

**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 Ravenna e Partita IVA 00397420399

REA di Bologna 458582

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 650.000.000,00

**INFORMAZIONI FINANZIARIE
PERIODICHE AGGIUNTIVE**

30/09/2025

Organi Societari e di Controllo	3
1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD	4
1.1. // Il Gruppo IGD	5
1.2. // Analisi economica	7
1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria	18
1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2024	23
1.5. // Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre	29
1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso	29
2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2024	30
2.1. // Conto economico consolidato	31
2.2. // Conto economico complessivo consolidato	32
2.3. // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	33
2.4. // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	34
2.5. // Rendiconto finanziario consolidato	35
2.6. // Indebitamento finanziario netto	36
2.7. // Criteri di redazione e area di consolidamento	38
2.7.1. Informazioni generali	38
2.7.2. Sintesi dei principi contabili	38
2.7.2.1. Criteri di redazione	38
2.7.2.2. Consolidamento	39
2.7.3. Informativa per segmenti operativi	42
2.8. // Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98	43

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 Macri	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.

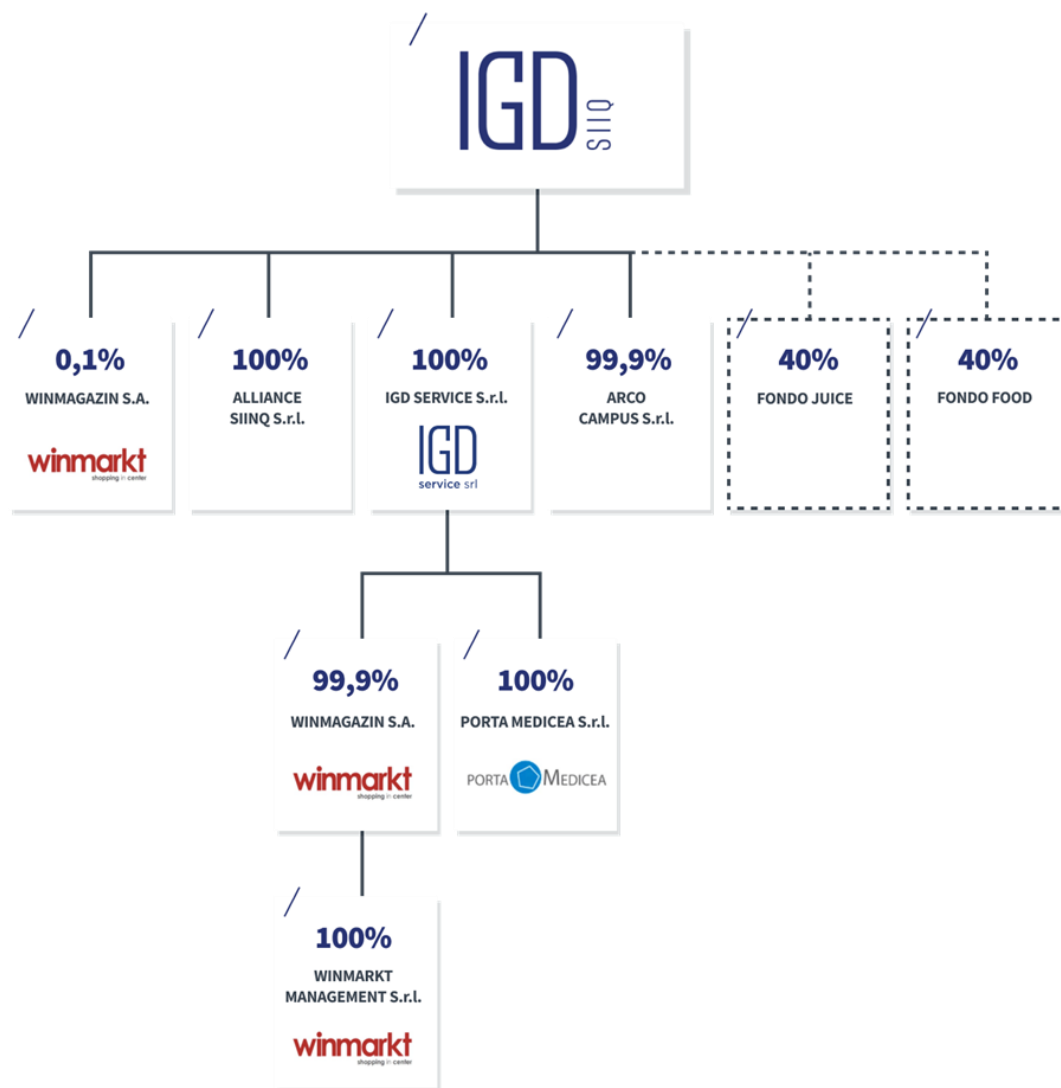
Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Emanuela Caleffi

1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD

1.1. // 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 94%. La parte restante degli asset è in Romania, pari a circa il 6%, dove IGD controlla la catena di centri commerciali Winmarket, 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 93% del valore totale del portafoglio di Gruppo).

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

- il 99,9% di **Arco Campus S.r.l.**, società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;

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

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

2. **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.
3. **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.

1.2. // Analisi economica

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 30/09/2025	(b) 30/09/2024	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	89.467	93.588	-4,4%
Costi diretti da attività locativa freehold	-13.546	-15.218	-11,0%
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	75.921	78.370	-3,1%
Ricavi da attività locativa leasehold	6.883	7.082	-2,8%
Costi diretti da attività locativa leasehold	-254	-271	-6,3%
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	6.629	6.811	-2,7%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	82.550	85.181	-3,1%
Ricavi da servizi	6.794	6.183	9,9%
Costi diretti da servizi	-5.188	-4.431	17,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1.606	1.752	-8,3%
Personale di sede	-5.735	-5.581	2,8%
Spese generali	-3.903	-3.610	8,1%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating Income)	74.518	77.742	-4,1%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,2%</i>	<i>72,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	1.691	714	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-2.103	-941	n.a.
Risultato operativo da trading	-412	-227	81,5%
EBITDA	74.106	77.515	-4,4%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>70,7%</i>	<i>72,1%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-2.358	-21.205	-88,9%
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-4.387	-5.099	-14,0%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-3.420	-1.540	n.a.
EBIT	63.941	49.671	28,7%
Gestione finanziaria	-43.636	-52.116	-16,3%
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-2.135	-29.100	-92,7%
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	18.170	-31.545	n.a.
Imposte	-613	-497	23,3%
UTILE DEL PERIODO	17.557	-32.042	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	
UTILE NETTO DEL GRUPPO	17.557	-32.042	n.a.

Il conto economico seguente, invece, riporta i dati dell'ultimo trimestre:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 3Q 2025	(b) 3Q 2024	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	30.199	29.246	3,3%
Costi diretti da attività locativa freehold	-4.392	-5.206	-15,6%
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income)	25.807	24.040	7,4%
Ricavi da attività locativa leasehold	2.307	2.322	-0,6%
Costi diretti da attività locativa leasehold	-143	-164	-12,8%
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income)	2.164	2.158	0,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	27.971	26.198	6,8%
Ricavi da servizi	2.364	2.109	12,1%
Costi diretti da servizi	-1.693	-1.555	8,9%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	671	554	21,1%
Personale di sede	-1.879	-1.718	9,4%
Spese generali	-1.202	-1.176	2,2%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	25.561	23.858	7,1%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>73,3%</i>	<i>70,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	440	630	-30,2%
Costo del venduto e altri costi da trading	-580	-656	-11,6%
Risultato operativo da trading	-140	-26	n.a.
EBITDA	25.421	23.832	6,7%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>72,0%</i>	<i>69,5%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-2.300	-5.901	-61,0%
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-1.607	-1.603	0,2%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.757	-526	n.a.
EBIT	19.757	15.802	25,0%
Gestione finanziaria	-11.984	-15.252	-21,4%
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-639	0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	7.134	550	n.a.
Imposte	-177	-50	n.a.
UTILE DEL PERIODO	6.957	500	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	
UTILE NETTO DEL GRUPPO	6.957	500	n.a.

Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi).

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

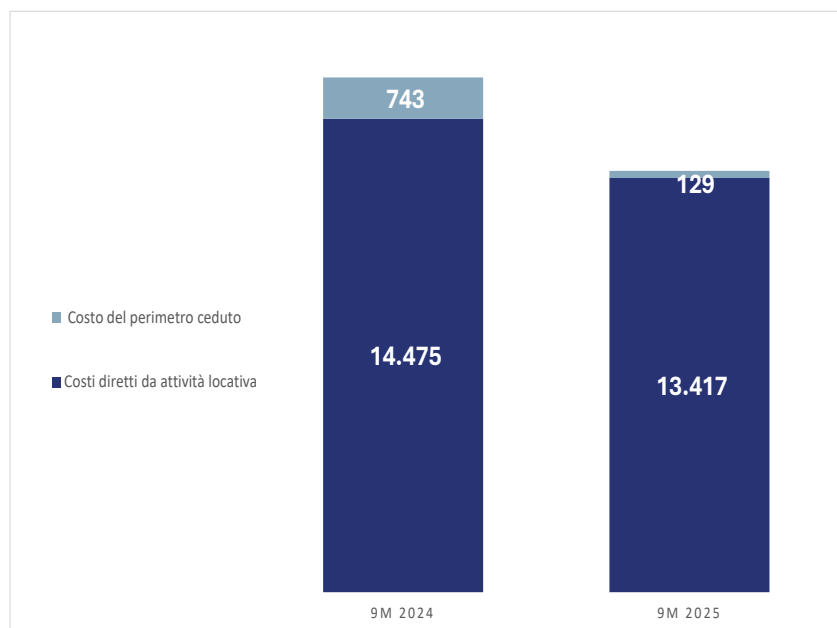
Ricavi netti da gestione locativa (Net rental income)

Al 30 settembre 2025, i ricavi da attività locativa freehold ammontano a 89.467 migliaia di Euro in decremento rispetto ai 93.588 migliaia di Euro del 30 settembre 2024 imputabile sostanzialmente all'operazione di cessione immobiliare perfezionata nel mese di Aprile 2024 e alle cessioni di tre gallerie del portafoglio rumeno avvenute nei primi nove mesi del 2025. Per un più corretto confronto, a seguito delle dismissioni, sono stati calcolati i ricavi locativi 2024 omogenei pari a 87.699 migliaia di Euro, che tengono conto della variazione di perimetro ceduto (di cui 5.797 migliaia di Euro perimetro Food, 594 migliaia di Euro Romania), in parte compensate da altre variazioni non omogenee pari a 502 migliaia di Euro.



L'incremento rispetto al 2024 omogeneo, pari a 1.768 migliaia di Euro, è dovuto alla crescita dei ricavi like for like Italia (+2,2%), mentre la Romania rimane sostanzialmente flat.

I **costi diretti da attività locativa freehold** ammontano a 13.546 migliaia di Euro. Il decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è dovuto principalmente ai costi del portafoglio ceduto che si riducono di 614 migliaia di Euro. A perimetro omogeneo i costi diretti ammontano a 13.417 migliaia di Euro, in decremento del 7,3% rispetto all'esercizio precedente, dovuti principalmente a minor IMU, minori spese condominiali e minori accantonamenti e perdite su crediti.



Il **Net rental income freehold** (ricavi netti da attività locativa) si attesta a 75.921 migliaia di Euro, in decremento di 2.449 migliaia di Euro rispetto all'anno precedente. Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio, è stato calcolato il net rental income 2024 omogeneo, che tiene conto della variazione del perimetro, pari a 73.095 migliaia Euro: la variazione di perimetro di 5.275 migliaia di euro deriva dalla relativa variazione dei ricavi di 5.889 migliaia di Euro, e dei costi di 614 migliaia di Euro.

L'incremento del net rental income rispetto all'omogeneo 2024 è di 2.826 migliaia di euro.



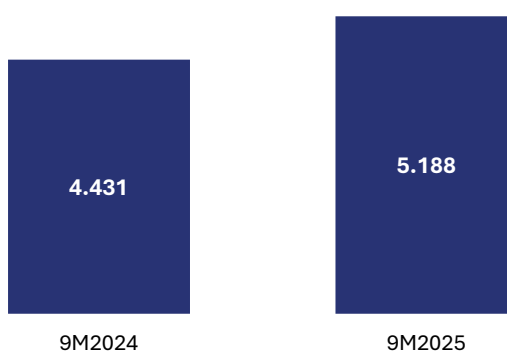
Il **Net rental income leasehold** è pari a 6.629 migliaia di Euro, in decremento del 2,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il **Net rental income complessivo** è pari a 82.550 migliaia di Euro, in decremento del 3,1% rispetto ai 85.181 migliaia di Euro dello stesso periodo dell'anno precedente. Il net rental income omogeneo 2024 ricalcolato risulta pari a 79.906 migliaia di Euro con un incremento di 2.644 migliaia di Euro (3,3%).

Ricavi netti da servizi (Net service Income)

I **ricavi da servizi** si attestano a 6.794 migliaia di Euro in incremento di Euro 611 migliaia rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, +9,9%, principalmente per maggiori ricavi da outsourcing services, anche collegati ai servizi sul portafoglio ceduto, e maggiori ricavi da pilotage. La voce è composta prevalentemente da ricavi da Facility Management pari a 4.959 migliaia di Euro, 73,0% del totale.

I **costi diretti da servizi** ammontano a 5.188 migliaia di Euro, in incremento di 757 migliaia di Euro, +17,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in particolare dovuta al maggior costo delle spese generali legate al business servizi, che sono state ribaltate nel corso dei primi nove mesi del 2025, e all'ingresso di personale per la gestione dei nuovi mandati.



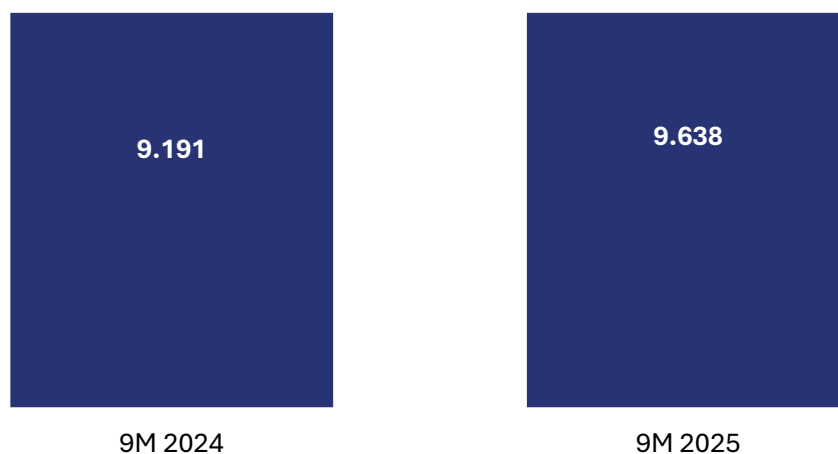
Il **Net services income** è pari a 1.606 migliaia di Euro, in decremento del 8,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 9.638 migliaia di Euro, in leggero incremento, 4,9%, rispetto ai 9.191 migliaia di Euro del 2024, dovuto principalmente ai maggiori costi organi societari e altre spese generali.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 9,3%.

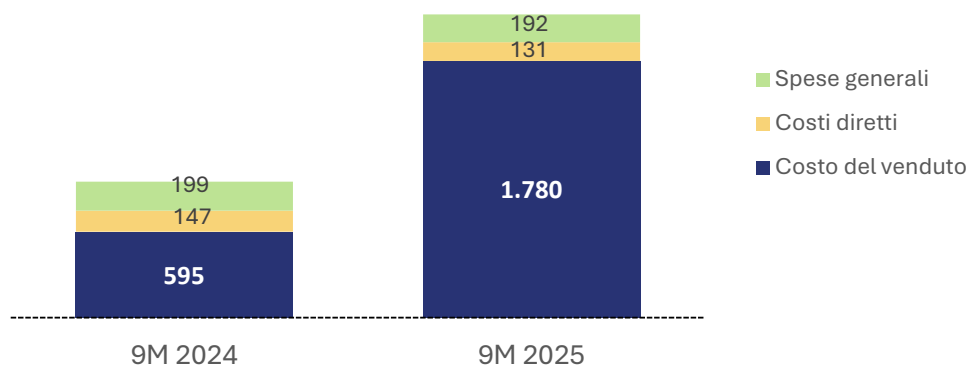


Risultato operativo da trading

Nel 2025 relativamente al comparto Officine Storiche sono stati effettuati quattro rogiti di appartamenti. Su un totale di 42 appartamenti, al 30 settembre 2025, sono stati effettuati 38 rogiti e stipulati 3 contratti preliminari che prevedono il rogito nel 2025.

Il risultato operativo da trading è negativo per Euro 412 migliaia a causa dei costi per IMU, relativa ai tre sub ambiti oggetto di vendita, e dei costi societari relativi alla società Porta a Mare.

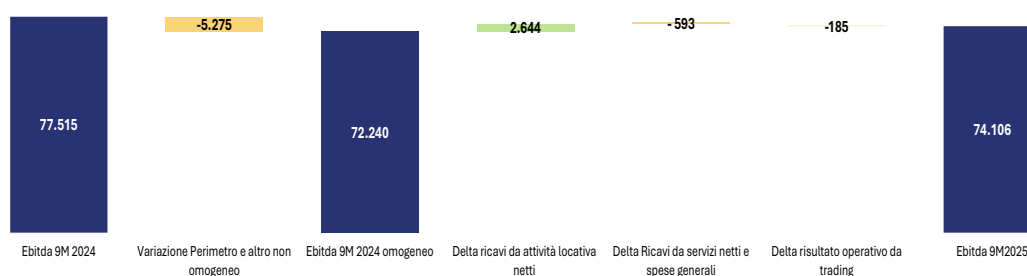
Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:



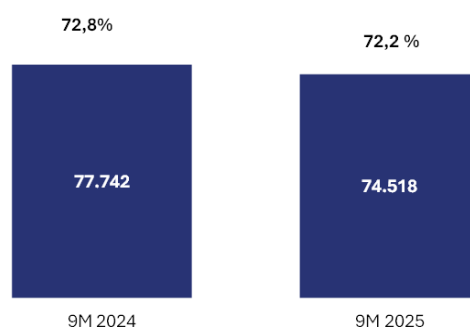
EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica 2025 è pari a 74.518 migliaia di Euro, in decremento del 4,1% rispetto all'anno precedente ma in miglioramento di 2.051 migliaia di Euro considerando il perimetro omogeneo. **L'EBITDA complessivo** è pari a 74.106 migliaia di Euro e registra un decremento del 4,4%. La variazione positiva del EBITDA complessivo omogeneo ammonta a 1.866 migliaia di Euro.

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



L'EBITDA MARGIN della gestione caratteristica è pari al 72,2% in decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Adeguamento del fair value e svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze

La voce adeguamento al fair value e ripristini/svalutazioni, al 30 settembre 2025, risulta negativa per Euro 6.745 migliaia, in miglioramento rispetto ad Euro 26.304 migliaia del 30 settembre 2024.

La variazione del fair value, negativa per Euro 6.783 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 4.387 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno (di cui Euro 1.607 migliaia relativi al terzo trimestre 2025);
- svalutazione pari ad Euro 8.064 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD (di cui Euro 2.215 migliaia relativi al terzo trimestre 2025);

- svalutazione pari ad Euro 365 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA (di cui Euro 85 migliaia relativi al terzo trimestre 2025);
- rivalutazione pari ad Euro 7.253 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 1.220 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

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

EBIT

L'EBIT si è attestato a 63.941 migliaia di Euro in significativo miglioramento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

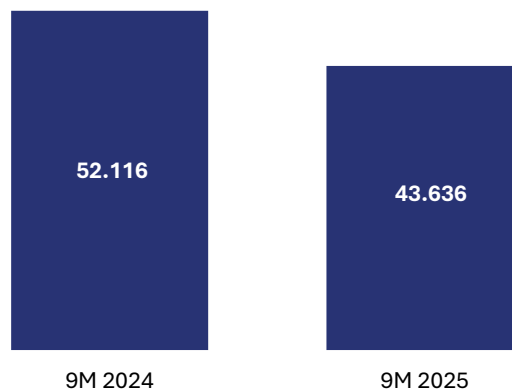
Nel corso del 2025, la società controllata Win Magazin S.A. ha sottoscritto un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj, a favore di un investitore privato rumeno, per un corrispettivo di circa Euro 8,3 milioni. Restano a carico della società cedente i costi per le opere di adeguamento tecnico. L'operazione ha generato un impatto economico negativo pari a Euro 332 migliaia, comprensivo dei costi accessori legati alla transazione.

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

In ultimo, in data 31 luglio 2025 la società Win Magazin S.A. ha sottoscritto un ulteriore contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Central" situato a Vaslui, a favore di un investitore privato rumeno, per un corrispettivo di circa Euro 2,2 milioni. Come per le precedenti operazioni, restano a carico della società cedente i costi per le opere di adeguamento tecnico. L'operazione ha generato un impatto economico negativo pari a Euro 639 migliaia, comprensivo dei costi accessori legati alla transazione.

	30/09/2025	30/09/2024	Variazione
Risultato cessione immobili	(1.135)	(29.100)	27.965
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(1.135)	(29.100)	27.965

Gestione Finanziaria



Il saldo della voce “gestione finanziaria” è passato da 52.116 migliaia di Euro del 30 settembre 2024 a 43.636 migliaia di Euro al 30 settembre 2025. Il decremento, pari a circa Euro 8.480 migliaia, è dovuto principalmente:

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

Al 30 settembre 2025 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 5,3% in diminuzione rispetto al 6% dell’esercizio 2024, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 6,7% in decremento rispetto al 7,6% dell’esercizio 2024.

L’**indice di interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria” è pari a 1,7x, in incremento rispetto al 1,5x del 31 dicembre 2024.

L’**indice di interest coverage ratio adjusted** calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria adjusted”, gestione finanziaria al netto dell’IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti e negative carry, è pari a 2x, in incremento rispetto al 1,8 x del 31 dicembre 2024.

Imposte

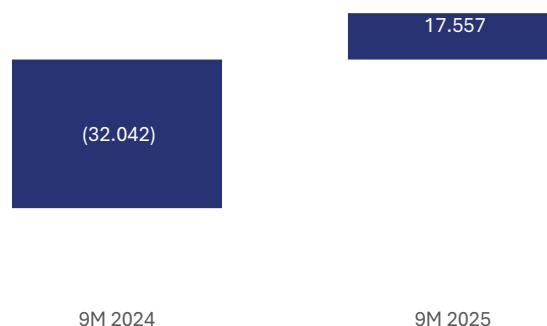
	30/09/2025	30/09/2024	Variazione
Imposte correnti	2.240	900	1.340
Imposte anticipate	(1.629)	(407)	(1.222)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	2	4	(2)
Imposte sul reddito	613	497	116

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 613 migliaia di Euro al 30 settembre 2025 in incremento di Euro 116 migliaia rispetto al dato del 30 settembre 2024. Le imposte correnti ammontano a Euro 2.240 migliaia, con un incremento di Euro 1.340 migliaia rispetto ai primi nove mesi del 2024. Tale variazione è riconducibile principalmente alle imposte che la controllata rumena Win Magazin S.A., dovrà versare in relazione alla cessione degli immobili siti a Cluj, Alexandria e Vaslui.

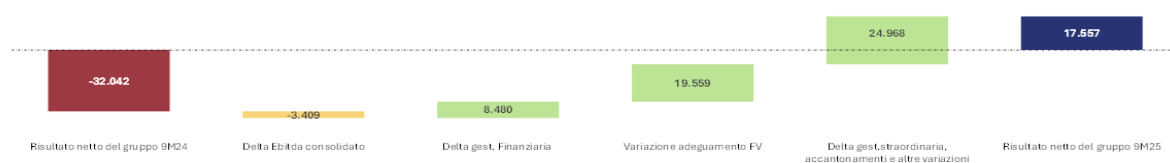
La variazione delle imposte differite rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 1.222 migliaia, è dovuta principalmente (i) all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. in regime fiscale ordinario, nonché alle cessioni degli immobili di Cluj, Alexandria e Vaslui e (ii) agli effetti della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 17.557 migliaia di Euro, rispetto alla perdita pari a 32.042 migliaia di Euro consuntivata nello stesso periodo dell'anno precedente.



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



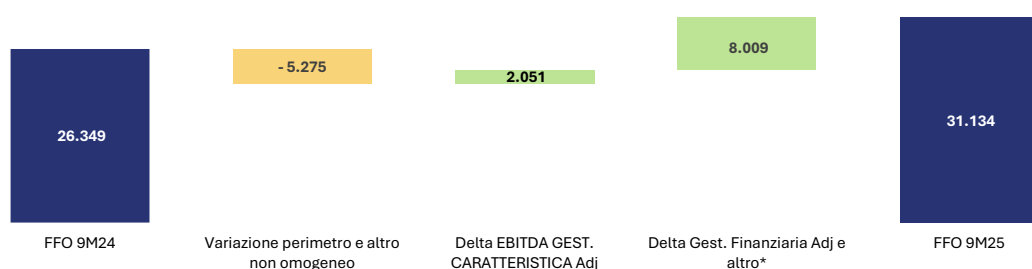
FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 30 settembre 2025 risulta pari ad 31.134 migliaia di Euro (+18,2 %) in incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente nonostante la variazione del perimetro che è stata più che compensata dal risparmio della gestione finanziaria ricorrente.

In termini omogenei, l'FFO (Funds From Operations) è cresciuto nel 2025 di 10.080 migliaia di Euro, (+47,9%).

Funds from Operations	9M 2025	9M 2024	Δ	Δ%
EBITDA Gestione	74.518	77.742	(3.224)	-4,1%
Rettifica IFRS16 (Locazioni)	(6.705)	(6.620)	(86)	0,0%
Gest. Finanziaria Adj**	(35.899)	(43.873)	7.975	-18,2%
Imposte correnti del	(780)	(900)	120	0,0%
FFO	31.134	26.349	4.785	18,2%

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



1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria

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

	30/09/2025	30/06/2025	Δ	%	31/12/2024	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.668.681	1.672.689	(4.008)	-0,24%	1.671.834	(3.153)	-0,19%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.544	2.516	28	1,11%	2.484	60	2,42%
Attività immateriali	7.251	7.335	(84)	-1,15%	7.481	(230)	-3,07%
Altre attività materiali	8.378	8.559	(181)	-2,11%	9.037	(659)	-7,29%
Attività destinate alla vendita	0	0	0	0	8.520	(8.520)	-100,00%
Crediti vari e altre attività non correnti	157	162	(5)	-2,78%	140	17	12,49%
Partecipazioni	106.185	106.005	180	0,17%	106.005	180	0,17%
Capitale Circolante Netto	5.256	2.771	2.485	89,68%	4.411	845	19,16%
Fondi	(9.629)	(8.088)	(1.541)	19,05%	(10.645)	1.016	-9,54%
Debiti e altre passività non correnti	(10.396)	(11.199)	803	-7,17%	(10.823)	427	-3,95%
Imposte differite passive/(attive) nette	(8.996)	(8.762)	(234)	2,67%	(10.103)	1.107	-10,96%
Totale impieghi	1.769.431	1.771.988	(2.557)	-0,14%	1.778.341	(8.910)	-0,50%
Totale patrimonio netto di gruppo	976.251	967.987	8.264	0,85%	970.273	5.978	0,62%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.202	3.148	(1.946)	-61,82%	1.594	(392)	-24,59%
Posizione finanziaria netta	791.978	800.853	(8.875)	-1,11%	806.474	(14.496)	-1,80%
Totale Fonti	1.769.431	1.771.988	(2.557)	-0,14%	1.778.341	(8.910)	-0,50%

Le principali variazioni del terzo trimestre, rispetto al 30 giugno 2025, hanno riguardato:

Gli **Investimenti immobiliari** hanno subito un decremento pari a Euro 4.008 migliaia, determinato:

- proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 2.300 migliaia, relativi principalmente a interventi di fit out nelle porzioni rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale le Porte di Napoli, di fit out presso i centri commerciali Centro Sarca di Milano, Katané di Catania e Lungo Savio di Cesena, di revamping e fit out presso i centri commerciali le Maioliche di Faenza, Tiburtino e Casilino di Roma di restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola
- cessione, avvenuta il 31 luglio 2025, del centro commerciale "Winmarkt Central" situato a Vaslui;
- dalla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali Centro Nova e Fonti del Corallo in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un perito indipendente, pari ad Euro 1.607 migliaia.

Le **Immobilizzazioni in corso e acconti** hanno subito un incremento, pari a Euro 28 migliaia, principalmente a seguito dell'incremento degli acconti.

Le **Attività immateriali** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 84 migliaia, riconducibile principalmente:

- agli ammortamenti del periodo pari ad Euro 104 migliaia;
- solo parzialmente compensati dai costi sostenuti per l'implementazione del software contabile e gestionale integrato.

Le **Altre attività materiali** hanno subito una variazione negativa pari a Euro 181 migliaia riconducibile:

- all'acquisto di attrezzatura commerciale;
- agli effetti della cessione degli immobili di Alexandria;
- solo parzialmente compensato dagli ammortamenti del periodo pari ad Euro 330 migliaia.

Il **Capitale circolante netto** risulta in incremento rispetto al dato registrato al 30 giugno 2025 per Euro 2.485 migliaia, principalmente per effetto:

- del decremento delle rimanenze, la cui variazione, pari ad Euro 365 migliaia, è stata determinata (i) dai lavori effettuati pari a Euro 110 migliaia, e (ii) dalla vendita di una unità residenziale;
- dell'incremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 986 migliaia;
- del decremento dai debiti verso fornitori e parti correlate per un importo complessivo pari ad Euro 3.775 migliaia;
- dell'incremento delle passività per imposte per Euro 2.012 principalmente dovuto all'accantonamento per IMU del periodo;
- dal decremento delle altre passività per Euro 418 migliaia.

	30/09/2025	30/06/2025	Δ	%	31/12/2024	Δ	%
Rimanenze e acconti	20.410	20.775	(365)	-1,76%	21.989	(1.579)	-7,18%
Crediti commerciali vs terzi	8.418	7.888	530	6,72%	10.542	(2.124)	-20,15%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	917	461	456	98,92%	808	109	13,49%
Altre attività correnti	3.914	4.231	(317)	-7,49%	2.889	1.025	35,48%
Debiti commerciali e altri debiti	(9.803)	(14.342)	4.539	-31,65%	(13.731)	3.928	-28,61%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(967)	(203)	(764)	376,35%	(1.395)	428	-30,68%
Passività per imposte	(4.290)	(2.278)	(2.012)	88,32%	(1.461)	(2.829)	193,63%
Altre passività	(13.343)	(13.761)	418	-3,04%	(15.230)	1.887	-12,39%
Capitale Circolante Netto	5.256	2.771	2.485	89,68%	4.411	845	19,16%

I **Fondi** registrano un incremento pari ad Euro 1.541 migliaia è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2025 che sarà erogato ai dipendenti nel 2025, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna), La Torre (Palermo) e Tiburtino (Guidonia), (iii) a lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel 2024 e (iv) all'adeguamento del fondo TFR. (iii) a lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2024, (iv) ai lavori,

a carico della società controllata Win Magazin SA, da realizzarsi presso il centro commerciale di Tulcea oggetto di cessione nel mese di novembre 2025 e (v) all'adeguamento del fondo TFR.

Il ***Patrimonio netto di Gruppo***, al 30 settembre 2025, si è attestato ad Euro 976.251 migliaia e la variazione positiva, pari ad Euro 8.264 migliaia, è dovuta principalmente:

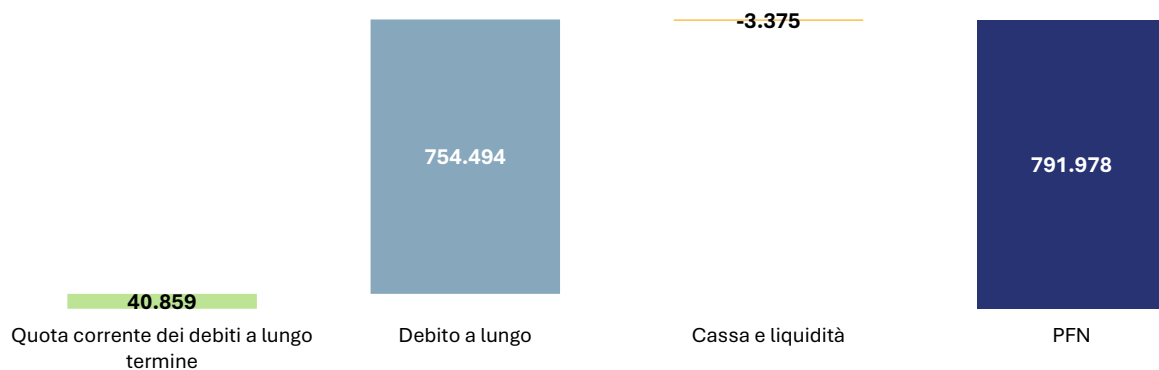
- all'adeguamento negativo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 1.283 migliaia di Euro;
- all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 6.957 migliaia.

Le ***(Attività) e Passività nette per strumenti derivati***, risultano in decremento rispetto al dato del trimestre precedente per effetto della valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura.

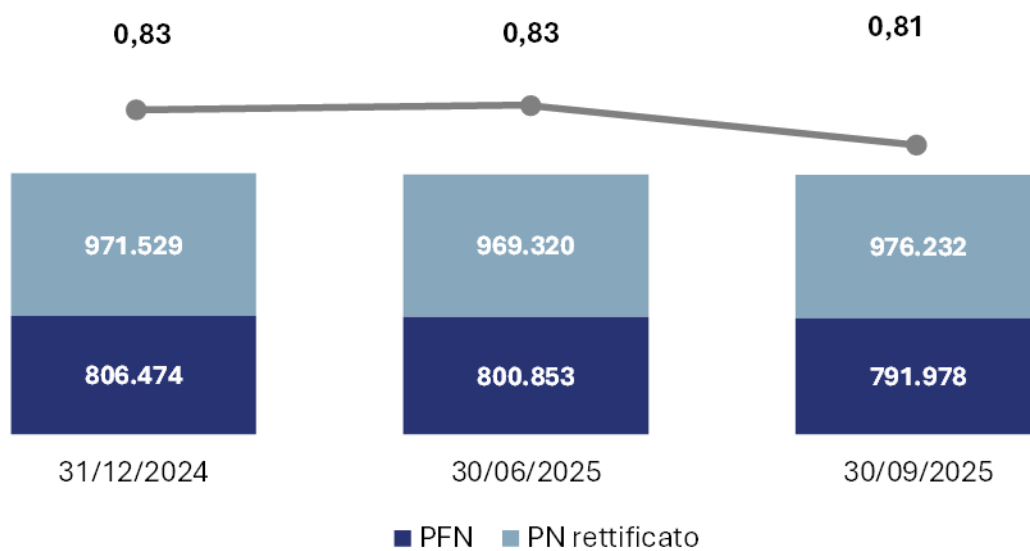
L'**Indebitamento finanziario netto** al 30 settembre 2025 è in miglioramento rispetto al 30 giugno 2025 per circa Euro 8.875 migliaia, per effetto della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 solo parzialmente compensato dell'assorbimento di cassa registrata nel primo semestre 2024 a seguito degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.



La composizione della posizione finanziaria netta è dettagliata nel grafico seguente:



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra l'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 settembre 2025, pari a 0,81, risulta in miglioramento rispetto al dato al 31 dicembre 2024 pari a 0,83.



1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2025

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

Eventi societari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 5 agosto 2025 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2025.

Nel mese di settembre 2025 IGD ha ricevuto, per l’ottava volta consecutiva, l’“EPRA BPR Gold Award” (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2024. Tale premio riconosce a IGD il continuo impegno a mantenere al massimo livello qualitativo la

trasparenza e la comparabilità della propria comunicazione a beneficio di investitori, comunità finanziaria e, in generale, di tutti gli stakeholder del Gruppo.

Inoltre, IGD ha conseguito, per l'undicesimo anno consecutivo, l'“EPRA sBPR Gold Award” (Sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2024. Questo riconoscimento conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell'ambito della reportistica di sostenibilità.

Investimenti

Nei primi nove mesi del 2025 il Gruppo ha proseguito i lavori di restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola, ha concluso le attività di ristrutturazione e riduzione dell'ipermercato e di fit out delle aree rinvenienti da tale riduzione presso il centro commerciale le Porte di Napoli di Afragola (Na) oltre alle attività di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 settembre 2025.

	30/09/2025 Euro/mln	30/06/2025 Euro/mln	III Trimestre 2025 Δ
Progetti di sviluppo:			
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,19	0,08	0,11
FIT-OUT Iper Porte di Napoli e aree rinvenienti dalla riduzione	1,80	1,50	0,30
Restyling Centro Leonardo	0,84	0,64	0,20
Manutenzioni straordinarie	5,79	3,99	1,80
Altri	0,06	0,06	-
Progetto IT	0,16	0,13	0,03
Totale investimenti effettuati	8,84	6,40	2,44

Progetti di sviluppo

Progetto “Porta a Mare”

Nel corso del periodo la società controllata Porta Medicea ha svolto lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 188 migliaia (di cui Euro 110 migliaia nel terzo trimestre 2025), relativo alla destinazione residenziale. Al 30 settembre 2025 sono state concluse le vendite di 4 unità residenziali e di 4 box, a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 38 rogiti e stipulati 3 contratti preliminari che prevedono il rogito entro il 2025, su un totale di 42 unità residenziali.

Interventi di restyling

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

Manutenzioni straordinarie

Nel corso dei primi nove mesi 2025 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 8.429 migliaia (di cui Euro 2.300 migliaia nel terzo trimestre 2025), relativi principalmente a interventi di fit out nelle porzioni rinvenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale le Porte di Napoli, di fit out presso i centri commerciali Centro Sarca di Milano, Katané di Catania e Lungo Savio di Cesena, di revamping e fit out presso i centri commerciali le Maioliche di Faenza, Tiburtino e Casilino di Roma di restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola.

Al 30 settembre 2025, in base ai risultati della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari, il valore delle manutenzioni straordinarie eseguite nel terzo trimestre è stato interamente svalutato.

1.5. // Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre

In data 28 ottobre 2025 si è completato con successo il collocamento di un prestito obbligazionario non convertibile, *senior unsecured green*, per l'importo nominale complessivo di Euro 300.000.000,00 della durata di 5 anni.

Le obbligazioni, destinate a investitori qualificati, prevedono una cedola annua del 4.45%, e rimborso *bullet* a scadenza nel novembre 2030 (salvo ipotesi di rimborso anticipato in linea con la prassi di mercato) e saranno regolate dalla legge inglese.

La data di emissione delle obbligazioni (che saranno emesse alla pari), nonché della quotazione delle stesse su "Euro MTF", mercato non regolamento del Luxembourg Stock Exchange, è prevista per il 4 novembre 2025.

Inoltre, è atteso che alle obbligazioni sia attribuito un rating "BBB-" da parte dell'agenzia Fitch Ratings Ltd. In caso di *downgrading* a livello *sub-investment grade* o revoca del *rating* troverà applicazione uno *step-up* della cedola annua dell'1,25%.

Un ammontare corrispondente ai proventi netti derivanti da tale emissione sarà utilizzato per rifinanziare progetti *green* della categoria "*Green Buildings*" ai sensi del *Green Financing Framework* della Società, attualmente finanziati attraverso indebitamento bancario ipotecario.

Il nuovo green bond, in linea con gli obiettivi del Piano Industriale 2025-2027, consente ad IGD di diversificare le proprie fonti di finanziamento, riequilibrare la composizione della Posizione Finanziaria Netta tra sistema bancario e mercato dei capitali, allungare ulteriormente il profilo delle scadenze e ridurre il tasso medio del debito.

1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso

In considerazione dei risultati operativi e finanziari conseguiti nei primi nove mesi dell'anno, e assumendo non ci siano significative variazioni negative dei fattori macroeconomici, la Società ritiene di poter confermare la guidance FFO comunicata al mercato in agosto 2025 (Utile netto ricorrente 2025 atteso a circa 39 milioni di euro).

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2025

2.1. // Conto economico consolidato

Conto Economico (importi in migliaia di Euro)	30/09/2025 (A)	30/09/2024 (B)	Variazione (A)-(B)	3° Q 2025 (C)	3° Q 2024 (D)	Variazione (C)-(D)
Ricavi	96.157	100.670	(4.513)	32.313	31.568	745
Ricavi verso terzi	86.785	86.975	(190)	29.399	28.476	923
Ricavi verso parti correlate	9.372	13.695	(4.323)	2.914	3.092	(178)
Altri proventi	6.987	6.183	804	2.557	2.109	448
Altri proventi verso terzi	3.788	3.462	326	1.300	1.299	1
Altri proventi verso parti correlate	3.199	2.721	478	1.257	810	447
Ricavi vendita immobili da trading	1.691	714	977	440	630	(190)
Ricavi e proventi operativi	104.835	107.567	(2.732)	35.310	34.307	1.003
Variazione delle rimanenze	(1.591)	(338)	(1.253)	(365)	(500)	135
Ricavi e variazioni delle rimanenze	103.244	107.229	(3.985)	34.945	33.807	1.138
Costi di realizzazione	(188)	(257)	69	(110)	(64)	(46)
Costi per servizi	(13.217)	(13.570)	353	(4.292)	(4.650)	358
Costi per servizi verso terzi	(9.473)	(10.599)	1.126	(2.881)	(4.289)	1.408
Costi per servizi verso parti correlate	(3.744)	(2.971)	(773)	(1.411)	(361)	(1.050)
Costi del personale	(9.472)	(8.334)	(1.138)	(2.923)	(2.679)	(244)
Altri costi operativi	(7.288)	(6.844)	(444)	(2.068)	(2.210)	142
Costi operativi	(30.165)	(29.005)	(1.160)	(9.393)	(9.603)	210
Ammortamenti e Accantonamenti	(2.887)	(1.540)	(1.347)	(1.757)	(526)	(1.231)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	38	(414)	452	0	0	0
Svalutazione crediti	(506)	(709)	203	(131)	(372)	241
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(6.783)	(25.890)	19.107	(3.907)	(7.504)	3.597
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(10.138)	(28.553)	18.415	(5.795)	(8.402)	2.607
Risultato operativo	62.941	49.671	13.270	19.757	15.802	3.955
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(1.135)	(29.100)	27.965	(639)	0	(639)
Proventi finanziari	287	301	(14)	38	14	24
Proventi finanziari verso terzi	287	301	(14)	38	14	24
Oneri finanziari	(43.923)	(52.417)	8.494	(12.022)	(15.266)	3.244
Oneri finanziari verso terzi	(43.852)	(52.284)	8.432	(11.998)	(15.215)	3.217
Oneri finanziari verso parti correlate	(71)	(133)	62	(24)	(51)	27
Gestione finanziaria	(43.636)	(52.116)	8.480	(11.984)	(15.252)	3.268
Risultato prima delle imposte	18.170	(31.545)	49.715	7.134	550	6.584
Imposte sul reddito	(613)	(497)	(116)	(177)	(50)	(127)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	17.557	(32.042)	49.599	6.957	500	6.457
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di competenza della Capogruppo	17.557	(32.042)	49.599	6.957	500	6.457

2.2. // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2025 (A)	30/09/2024 (B)	Variazioni (A-B)	3°Q 2025 (C)	3°Q 2024 (D)	Variazioni (C-D)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	17.557	(32.042)	49.599	6.957	500	6.457
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	0	0	0	0	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:						
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	1.688	(466)	2.154	1.789	(3.577)	5.366
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(405)	112	(517)	(429)	859	(1.288)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(202)	(4)	(198)	(53)	270	(323)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	1.081	(358)	1.439	1.307	(2.448)	3.755
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo	18.638	(32.400)	51.038	8.264	(1.948)	10.212
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	18.638	(32.400)	51.038	8.264	(1.948)	10.212

2.3. // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (importi in migliaia di Euro)	30/09/2025 (A)	30/06/2025 (B)	31/12/2024 (C)	Variazione (A)-(B)	Variazione (A)-(C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	686	768	833	(82)	(147)
Avviamento	6.565	6.567	6.648	(2)	(83)
	7.251	7.335	7.481	(84)	(230)
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	1.668.681	1.672.689	1.671.834	(4.008)	(3.153)
Fabbricato	6.389	6.440	6.563	(51)	(174)
Impianti e macchinari	84	73	86	11	(2)
Attrezzature e altri beni	1.905	2.046	2.388	(141)	(483)
Immobilitazioni in corso e acconti	2.544	2.516	2.484	28	60
	1.679.603	1.683.764	1.683.355	(4.161)	(3.752)
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	4.038	4.561	4.685	(523)	(647)
Crediti vari e altre attività non correnti	157	162	140	(4)	17
Partecipazioni	106.185	106.005	106.005	180	180
Attività finanziarie non correnti	176	176	176	0	0
Attività per strumenti derivati	882	0	2.155	882	(1.273)
	111.438	110.904	113.161	535	(1.723)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.798.292	1.802.003	1.803.997	(3.710)	(5.705)
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze e acconti	20.410	20.775	21.989	(365)	(1.579)
Crediti commerciali e altri crediti	8.418	7.888	10.542	530	(2.124)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	917	461	808	456	109
Altre attività correnti	3.914	4.231	2.889	(317)	1.025
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.375	3.556	4.741	(181)	(1.366)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	37.034	36.911	40.969	123	(3.935)
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA ('C)	0	0	8.520	0	(8.520)
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	1.835.326	1.838.914	1.853.486	(3.587)	(18.160)
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	650.000	650.000	650.000	0	0
Altre riserve	341.888	340.581	380.388	1.307	(38.500)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(33.194)	(33.194)	(30.031)	0	(3.163)
Utili (perdite) netto esercizio	17.557	10.600	(30.084)	6.957	47.641
Patrimonio netto di gruppo	976.251	967.987	970.273	8.264	5.978
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	976.251	967.987	970.273	8.264	5.978
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti finanziari derivati	2.084	3.148	3.749	(1.064)	(1.665)
Passività finanziarie	754.670	764.588	741.603	(9.918)	13.067
Fondo trattamento di fine rapporto	2.754	2.792	2.889	(38)	(135)
Passività per imposte differite	13.034	13.323	14.788	(289)	(1.754)
Fondi per rischi e oneri futuri	6.875	5.296	7.756	1.579	(881)
Debiti vari e altre passività	5.931	6.734	6.358	(803)	(427)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.465	4.465	4.465	0	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	789.813	800.346	781.608	(10.533)	8.205
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie	40.859	39.997	69.788	862	(28.929)
Debiti commerciali e altri debiti	9.803	14.342	13.731	(4.539)	(3.928)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	967	203	1.395	764	(428)
Passività per imposte	4.290	2.278	1.461	2.012	2.829
Altre passività	13.343	13.761	15.230	(418)	(1.887)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	69.262	70.581	101.605	(1.319)	(32.343)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	859.075	870.927	883.213	(11.852)	(24.138)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	1.835.326	1.838.914	1.853.486	(3.588)	(18.160)

2.4. // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 31/12/2024	650.000	380.388	(30.031)	(30.084)	970.273	0	970.273
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	17.557	17.557	0	17.557
Valutazione derivati cash flow hedge	0	1.283	0	0	1.283	0	1.283
Altri utili (perdite) complessivi	0	(202)	0	0	(202)	0	(202)
Totale utili (perdite) complessivo	0	1.081	0	17.557	18.638	0	18.638
Ripartizione della perdita 2024							
Distribuzione dividendi	0	(11.034)	0	0	(11.034)	0	(11.034)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0
Affrancamento riserva di rivalutazione	0	(1.626)	0	0	(1.626)	0	(1.626)
Destinazione perdita 2024	0	(26.921)	(3.163)	30.084	0	0	0
Saldo al 30/09/2025	650.000	341.888	(33.194)	17.557	976.251	0	976.251

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

2.5. // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di euro)	30/09/2025	30/09/2024
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	17.557	(32.042)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	613	497
Oneri/(proventi) finanziari	43.636	52.116
Ammortamenti e accantonamenti	2.887	1.540
Svalutazione crediti	506	709
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	(38)	414
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	6.783	25.890
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	1.135	29.100
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	1.345	911
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	74.424	79.135
Oneri finanziari netti pagati	(40.043)	(37.866)
TFR, TFM e salario variabile	(999)	(1.253)
Imposte sul reddito pagate	(1.861)	(682)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	31.521	39.334
Variazione delle rimanenze	1.591	340
Variazione dei crediti commerciali	1.509	(405)
Variazione altre attività	(395)	1.104
Variazione debiti commerciali	(4.522)	(9.692)
Variazione altre passività	(3.698)	(2.759)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	26.006	27.922
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(157)	(128)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(9.426)	(13.445)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	11.801	0
(Investimenti) in partecipazioni	(180)	0
Effetto operazione FOOD	0	153.165
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	2.038	139.592
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	(2)
Affrancamento riserva rivalutazione	(406)	0
Distribuzione dividendi	(11.021)	0
Canoni pagati per locazioni operative	(6.713)	(6.620)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	608.500	12.372
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(619.651)	(173.480)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(29.291)	(167.730)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(119)	(4)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(1.366)	(220)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	4.741	6.069
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	3.375	5.849

2.6. // Indebitamento finanziario netto

Nella tabella di seguito riportata è presentata l'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2025, al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024, predisposta sulla base degli orientamenti ESMA. Si precisa inoltre che l'indebitamento finanziario netto, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.

L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2025 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2024 per circa Euro 14,5 milioni, per effetto principalmente:

- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16
- della cassa generata nei primi nove mese del 2025 al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra 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 settembre 2025, pari a 0,81, risulta in miglioramento rispetto al dato al 31 dicembre 2024 pari a 0,83.

Alla data del 30 settembre 2025, il Gruppo dispone di linee di credito a revoca per un importo complessivo pari a Euro 20,6 milioni, utilizzate per Euro 9,07 milioni.

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 settembre 2025.

Posizione finanziaria netta			
(importi in migliaia di Euro)	30/09/2025	30/06/2025	31/12/2024
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(3.375)	(3.556)	(4.741)
LIQUIDITA'	(3.375)	(3.556)	(4.741)
Passività finanziarie correnti	9.075	0	2.694
Quota corrente mutui	25.406	32.813	48.028
Passività per leasing finanziari quota corrente	6.378	7.184	8.216
Prestiti obbligazionari quota corrente	0	0	10.850
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	40.859	39.997	69.788
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	37.484	36.441	65.047
Attività finanziarie non correnti	(176)	(176)	(176)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	2.951	4.200	7.275
Passività finanziarie non correnti	751.719	760.388	450.567
Prestiti obbligazionari	0	0	283.761
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	754.494	764.412	741.427
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	791.978	800.853	806.474

Nell'indebitamento finanziario netto, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti non correnti costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, dai debiti per extension fee e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano

una significativa componente di finanziamento implicito od esplicito. Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 882 migliaia ed a Euro 2.084 migliaia.

2.7. // Criteri di redazione e area di consolidamento

2.7.1. Informazioni generali

Le Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2025, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2025.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0. Soc. Coop.

2.7.2. Sintesi dei principi contabili

2.7.2.1. Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Le Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, non sottoposte a revisione contabile, sono state redatte 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 del 30 settembre 2025 siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002.

I principi di consolidamento, i principi contabili, i criteri e le metodologie di stima e di valutazione adottati sono omogenei con quelli utilizzati in sede di redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 al quale si rimanda. Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili esposte si basano sui Principi Contabili Internazionali e le relative interpretazioni attualmente in vigore; pertanto, tali dati potrebbero subire modifiche al fine di riflettere i cambiamenti che potrebbero intervenire sino al 31 dicembre 2025 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

Le informazioni economiche sono fornite con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); esse sono confrontate con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. Le informazioni patrimoniali sono fornite con riferimento al 30 settembre e al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2024), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 2025). Non sono stati utilizzati dati di natura stimata in misura significativamente diversa da quanto effettuato in sede di predisposizione dei conti annuali.

I prospetti contabili consolidati e le tabelle di dettaglio sono espressi in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

2.7.2.2. Consolidamento

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 30 settembre 2025 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del Gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31 dicembre 2024, l'area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate. Il tasso di cambio utilizzato per la conversione in Euro dei valori delle società estere sono i seguenti:

Tassi di cambio	Euro/Ron
Cambio Spot al 30.09.2025	5,0811
Cambio medio primi nove mesi 2025	5,0259
Cambio Spot al 30.09.2024	4,9756
Cambio medio primi nove mesi 2024	4,9744
Cambio Spot al 31.12.2024	4,9741
Cambio medio 2024	4,9746

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

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

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

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi, come già evidenziato nella relazione finanziaria al 31 dicembre 2024, non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

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

2.7.3. 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 (*importi in migliaia di Euro*).

CONTO ECONOMICO	30-set-25	30-set-24	30-set-25	30-set-24	30-set-25	30-set-24	30-set-25	30-set-24	30-set-25	30-set-24
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	96.350	100.670	6.806	6.183	1.679	714	0	0	104.835	107.567
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(1.591)	(684)	0	0	(1.591)	(684)
Costi diretti (a)	(13.800)	(15.489)	(5.188)	(4.431)	(2.035)	(257)	0	0	(21.023)	(20.177)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(9.648)	(9.191)	(9.648)	(9.191)
Totale costi operativi (a)+(b)	(13.800)	(15.489)	(5.188)	(4.431)	(2.035)	(257)	(9.648)	(9.191)	(30.671)	(29.368)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(2.887)	(1.123)	0	(26)	0	0	0	(391)	(2.887)	(1.540)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	38	(220)	0	0	0	(194)	0	0	38	(414)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(6.783)	(25.890)	0	0	0	0	0	0	(6.783)	(25.890)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(9.632)	(27.233)	0	(26)	0	(194)	0	(391)	(9.632)	(27.844)
RISULTATO OPERATIVO	72.918	57.948	1.618	1.726	(1.947)	(421)	(9.648)	(9.582)	62.941	49.671

STATO PATRIMONIALE	30-set-25	30-giu-25	30-set-25	30-giu-25	30-set-25	30-giu-25	30-set-25	30-giu-25	30-set-25	30-giu-25
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Investimenti immobiliari	1.668.681	1.672.689	0	0	0	0	0	0	1.668.681	1.672.689
Immobilizzazioni in corso	2.544	2.516	0	0	0	0	0	0	2.544	2.516
Attività immateriali	5.558	5.560	1.186	1.213	0	0	507	562	7.251	7.335
Altre attività Materiali	1.594	1.721	21	22	0	0	6.763	6.816	8.378	8.559
Attività non correnti destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	157	162	157	162
Partecipazioni	106.163	105.983	0	0	0	0	22	22	106.185	106.005
CCN	(14.149)	(17.072)	818	492	19.735	19.625	(1.148)	(274)	5.256	2.771
Fondi	(5.373)	(3.904)	(1.691)	(1.543)	0	0	(2.564)	(2.641)	(9.628)	(8.088)
Debiti e altre passività non correnti	(3.546)	(4.822)	0	0	(4.040)	(4.039)	(2.810)	(2.338)	(10.396)	(11.199)
Imposte differite passive/(attive) nette	(11.976)	(11.741)	0	0	2.559	2.559	420	420	(8.997)	(8.762)
Attività e (Passività) nette per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	(1.202)	(3.148)	(1.202)	(3.148)
Capitale investito netto	1.749.496	1.750.930	334	184	18.254	18.145	1.494	(419)	1.768.229	1.768.840

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-25	30-set-24	30-set-25	30-set-24	30-set-25	30-set-24	30-set-25	30-set-24
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	45.863	55.225	32.882	33.022	6.552	7.251	85.297	95.498
RICAVI UNA TANTUM	0	10	0	0	0	0	0	10
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	1.947	1.822	1.064	984	0	0	3.011	2.806
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	248	107	912	106	(1)	15	1.159	228
TOTALE	48.058	57.164	34.858	34.112	6.551	7.266	89.467	98.542

2.8. // Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98

Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 2 del D.Lgs. 58/1998

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che l'informativa contabile contenuta nelle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2025 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 11 novembre 2025

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott.ssa Emanuela Caleffi
