischi e oneri futuri	6.304	1.069	(2.181)	0	5.182

Fondo imposte e tasse

Il fondo imposte e tasse accoglie accantonamenti effettuati a fronte di oneri derivanti da accertamenti tributari e da altre passività fiscali ritenute probabili. Gli incrementi del periodo, pari a Euro 327 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 157 migliaia, riguardano il pagamento di alcuni avvisi di accertamento e costi di consulenti.

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 2027. Tale importo è stato stimato sulla base dei risultati attesi del Gruppo per l'esercizio 2026. L'utilizzo registrato nel periodo è riferito, invece, all'erogazione effettuata nel mese di giugno 2026 della quota di salario variabile maturata dai dipendenti con riferimento all'esercizio 2025.

Fondo rischi ed oneri diversi

Tale fondo accoglie accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri.

Nel corso del primo semestre non sono stati effettuati accantonamenti in quanto il fondo è risultato congruo rispetto al rischio da coprire. Nel corso del semestre si è registrato il rilascio del fondo per Euro 507 migliaia da parte della società controllata Win Magazin SA, in quanto è diventato certo che non occorrerà procedere a lavori per i cui costi era stato previsto.

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 di compensi in correlazione alla cessazione del suo mandato di Amministratore Delegato della Società. Il Giudice ha fissato per il 27 maggio 2027 l'udienza per la remissione della causa in decisione. 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, il Gruppo ritiene i fondi accantonati al 30 giugno 2026 adeguati a coprire eventuali passività che dovessero emergere dal contenzioso.

Nota 31) Debiti vari e altre passività non correnti

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Impegni verso il Comune di Livorno e Porta a Marte	4.039	4.039	0
Extension fees Intesa	0	305	-305
Debiti per costi da pervenire Intesa Helmet II	865	1.008	-143
Debiti per costi da pervenire Intesa Helmet III	336	0	336
Debiti per imposta sostitutiva	407	813	-406
Debiti garanzia SACE	59	0	59
Altre passività	297	300	(3)
Debiti vari e altre passività	6.003	6.465	(462)

Al 30 giugno 2026, i debiti vari e altre passività ammontano complessivamente a Euro 6.003 migliaia, in diminuzione di Euro 521 migliaia rispetto al saldo di Euro 6.465 migliaia rilevato al 31 dicembre 2025.

La voce Impegni verso il Comune di Livorno e Porta a Mare 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.

Come dettagliato nella tabella sopra all'interno della voce altre passività non correnti sono classificati anche i costi da pervenire in relazione alla sottoscrizione dei finanziamenti e garanzie.

Nella tabella sottostante si riportano i debiti verso parti correlate in essere al 30 giugno 2026.

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Coop Alleanza 3.0	4.410	4.410	0
Librerie Coop s.p.a.	48	0	48
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.513	4.465	48

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 e già liquidati nel semestre.

Nota 32) Passività finanziarie correnti

Passività finanziarie	Durata	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Finanziamenti bancari		16.952	27.369	(10.417)
BNL - Hot money		0	30	(30)
Mps sace 20,9 Milioni	13/12/2022 - 27/06/2028	5.128	5.236	(108)
Fin Intesa 250 Milioni	15/05/2023 - 09/05/2028	0	15.466	(15.466)
Mutuo Intesa Facility B 315 Milioni	03/03/2025 - 31/12/2031	5.768	6.637	(869)
Mutuo Intesa 165 Milioni Helmet III	05/03/2026 - 24/02/2032	5.074	0	5.074
Finanziamento Intesa 10 Milioni unsecured	12/03/2026 - 10/03/2031	982	0	982
Passività per leasing finanziari e contratti locazione IFRS 16		4.269	5.574	(1.305)
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	1.139	420	719
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	4.574	(1.513)
Locazione IFRS 16 uffici Milano	01/01/2026 - 31/01/2038	69	0	69
Prestiti obbligazionari		7.482	2.280	5.202
Bond 300 Milioni	28/10/2025 - 28/10/2030	7.482	2.280	5.202
Finanziamento Coop Alleanza 3.0	10/12/2025 - 10/03/2026	0	10.500	(10.500)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate		0	10.500	(10.500)
Passività finanziarie		28.703	45.722	(17.019)

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2025	INCREMENTI	RIMBORSI	RATEI INTERESSI 30.06.2026	RICLASSIFICHE	COSTO AMMORTIZ.	30/06/2026
Finanziamenti bancari	27.369	4.300	(24.750)	8.768	2.619	(1.353)	16.953
Prestiti obbligazionari	2.280	0	0	6.510	0	(1.308)	7.482
Passività per leasing finanziari e contratti locazione IFRS 16	5.574	69	(3.075)	0	1.702	0	4.269
Debiti verso altri finanziatori	10.500	0	(10.500)	0	0	0	0
TOTALI	45.722	4.369	(38.325)	15.278	4.320	(2.661)	28.703

Le passività finanziarie correnti verso terzi comprendono la quota corrente del contratto di leasing finanziario stipulato per l'acquisto della sede operativa, le quote a breve termine dei mutui bancari 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.

Per maggiori informazioni in merito ai finanziamenti accesi nel periodo si rimanda a quanto riportato alla Nota 28.

Nota 33) Indebitamento finanziario netto

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2026 e al 31 dicembre 2025, predisposto 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.

Inoltre, 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, i 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.

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(22.266)	(9.291)	(12.975)
LIQUIDITA'	(22.266)	(9.291)	(12.975)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(235)	0	(235)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	0	10.500	(10.500)
Finanziamenti bancari quota corrente	16.952	27.369	(10.417)
Passività per leasing finanziari e contratti locazione IFRS 16 quota corrente	4.269	5.574	(1.305)
Prestiti obbligazionari quota corrente	7.482	2.280	5.202
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	28.468	45.722	(17.254)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	6.202	36.431	(30.229)
Attività finanziarie non correnti	(176)	(426)	250
Passività per leasing finanziari e contratti locazione IFRS 16 quota non corrente	594	1.702	(1.108)
Passività finanziarie non correnti	478.764	457.891	20.873
Prestiti obbligazionari quota non corrente	295.665	293.781	1.884
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	774.847	752.948	21.899
Posizione finanziaria netta	781.049	789.379	(8.330)

L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2026 evidenzia un miglioramento di circa Euro 8,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2025. Tale andamento è principalmente riconducibile alla generazione di cassa del periodo e al beneficio derivante dalla riduzione degli oneri finanziari, conseguente alle operazioni di accensione, rimborso e rifinanziamento di finanziamenti e prestiti obbligazionari realizzate tra la fine dell'esercizio 2025 e il primo trimestre 2026.

Le disponibilità liquide al 30 giugno 2026 sono pari a Euro 22.266 migliaia, rispetto agli Euro 9.291 migliaia del 31 dicembre 2025, con un incremento di Euro 12.975 migliaia. Tali disponibilità liquide riflettono l'ammontare di disponibilità liquide residue generate dalla gestione operativa caratteristica nel primo semestre 2026, dopo aver liquidato dividendi per Euro 16.510 migliaia, sostenuto investimenti per Euro 6.400 migliaia, incassato Euro 10.650 migliaia dalla cessione degli immobili rumeni e pagato rate di finanziamento per Euro 164.642 migliaia.

Per quanto riguarda le sottoscrizioni di nuovi contratti di finanziamento che hanno interessato il primo semestre, come già descritto in Nota 28, si registrano:

- la sottoscrizione in data 24 febbraio 2026 da parte della capogruppo di un contratto di finanziamento secured per un importo pari a 165 milioni di Euro con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali;
- la sottoscrizione in data 16 marzo 2026 da parte della capogruppo di un contratto per una linea di credito unsecured fino a 10 milioni di Euro, con durata di 5 anni, destinata a

finanziare progetti di investimento volti a migliorare l'adattamento e la resilienza degli asset immobiliari ai cambiamenti climatici.

Per quanto riguarda la composizione dell'indebitamento finanziario tra quota corrente e non corrente, si evidenzia come, nel raffronto con la situazione al 31 dicembre 2025, le operazioni di accensione e rimborso dei finanziamenti realizzate nel primo semestre 2026, hanno comportato una riduzione della quota corrente dell'indebitamento finanziario per Euro 17.254 migliaia a fronte di un incremento della quota non corrente di Euro 21.899 migliaia.

Per maggiori informazioni 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 2026, pari a 0,79 risulta in linea con il dato registrato al 31 dicembre 2025.

Alla data del 30 giugno 2026, il Gruppo dispone di linee di credito a revoca per un importo complessivo pari a Euro 24,6 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 2026.

Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Debiti commerciali e altri debiti	12.776	14.427	(1.651)
Debiti commerciali e altri debiti	12.776	14.427	(1.651)

I debiti commerciali risultano in decremento rispetto allo scorso 31 dicembre 2025 principalmente per effetto di una diversa tempistica dei pagamenti.

Nella tabella sottostante è riportato il saldo dei debiti commerciali e gli altri debiti verso parti correlate in essere al 30 giugno 2026 e al 31 dicembre 2025.

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Coop Alleanza 3.0	505	306	199
Unicoop Etruria Società Cooperativa	0	73	(73)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	24	0	24
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	2	(2)
Consorzio Cone'	33	27	6
Consorzio Leonardo	16	47	(31)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	15	1	14
Consorzio I Bricchi	16	0	16
Consorzio Katané	48	27	21
Consorzio Porta a Mare	472	65	407
Consorzio Sarca	138	493	(355)
Consorzio Le Maioliche	12	85	(73)
Consorzio Punta di Ferro	8	0	8
Millennium Center	81	134	(53)
Consorzio Esp	19	71	(52)
Consorzio Casilino	0	19	(19)
Consorzio dei proprietari Mondovicino	0	67	(67)
Fondo FOOD	98	0	98
Consorzio shopping center Mondovicino & Retail Park	1	0	1
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.486	1.417	69

Si rimanda a quanto riportato nella nota 37) per ulteriori informazioni.

Nota 35) Passività per imposte

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	890	786	104
Debiti per IRAP	144	4	140
Debiti per IRES	1.365	575	790
Debiti per IVA	149	578	(429)
Altri debiti tributari	5	3	2
Debiti per imposta sostitutiva	407	688	(281)
Passività per imposte	2.960	2.634	326

Al 30 giugno 2026 la voce Debiti per IRAP e Debiti per IRES rilevano l'ammontare del debito connesso alle imposte calcolate per competenza al 30 giugno 2026.

Il decremento voce Debiti per imposta sostitutiva deriva dal pagamento da parte di IGD SIQ dalla quota del periodo relativa all'imposta sostitutiva sull'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 36) Altre passività correnti

	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	512	472	40
Ratei e risconti passivi	1.066	1.406	(340)
Debiti verso personale per retribuzioni correnti	1.438	1.186	252
Depositi cauzionali	8.438	8.057	381
Debiti verso azionisti per dividendi	43	2	41
Acconti esigibili entro esercizio	0	970	(970)
Debiti verso amministratori per emolumenti	149	195	(46)
Extension fees Intesa Helmet I	0	24	(24)
Debiti garanzia SACE	153	430	(277)
Costi finanziamento Helmet II	206	171	35
Costi finanziamento Helmet III	85	0	85
Altre passività	376	270	106
Altre passività	12.466	13.183	(717)

Al 30 giugno 2026, le altre passività correnti ammontano complessivamente a Euro 12.466 migliaia, in diminuzione rispetto al saldo di Euro 13.183 migliaia rilevato al 31 dicembre 2025. La variazione negativa, pari a Euro 717 migliaia, riflette principalmente la riduzione della voce acconti conseguente alla cessione del ramo d'azienda Fonti del Corallo, la riduzione dei ratei passivi, nonché l'estinzione del debito per costi accessori legati ad alcuni finanziamenti.

Come dettagliato nella tabella sopra all'interno della voce altre passività correnti sono classificati anche i costi da pervenire in relazione alla sottoscrizione dei finanziamenti e garanzia.

Al 30 giugno 2026, la voce "Altre passività" include il debito verso il Fondo di Tesoreria INPS relativo alle quote di TFR maturate nel periodo 1° gennaio 2026 - 30 giugno 2026 e non destinate dai dipendenti a forme di previdenza complementare, precedentemente accantonate presso le società del Gruppo. Tale debito ammonta complessivamente a Euro 145 migliaia ed è stato versato alla Tesoreria INPS in data 16 luglio 2026.

Per maggiori informazioni in merito agli effetti sul trattamento di fine rapporto derivanti dalle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2026 (art. 1, commi 203-205, della Legge 30 dicembre 2025, n. 199), si rinvia a quanto riportato nella Nota 29) "Fondo trattamento di fine rapporto".

Nota 37) Informativa sulle parti correlate

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

	Crediti e altre attività correnti	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti	Debiti finanziari	Crediti vari e altre attività non correnti	Immobilizzazioni i Incrementi	Immobilizzazioni i Decrementi
Errichten S.r.l.	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Clodi	3	0	0	0	0	0	11	0
Consorzio Lame	3	0	0	0	0	0	4	0
Consorzio La Torre	9	0	0	0	0	0	250	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	0	0	0	0	15	0
Coop Alleanza 3.0	16	0	505	4.410	0	0	345	0
Librerie Coop s.p.a.	0	0	0	48	0	0	14	0
Alleanza Luce e Gas	1	0	0	55	0	0	0	0
Unicoop Etruria Società Cooperativa	3	0	0	0	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (C	14	0	24	0	0	0	83	0
Vignale Comunicazioni s.r.l.	3	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	0	0	0	0	204	0
Consorzio Cone'	14	0	33	0	0	0	123	0
Consorzio Leonardo	2	0	16	0	0	0	211	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	39	0	15	0	0	0	343	0
Consorzio I Bricchi	2	0	16	0	0	0	18	0
Consorzio Katané	86	0	48	0	0	0	408	0
Consorzio Porta a Mare	492	235	472	0	0	0	191	0
Consorzio Sarca	44	0	138	0	0	0	928	0
Consorzio Le Maioliche	8	0	12	0	0	0	36	0
Consorzio Punta di Ferro	6	0	8	0	0	0	282	0
Punta di Ferro	2	0	0	0	0	0	0	0
Millennium Center	12	0	81	0	0	0	130	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	14	0	0	0	0	0	44	0
Consorzio Esp	9	0	19	0	0	0	189	0
Fondo Juice	57	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	8	0	0	0	0	0	11	0
Consorzio Le Porte di Napoli	9	0	0	0	0	0	230	0
Consorzio Casilino	2	0	0	0	0	0	85	0
Fondo FOOD	240	0	98	0	0	0	0	(262.505)
Food SPV	0	0	0	0	0	0	0	(66)
Consorzio shopping center Mondovicino & Retail Park	3	0	1	0	0	0	3	0
Totale verso parti correlate	1.102	235	1.486	4.513	0	0	4.157	(262.570)
Totale per voce	31.094	411	26.728	10.516	803.726	167		
Totale incremento/decremento del periodo							6.508	(984)
Incidenza %	3,54%	57,18%	5,56%	42,92%	0,00%	0,00%		

	Ricavi	Altri proventi	Costi operativi - per servizi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Consorzio Clodi	0	34	0	0	0
Consorzio Lame	0	111	0	0	0
Consorzio La Torre	0	125	153	0	0
Coop Alleanza 3.0	5.517	18	180	8	106
Librerie Coop s.p.a.	427	6	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	129	0	0	0	0
Unicoop Etruria Società Cooperativa	6	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	101	0	0	0
Consorzio Cone'	0	113	94	0	0
Consorzio Leonardo	0	119	61	0	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	0	63	67	0	0
Consorzio I Bricchi	0	70	255	0	0
Consorzio Katané	0	133	158	0	0
Consorzio Porta a Mare	50	75	361	6	0
Consorzio Sarca	0	145	241	0	0
Consorzio Le Maioliche	0	110	202	0	0
Consorzio Punta di Ferro	3	100	112	0	0
Millennium Center	4	57	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	20	63	34	0	0
Consorzio Esp	1	131	114	0	0
Consorzio La Favorita	0	78	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	21	138	231	0	0
Consorzio Casilino	0	96	232	0	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	56	0	0	0
Fondo FOOD	0	196	0	0	0
Food SPV	0	128	0	0	0
Consorzio shopping center Mondovicino & Retail Park	0	21	0	0	0
Totale verso parti correlate	6.178	2.286	2.495	14	106
Totale per voce	63.145	4.567	8.853	754	23.423
Incidenza %	9,78%	50,06%	28,19%	1,86%	0,45%

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 facenti 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 2026 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 5,5 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 2026, l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 427 migliaia.

Rapporti con Unicoop Etruria Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Etruria 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 2026 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 6 migliaia.

Nota 38) 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 SIQ 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 69,06% dell'esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse riferita ai finanziamenti a medio-lungo termine, inclusi dei prestiti obbligazionari (copertura pari a 85,04% al 31 dicembre 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 39) 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 migliaia. 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 imprevisti, di sostenere oneri eccessivi che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie del Gruppo.

Gestione del capitale

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

1. il mantenimento nel medio periodo del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2025 era pari 0.80x. mentre al 30 giugno 2026 tale rapporto è pari allo 0,79x;

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 2026 tale rapporto, non comprensivo del debito derivante dall'applicazione dell'IFRS16, è pari al 43,2%, rispetto al 43,5% del 31 dicembre 2025.

Nota 39) 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	30/06/2026	31/12/2025	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	3.414	2.057	1.357	2
Passività per strumenti derivati	0	(1.575)	1.575	2
IRS effetto netto	3.414	482	2.932	

Controparte	Durata del Finanziamento		Nozionale Iniziale (€)	Liquidazione Interessi	Tasso di riferimento	Spread (p.p.)
	Avvio	Fine				
Intesa Sanpaolo S.p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., BPER Banca S.p.A., Banco BPM S.p.A., UniCredit S.p.A., Deutsche Bank S.p.A.	07-Feb-25	31-Dec-31	315.000.000	Semstrale	H	3,200

Strumento Coperto	Data di sottoscrizione	Durata dela copertura		Nozionale iniziale (€)	Importo Nominale al 30/06/2026 (€)	Tipologia	Liquidazione	IRS Tasso Fisso (p.p.)	Controparti:						
		Avvio	Fine						Intesa Sanpaolo S.p.A.	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	BPER Banca S.p.A.	Banco BPM S.p.A.	UniCredit S.p.A.	Deutsche Bank S.p.A.
Facility B	04-Apr-25	07-Aug-25	07-Feb-31	50.000.000	50.000.000	Amortizing	Semestrale	2,317	14.633.274	11.627.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.369	0
Facility B	07-Apr-25	07-Aug-25	07-Feb-31	50.000.000	50.000.000	Amortizing	Semestrale	2,349	14.633.274	11.627.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.369	0
Facility B	15-Apr-25	07-Aug-25	07-Feb-31	50.000.000	50.000.000	Amortizing	Semestrale	2,329	7.924.866	11.627.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.369	6.708.408
Facility B	17-Apr-25	07-Aug-25	07-Feb-31	100.000.000	100.000.000	Amortizing	Semestrale	2,284	24.794.276	23.255.814	16.100.179	14.311.270	10.733.452	6.332.737	4.472.272

Nota 40) Eventi successivi alla data di bilancio

Non si rilevano eventi significativi successivi alla data di chiusura di bilancio.

Si segnala che permane l'incertezza e l'instabilità geopolitica persiste anche sul fronte dei conflitti in corso in Ucraina e Medio Oriente con ripercussioni sui mercati energetici, sui tassi di cambio, sull'inflazione, sulle catene di approvvigionamento e sulla fiducia degli operatori economici. Sebbene il Gruppo non abbia mercati di sbocco o di fornitura nelle zone dei conflitti, viene mantenuta elevata l'attenzione sui possibili impatti negativi macroeconomici che potrebbero determinarsi.

Nota 41) 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 dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

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

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

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

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

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

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

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

In merito agli altri contenziosi fiscali si rimanda a quanto rappresentato all'interno della nota 30.

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 Emanuela Caleffi, 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 2026.
2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 il bilancio semestrale consolidato abbreviato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 2.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Bologna, 4 agosto 2026

L'Amministratore Delegato

(Roberto Zoia)

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

(Emanuela Caleffi)

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 2026.

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.



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 2026 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.



Nicola Succi
Socio

Bologna, 4 agosto 2026

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 operazione 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.