

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
31/03/2026

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 31 marzo 2026	23
1.5. // Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre	26
1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso	26
2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2026	27
2.1 // Conto economico consolidato	28
2.2 // Conto economico complessivo consolidato	29
2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	30
2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	31
2.5 // Rendiconto finanziario consolidato	32
2.6 // Indebitamento Finanziario Netto	33
2.7 // Criteri di redazione e area di consolidamento	34
2.8 //Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98.....	38

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 Ciochi	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 Carneseccchi (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

Società di Revisione

Deloitte & Touche S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

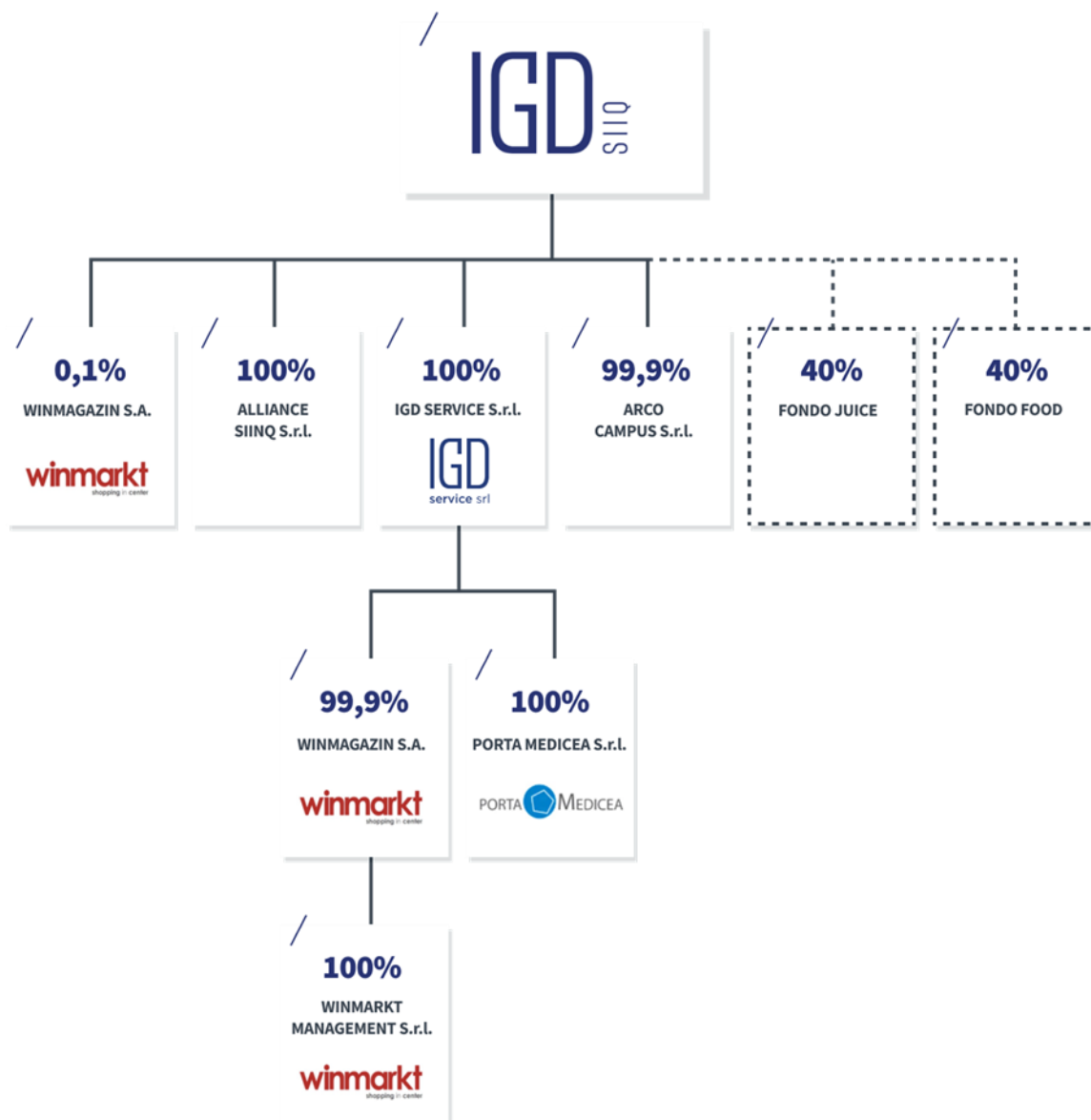
Emanuela Caleffi

**1. INFORMAZIONI FINANZIARIE PERIODICHE AGGIUNTIVE GRUPPO
IGD**

1.1. // Il Gruppo IGD

Entrata nel regime SIIQ come prima società immobiliare italiana nel 2008, IGD è ancora oggi l'unica realtà del segmento retail che possa vantare tale status.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è concentrato per il 95,3% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 4,7%, è invece rappresentato dagli asset di Winmarkt, la catena di centri commerciali rumeni che IGD controlla attraverso la partecipazione in Win Magazin SA.



In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia (circa 94,2% del valore totale del portafoglio di Gruppo).

Rispetto allo scorso 31 dicembre 2025 non si registrano variazioni nella struttura societaria del Gruppo e al 31 marzo 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 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 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 2024. Il fondo è proprietario di un portafoglio immobiliare che comprende 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.

1.2. // Analisi economica

Al 31 marzo 2026 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a Euro 5.660 migliaia, in miglioramento di Euro 4.110 migliaia rispetto a Euro 1.550 migliaia del 31 marzo 2025.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)
	31/03/2026	31/03/2025
Ricavi da attività locativa freehold	29.796	29.830
Costi diretti da attività locativa freehold	-4.630	-4.887
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	25.166	24.943
Ricavi da attività locativa leasehold	2.098	2.256
Costi diretti da attività locativa leasehold	-109	-44
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	1.989	2.212
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	27.155	27.155
Ricavi da servizi	2.242	2.220
Costi diretti da servizi	-1.804	-1.678
Ricavi netti da servizi (Net services income)	438	542
Personale di sede	-1.952	-1.829
Spese generali	-1.330	-1.113
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	24.311	24.755
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,2%</i>	<i>72,2%</i>
Ricavi da vendita immobili	947	435
Costo del venduto e altri costi da trading	-1.046	-575
Risultato operativo da trading	-99	-140
EBITDA	24.212	24.615
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,0%</i>	<i>70,9%</i>
Svalutazioni e adeguamento fair value	-4.967	-1.138
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-1.314	-1.459
Ammortamenti e altri accantonamenti	252	-1.032
EBIT	18.183	20.986
Gestione finanziaria	-12.502	-17.786
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	154	-1.332
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	5.835	1.868
Imposte	-175	-318
UTILE DEL PERIODO	5.660	1.550
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
UTILE NETTO DEL GRUPPO	5.660	1.550

Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili. Si precisa che i risultati intermedi esposti nel conto economico 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.

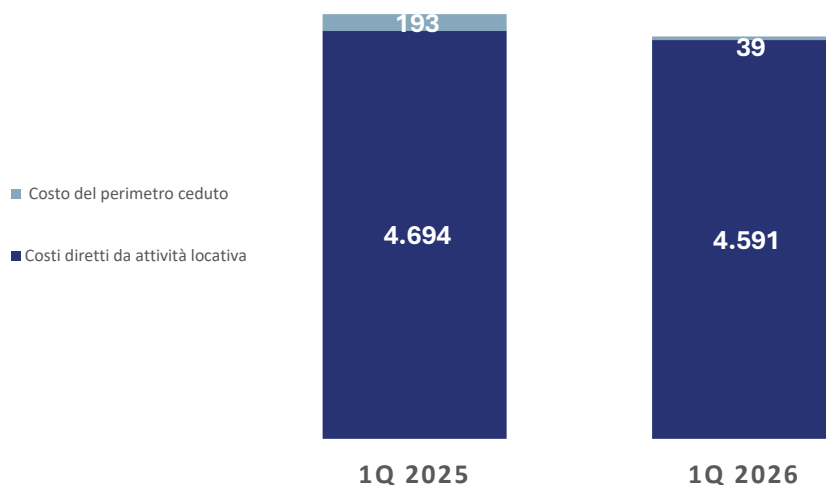
Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)

Al 31 marzo 2026, i **ricavi da attività locativa freehold** ammontano a Euro 29.796 migliaia, sostanzialmente flat 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 Euro 29.347 migliaia, che tengono conto della variazione perimetro.



L'incremento rispetto al 2025 omogeneo, pari a Euro 449 migliaia (+1,5%), è dovuto alla crescita dei ricavi like for like Italia (+1,8%), mentre la Romania è sostanzialmente flat.

I **costi diretti da attività locativa freehold** ammontano a Euro 4.630 migliaia. Il decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è dovuto principalmente ai costi relativi al portafoglio ceduto che si riducono di Euro 154 migliaia. A perimetro omogeneo i costi diretti del primo trimestre 2026 ammontano a Euro 4.591 migliaia, in decremento di 103 migliaia di Euro (-2,2%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente: la variazione è dovuto principalmente a risparmi per IMU, spese condominiali, e accantonamenti e perdite su crediti, in parte compensati da aumenti negli altri costi diretti.



Il **Net rental income freehold** (ricavi netti da attività locativa) è pari a Euro 25.166 migliaia, in crescita di Euro 223 migliaia rispetto all'anno precedente. Per un più corretto confronto, a seguito della variazione del perimetro, è stato calcolato il net rental income 2025 omogeneo che tiene conto della variazione di perimetro pari a Euro 329 migliaia: la variazione di perimetro ceduto deriva dalla relativa variazione dei ricavi per Euro 483 migliaia e dei costi per Euro 154 migliaia sopra indicata. L'incremento del net rental income rispetto all'omogeneo 2025 è pari a Euro 552 migliaia.



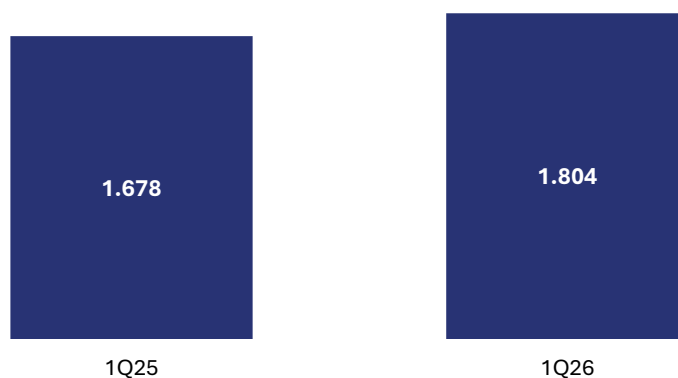
Il **Net rental income leasehold** è pari a Euro 1.989 migliaia, in decremento del -10,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, principalmente per la conclusione del masterlease di Fonti del Corallo.

Il **Net rental income** complessivo è pari a Euro 27.155 migliaia, flat rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il net rental income omogeneo 2025 ricalcolato risulta essere pari a Euro 26.652 migliaia, con un incremento di Euro 503 migliaia.

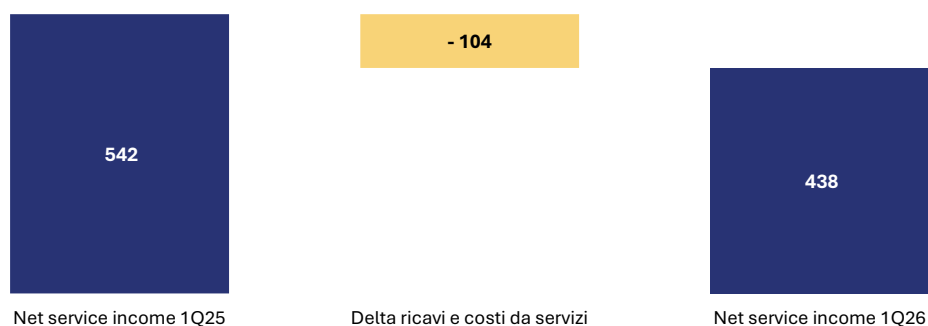
Ricavi netti da servizi (Net services income)

I **ricavi da servizi** sono pari a Euro 2.242 migliaia, sostanzialmente flat rispetto all'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (76,6% del totale per un importo pari a Euro 1.718 migliaia).

I **costi diretti da servizi** ammontano a Euro 1.804 migliaia, in incremento di Euro 126 migliaia (+7,5%) rispetto all'anno precedente, in particolare dovuto al maggior costo per il ribilanciamento delle spese generali legate al business servizi e il rafforzamento della struttura.



Il **Net services income** è quindi pari a Euro 438 migliaia, in decremento del 19,2% 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 Euro 3.282 migliaia, in incremento rispetto a Euro 2.942 migliaia del primo trimestre 2025 per maggiori costi del personale di sede principalmente per copertura vacant 2025. L'incidenza delle spese generali sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 9,6%.

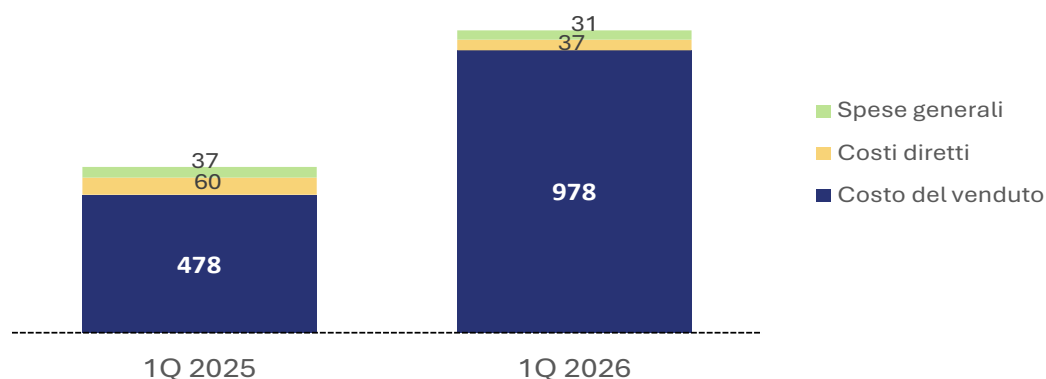


Risultato operativo da trading

Al 31 marzo 2026 sono state perfezionate le vendite di 2 unità residenziali e di 2 box, a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati effettuati 41 rogiti su un totale di 42 unità residenziali. Rimane da vendere l'ultimo appartamento.

Il risultato operativo da trading è negativo per Euro 99 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:

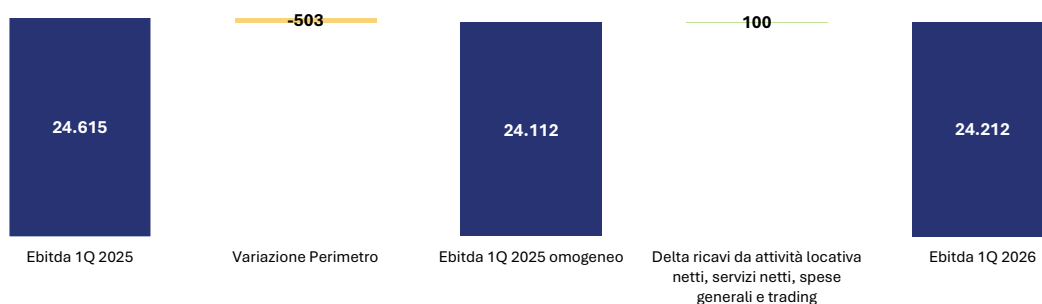


EBITDA

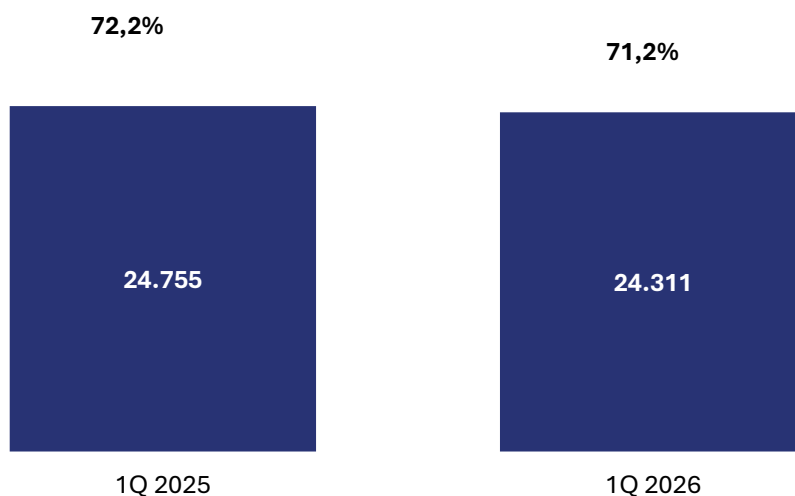
L'**EBITDA della gestione caratteristica** del primo trimestre 2026 è pari a Euro 24.311 migliaia, in decremento del 1,8% rispetto all'anno precedente, ma sostanzialmente flat considerando il perimetro omogeneo.

L'EBITDA complessivo si attesta ad Euro 24.212 migliaia, in decremento del 1,6% 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.



L'**EBITDA MARGIN della gestione caratteristica** è pari al 71,2%, rispetto a un EBITDA MARGIN gestione caratteristica dell'anno precedente pari a 72,2%.



Adeguamento del fair value

La voce adeguamento al fair value al 31 marzo 2026 risulta negativa per Euro 6.281 migliaia in incremento rispetto al valore negativo di Euro 2.597 migliaia del 31 marzo 2025. La svalutazione da fair value è così composta:

- Euro 1.314 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- Euro 2.003 migliaia dovuti alle manutenzioni straordinarie realizzate nel primo trimestre su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- Euro 64 migliaia relativi alle manutenzioni straordinarie realizzate nel primo trimestre su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- Euro 2.900 migliaia per l'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari "Winmarkt Plojesti Big" e "Winmarkt Ploiești Junior", di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.A., in base alle risultanze delle perizie al 31 marzo 2026 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

EBIT

Al 31 marzo 2026 l'EBIT si è attestato a Euro 18.183 migliaia, in decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

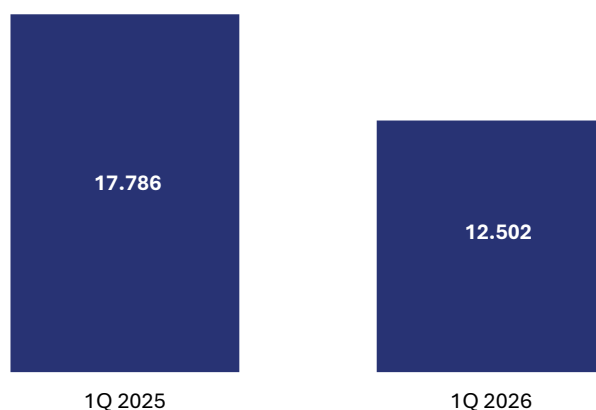
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

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 154 migliaia, comprensivo dei costi accessori connessi alla transazione.

	31/03/2026	31/03/2025	Variazione
Risultato cessione immobili	154	(332)	486
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	154	(332)	486

Gestione finanziaria



Oltre al normale avanzamento dei piani di ammortamento dei mutui le principali operazioni finanziarie che hanno interessato il trimestre sono state:

- la sottoscrizione in data 25 febbraio 2026 da parte di IGD SIIQ S.p.A di un contratto di finanziamento secured per un importo pari a 165 milioni di Euro con un pool di primarie banche. 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 dell'importo residuo del finanziamento green ipotecario di 250 milioni di Euro stipulato in data 09 maggio 2023 con Intesa che alla data del 25 febbraio 2026 presentava un debito residuo di circa 157 milioni di Euro. Il finanziamento consentirà 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;
- la sottoscrizione in data 16 marzo 2026 da parte di IGD S.p.A. di un contratto per una linea di credito unsecured di 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.

Nella tabella sottostante si riporta il dettaglio della composizione degli oneri e proventi finanziari al 31 marzo 2026 in raffronto ai valori del 31 marzo 2025.

Proventi finanziari

	31/03/2026	31/03/2025	Variazione
Interessi attivi bancari	39	84	(45)
Utili su cambi	0	-	-
Proventi finanziari verso terzi	39	84	(45)
Proventi finanziari	A	39	84
			(45)

Oneri finanziari

	31/03/2026	31/03/2025	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	19	24	(5)
Interessi passivi tesoreria Coop Alleanza	71	0	71
Oneri finanziari verso parti correlate	90	24	66
Interessi passivi bancari	6	11	(5)
Costo ammortizzato dei mutui	2.098	1.122	976
Interessi mutui	6.004	8.362	(2.358)
Differenziali IRS	642	53	589
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	3.180	2.993	187
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	286	4.826	(4.540)
Oneri finanziari su leasing	156	280	(124)
Interessi, commissioni e oneri diversi	78	199	(121)
Perdite su cambi	1	0	0
Oneri finanziari verso terzi	12.451	17.846	(5.395)
Oneri finanziari	B	12.541	17.870
			(5.329)
Gestione finanziaria	C=A+B	12.502	17.786
			(5.284)

Il saldo della gestione finanziaria registra un miglioramento di Euro 5.284 migliaia passando da Euro 17.786 migliaia al 31 marzo 2025 a Euro 12.502 migliaia al 31 marzo 2026 per effetto della riduzione degli oneri finanziari.

La diminuzione degli oneri finanziari per complessivi Euro 5.395 migliaia è principalmente dovuta:

- al decremento degli interessi passivi su mutui e prestiti obbligazionari per euro 1.458 migliaia, 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 di euro 4.540 migliaia 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 per euro 976 migliaia dei mutui ipotecari conseguente al rimborso anticipato di un mutuo ipotecario rifinanziato nel mese di marzo 2026.

Al 31 marzo 2026 il tasso medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 4,82% in decremento rispetto al 5,10% del 31 dicembre 2025, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 5,30% in decremento rispetto al 6,33% del 31 dicembre 2025.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria” è pari a 1,9x, in incremento rispetto al 1,3 x del 31 dicembre 2025.

L'indice di interest coverage ratio adjusted calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria adjusted”, 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, è pari a 2,3x in incremento rispetto al 2,0x del 31 dicembre 2025

Imposte

	31/03/2026	31/03/2025	Variazione
Imposte correnti	274	1.271	(997)
Imposte differite passive	(481)	(981)	500
Imposte anticipate	18	28	(10)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	364	0	364
Imposte sul reddito	175	318	(143)

Al 31 marzo 2026, l'effetto fiscale complessivo, comprensivo delle imposte correnti e differite, risulta negativo per Euro 175 migliaia, in diminuzione di Euro 143 migliaia rispetto al 31 marzo 2025.

Le imposte correnti, pari a Euro 274 migliaia si riferiscono principalmente alle imposte che la controllata di diritto rumeno Win Magazin S.A. dovrà versare in relazione alla cessione dell'immobile situato a Turda.

La variazione delle imposte differite, che registra una diminuzione di Euro 500 migliaia rispetto al dato al 31 marzo 2025, 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 alla cessione dell'immobile di Turda e (ii) agli effetti derivanti dalla contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto relativo alla galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

Utile/Perdita del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di Euro 5.660 migliaia, in miglioramento rispetto all'utile netto di Euro 1.550 migliaia dello stesso periodo dell'anno precedente.



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



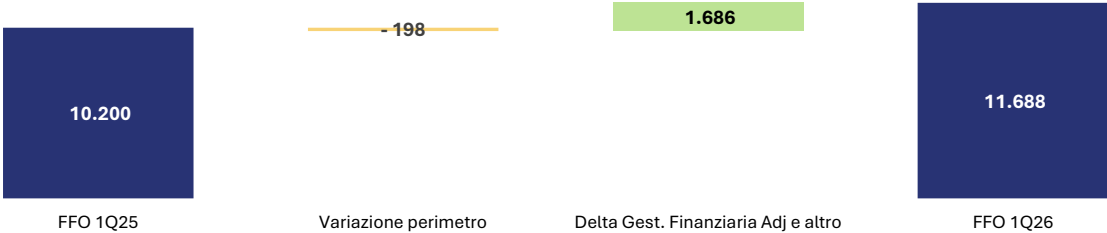
FFO gestione caratteristica

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 31 marzo 2026 risulta pari ad 11.688 migliaia di Euro, in crescita rispetto al primo trimestre 2025 di Euro 1.488 migliaia, principalmente per un miglioramento della gestione finanziaria ricorrente.

Funds from Operations	1Q 2026	1Q 2025	Δ
EBITDA Gestione Caratteristica	24.311	24.755	(444)
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(1.900)	(2.205)	305
Gest. Finanziaria Adj**	(10.475)	(12.064)	1.589
Imposte correnti del periodo e Altro*	(248)	(286)	38
FFO	11.688	10.200	1.488

*Include alcune poste non ricorrenti 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.



1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2026, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/03/2026	31/12/2025	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.672.606	1.687.320	(14.714)	-0,88%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.574	2.512	62	2,41%
Attività immateriali	6.240	7.284	(1.044)	-16,73%
Altre attività materiali	8.205	8.292	(87)	-1,06%
Crediti vari e altre attività non correnti	166	166	-	0,00%
Attività destinate alla vendita	10.100	-	10.100	100,00%
Partecipazioni	103.313	103.313	-	0,00%
Capitale Circolante Netto	6.329	480	5.849	92,42%
Fondi	(8.867)	(8.970)	103	-1,16%
Debiti e altre passività non correnti	(11.172)	(10.930)	(242)	2,17%
Imposte differite passive/(attive) nette	(7.947)	(8.025)	78	-0,98%
Totale impieghi	1.781.547	1.781.442	105	0,01%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.002.186	992.545	9.641	0,96%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(4.728)	(482)	(4.246)	89,81%
Posizione finanziaria netta	784.089	789.379	(5.290)	-0,67%
Totale Fonti	1.781.547	1.781.442	105	0,01%

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

- ✓ Gli **Investimenti immobiliari** hanno subito un decremento netto complessivo pari a Euro 14.714 migliaia, determinato dai seguenti effetti:
- decremento per Euro 10.100 migliaia conseguente alla riclassifica ad Attività destinate alla vendita del fair value dei due immobili “Winmarkt Ploiești Big” e “Winmarkt Ploiești Junior” situati a Turda, per i quali sono è stato sottoscritto contratto di cessione in data 21 aprile 2026;
 - decremento per Euro 400 migliaia per la cessione, avvenuta il 2 marzo 2026, dell’asset situato a Turda;
 - decremento per Euro 4.967 migliaia per la svalutazione, in base agli ultimi dati disponibili in termini di fair value degli investimenti immobiliari (valutazioni al 31 dicembre 2025), dei valori delle manutenzioni straordinarie;
 - decremento di Euro 1.314 migliaia per la svalutazione dei diritti d’uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali “Centro Nova” e “Fonti del Corallo” in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente.
 - incremento per Euro 2.067 migliaia derivante alle migliorie su investimenti immobiliari realizzate nel trimestre;

- ✓ Le ***Altre attività materiali*** hanno subito una variazione negativa pari a complessivi 89 migliaia di Euro dovuta principalmente ad ammortamenti di competenza del primo trimestre 2026 pari ad Euro 210 migliaia, solo parzialmente compensati dagli incrementi legati ai nuovi investimenti per l’acquisto di attrezzature, mobili e arredi e impianti per Euro 109 migliaia, e di quelli sostenuti per manutenzioni straordinarie della sede pari ad Euro 12 migliaia.
- ✓ Le ***Attività immateriali*** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 1.044 migliaia, riconducibile principalmente a:
 - cessione dell’avviamento di Euro 1.000 migliaia del ramo di azienda di Fonti del Corallo;
 - ammortamenti di competenza del primo trimestre 2026 pari a Euro 74 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 30 migliaia.
- ✓ Le ***Immobilizzazioni in corso e acconti*** hanno registrato un incremento pari a Euro 62 migliaia dovuto all’incremento netto degli acconti.
- ✓ Le ***Attività destinate alla vendita*** hanno evidenziato una variazione positiva di Euro 10.100 migliaia, equivalente al fair value dell’immobile “Winmarkt Plojesti Big” e dell’immobile a uso uffici, “Winmarkt Ploiești Junior” ceduti in data 21 Aprile 2026 dalla controllata Wing Magazin S.A..
- ✓ La voce ***Partecipazioni*** risulta invariata rispetto all’esercizio precedente.
- ✓ Il ***Capitale Circolante Netto***, come evidenziato nella tabella sottostante, ha registrato un incremento complessivo di Euro 5.849 migliaia rispetto al 31 dicembre 2025.

(importi in migliaia di euro)	31/03/2026	31/12/2025	Δ	%
Rimanenze e acconti	18.874	19.765	(891)	-4,72%
Crediti commerciali vs terzi	8.065	6.954	1.111	13,78%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.827	719	1.108	60,65%
Altre attività correnti	5.170	4.703	467	9,03%
Debiti commerciali e altri debiti	10.239	14.427	4.188	40,90%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.298	1.417	119	9,17%
Passività per imposte	3.847	2.634	(1.213)	-31,53%
Altre passività	12.223	13.183	960	7,85%
Capitale Circolante Netto	6.329	480	5.849	92,42%

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 2.218 migliaia dei crediti commerciali verso terzi e verso parti correlate dovuto a un incremento delle tempistiche di incasso del primo trimestre dell'anno rispetto all'ultimo trimestre dell'anno precedente;
 - un decremento complessivo di Euro 4.306 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 trimestre dell'anno rispetto all'ultimo trimestre 2025;
 - incremento delle altre attività correnti, pari a Euro 467 migliaia, principalmente attribuibile ai maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi operativi;
 - incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.213 migliaia, relativo principalmente al debito per imposta sostitutiva per l'affrancamento, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, dell'avanzo di fusione generato dall'operazione di fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD Management SIINQ S.p.A. perfezionata nel corso del 2023. Tale avanzo era stato destinato alla parziale ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020;
 - decremento delle rimanenze, con una variazione nel trimestre pari a Euro 891 migliaia, determinata:
 - dalla vendita di 2 unità residenziali e 2 box auto relativi al sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari ad Euro 978 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 87 migliaia.
- ✓ I **Fondi rischi e oneri** registrano un decremento netto positivo pari ad Euro 198 migliaia dovuto all'effetto combinato di accantonamenti per complessivi Euro 577 migliaia e rilasci per complessivi Euro 775 migliaia. Gli accantonamenti si riferiscono per Euro 157 migliaia al Fondo oneri futuri per IMU, per Euro 57 migliaia al fondo rischi futuri e per Euro 363 migliaia al Fondo salario variabile.
- I rilasci del primo trimestre 2026 si riferiscono per Euro 62 migliaia al Fondo oneri futuri per IMU e per Euro 713 migliaia al Fondo rischi futuri.
- ✓ I **Debiti e altre passività non correnti** al 31 marzo 2026 registrano un incremento pari a Euro 242 migliaia rispetto al periodo precedente. Tale variazione è riconducibile principalmente all'iscrizione di debiti correlati ai costi che la Società dovrà sostenere nei prossimi esercizi per il mantenimento del nuovo finanziamento secured, sottoscritto nel mese di febbraio 2026, per un importo complessivo pari a Euro 165 milioni.
- ✓ Le **Imposte differite passive (attive) nette**, che passano da Euro 10.103 migliaia ad Euro 9.259 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 della cessione dell'immobile di Turda.

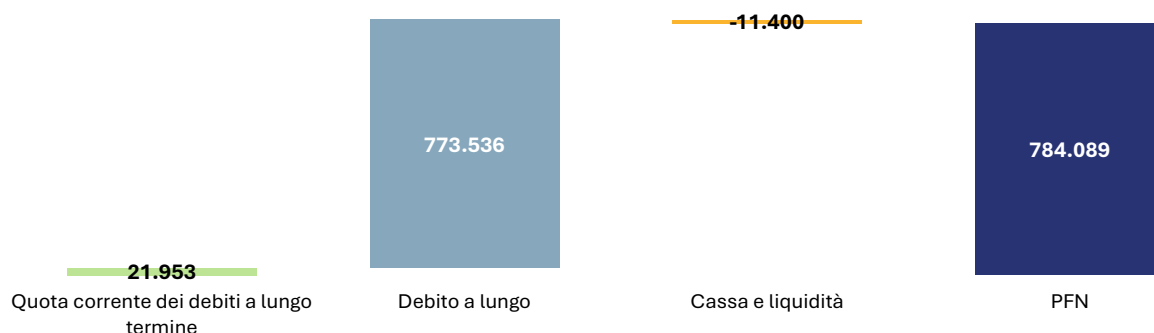
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 marzo 2026, si è attestato ad Euro 1.002 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 9.641 migliaia è dovuta:
 - alla variazione positiva della riserva relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 3.989 migliaia di Euro;
 - all'utile dell'esercizio di competenza del Gruppo per Euro 5.660 migliaia;
 - alla variazione negativa della riserva di traduzione per Euro 8 migliaia.

- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 marzo 2026 ha determinato l'iscrizione di un credito di Euro 4.728 migliaia.

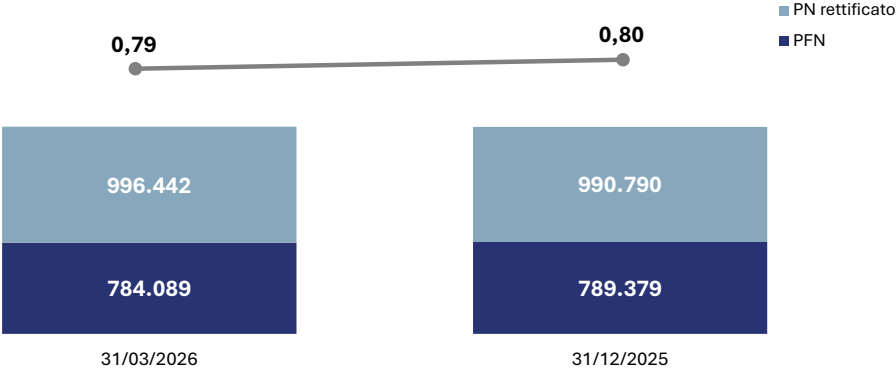
L'**indebitamento finanziario netto** al 31 marzo 2026 è pari a Euro 784.089 migliaia, in riduzione di Euro 5.290 migliaia rispetto al 31 dicembre 2025, principalmente per effetto del FFO del periodo al netto delle variazioni del capitale circolante netto.

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 al 31 marzo 2026 è dettagliata nel grafico seguente:



Il **gearing ratio**, corrispondente al rapporto tra l'indebitamento finanziario netto e il Patrimonio Netto comprensivo delle interessenze di terzi e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge, al 31 marzo 2026 è pari a 0,79 contro i 0,80 del 31 dicembre 2025.



1.4. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2026

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 sarà 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. 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 più importanti standards sulla rendicontazione a livello internazionale (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.

Investimenti

Al 31 marzo 2026 il Gruppo ha proseguito i lavori di restyling presso i centri commerciali Leonardo di Imola e Lungo Savio di Cesena. Nel corso del primo trimestre 2026 sono inoltre proseguiti gli interventi sul portafoglio immobiliare, riferiti principalmente ad attività di fit-out presso i centri commerciali Katané di Gravina di Catania, Punta di Ferro di Forlì, Le Maioliche di Faenza, Tiburtino di Guidonia Montecelio e Casilino di Roma.

Al 31 marzo 2026, in base ai risultati della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari effettuata al 31 dicembre 2025, il valore di tali interventi è stato interamente svalutato.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 marzo 2026:

	31/03/2026 Euro/mln
Investimenti:	
Restyling Centro Leonardo	0,8
Restyling Lungo Savio	0,4
Manutenzioni straordinarie	0,9
Altri	0,1
Totale investimenti	2,20

Progetti di sviluppo

Progetto “Porta a Mare”

Nel corso del primo trimestre 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 87 migliaia, relativo alla destinazione residenziale. Al 31 marzo 2026 sono state concluse le vendite di 2 unità residenziali e di 2 box; a seguito di tali operazioni, per il sub-ambito Officine Storiche risultano completati 41 rogiti su un totale di 42 unità residenziali.

Interventi di restyling

Al 31 marzo 2026 sono in corso i lavori di ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

1.5. // Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre

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 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.

1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso

In considerazione dei risultati operativi e finanziari conseguiti nei primi tre mesi dell'anno, e assumendo non ci siano significative variazioni negative dei fattori macroeconomici, il Gruppo ritiene di poter confermare la guidance FFO comunicata al mercato in data 26 febbraio 2026 (utile netto ricorrente (FFO) atteso ad almeno 45 milioni di Euro, in crescita del +9,2% rispetto al dato consuntivato nel 2025).

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2026

2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	31/03/2026 (A)	31/03/2025 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	31.887	32.086	(199)
Ricavi verso terzi	28.740	28.848	(108)
Ricavi verso parti correlate	3.147	3.238	(91)
Altri proventi	2.262	2.220	42
Altri proventi verso terzi	1.148	1.342	(194)
Altri proventi verso parti correlate	1.114	878	236
Ricavi vendita immobili da trading	947	435	512
Ricavi e proventi operativi	35.096	34.741	355
Variazione delle rimanenze	(891)	(415)	(476)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	34.205	34.326	(121)
Costi di realizzazione	(87)	(63)	(24)
Costi per servizi	(4.504)	(4.182)	(322)
Costi per servizi verso terzi	(3.126)	(3.022)	(104)
Costi per servizi verso parti correlate	(1.378)	(1.160)	(218)
Costi del personale	(3.213)	(3.513)	300
Altri costi operativi	(2.014)	(3.300)	1.286
Costi operativi	(9.818)	(11.058)	1.240
Ammortamenti e Accantonamenti	213	(502)	715
Svalutazione crediti	(136)	(183)	47
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(6.281)	(2.597)	(3.684)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(6.204)	(3.282)	(2.922)
Risultato operativo	18.183	19.986	(1.803)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	154	(332)	486
Proventi finanziari	39	84	(45)
Proventi finanziari verso terzi	39	84	(45)
Oneri finanziari	(12.541)	(17.870)	5.329
Oneri finanziari verso terzi	(12.451)	(17.846)	5.395
Oneri finanziari verso parti correlate	(90)	(24)	(66)
Gestione finanziaria	(12.502)	(17.786)	5.284
Risultato prima delle imposte	5.835	1.868	3.967
Imposte sul reddito	(175)	(318)	143
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	5.660	1.550	4.110
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di competenza della Capogruppo	5.660	1.550	4.110

2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2026	31/03/2025
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	5.660	1.550
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) del periodo:		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	0	0
Effetto fiscale	0	0
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	3.988	465
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	0	(112)
Riserva di conversione	(8)	(9)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita del periodo	3.980	344
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	9.640	1.894

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	31/03/2026 (A)	31/12/2025 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	674	718	(44)
Avviamento	5.566	6.566	(1.000)
	6.240	7.284	(1.044)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.672.606	1.687.320	(14.714)
Fabbricato	6.306	6.355	(49)
Impianti e macchinari	106	108	(2)
Attrezzature e altri beni	1.793	1.831	(38)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.574	2.512	62
	1.683.385	1.698.126	(14.741)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	3.208	3.586	(378)
Crediti vari e altre attività non correnti	166	166	(0)
Partecipazioni	103.313	103.313	0
Attività finanziarie non correnti	176	426	(250)
Attività per strumenti derivati	4.728	2.057	2.671
	111.591	109.548	2.043
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.801.216	1.814.958	(13.742)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	18.874	19.765	(891)
Crediti commerciali e altri crediti	8.065	6.954	1.111
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.827	719	1.108
Altre attività correnti	5.170	4.703	467
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	235	0	235
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11.165	9.291	1.874
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	45.336	41.431	3.905
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	10.100	0	10.100
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	1.856.652	1.856.389	263
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	349.343	345.362	3.981
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(2.817)	(34.819)	32.002
Utile (perdita) dell'esercizio	5.660	32.002	(26.342)
Patrimonio netto di gruppo	1.002.186	992.545	9.641
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.002.186	992.545	9.641
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	0	1.575	(1.575)
Passività finanziarie	773.712	753.375	20.337
Fondo trattamento di fine rapporto	2.761	2.666	95
Passività per imposte differite	11.155	11.611	(456)
Fondi per rischi e oneri futuri	6.106	6.304	(198)
Debiti vari e altre passività	6.682	6.465	217
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.490	4.465	25
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	804.906	786.461	18.445
PASSIVITA'CORRENTI:			
Passività finanziarie	21.953	45.722	(23.769)
Debiti commerciali e altri debiti	10.239	14.427	(4.188)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.298	1.417	(119)
Passività per imposte	3.847	2.634	1.213
Altre passività	12.223	13.183	(960)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	49.560	77.383	(27.823)
PASSIVITA' COLLEGATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	0	0	0
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	854.466	863.844	(9.378)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	1.856.652	1.856.389	263

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	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

(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 31/12/2025	650.000	345.362	(34.819)	32.002	992.545	0	992.545
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	5.660	5.660	0	5.660
Valutazione derivati cash flow hedge	0	3.989	0	0	3.989	0	3.989
Altri utili (perdite) complessivi	0	(8)	0	0	(8)	0	(8)
Totale utili (perdite) complessivo	0	3.981	0	5.660	9.641	0	9.641
Ripartizione della perdita 2025							
Distribuzione dividendi	0	0	0	0	0	0	0
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0
Affrancamento riserva di rivalutazione	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione utile/(perdita) 2025	0	0	32.002	(32.002)	0	0	0
Saldo al 31/03/2026	650.000	349.343	(2.817)	5.660	1.002.186	0	1.002.186

2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	31/03/2026	31/12/2025
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	5.660	32.002
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	175	282
Oneri/(proventi) finanziari	12.502	59.495
Ammortamenti e accantonamenti	(213)	3.891
Svalutazione crediti	136	641
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione		224
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	6.281	(3.385)
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	(154)	4.374
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	95	1.745
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	24.482	99.269
Oneri finanziari netti pagati	(11.210)	(46.482)
TFR, TFM e salario variabile	363	(414)
Imposte sul reddito pagate	0	(2.052)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	13.635	50.321
Variazione delle rimanenze	891	1.973
Variazione dei crediti commerciali	(2.614)	3.036
Variazione altre attività	(467)	(740)
Variazione debiti commerciali	(4.307)	718
Variazione altre passività	(1.245)	(5.911)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	5.893	49.397
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(30)	(249)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	200	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(2.250)	(25.335)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	644	17.750
(Investimenti) in partecipazioni	0	(180)
Effetto operazione FOOD	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(1.436)	(8.014)
Variazione di attività finanziarie	250	(250)
Distribuzione dividendi	0	(11.034)
Canoni pagati per locazioni operative	(1.973)	(8.933)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	174.497	910.500
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(175.365)	(926.874)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(2.591)	(36.591)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	8	(242)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	1.874	4.550
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	9.291	4.741
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	11.165	9.291

2.6 // Indebitamento Finanziario Netto

Nella tabella che segue è presentata l'indebitamento finanziario netto al 31 marzo 2026 e al 31 dicembre 2025, predisposto sulla base degli orientamenti ESMA. Si precisa 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.

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

L'Indebitamento finanziario netto al 31 marzo 2026 si riduce di Euro 5 migliaia, passando da Euro 789 migliaia del 31 dicembre 2025 a Euro 784 migliaia del 31 marzo 2026.

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

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	31/03/2026	31/12/2025	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(11.165)	(9.291)	(1.874)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(235)	0	(235)
LIQUIDITA'	(11.400)	(9.291)	(2.109)
Passività finanziarie correnti	0	11.530	(11.530)
Quota corrente mutui	11.866	27.339	(15.473)
Passività per leasing finanziari quota corrente	4.627	4.574	53
Prestiti obbligazionari quota corrente	5.460	2.280	3.180
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	21.953	45.722	(23.769)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	10.553	36.431	(25.878)
Attività finanziarie non correnti	(176)	(426)	250
Passività per leasing finanziari quota non corrente	821	774	47
Passività finanziarie non correnti	472.891	458.819	14.072
Prestiti obbligazionari	300.000	293.781	6.219
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	773.536	752.948	20.588
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	784.089	789.379	(5.290)

Nell'Indebitamento finanziario netto, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti non correnti costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, da debiti per i costi che la Società 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 od esplicito.

Si evidenzia inoltre come le operazioni di accensione ed estinzione dei finanziamenti realizzate nel primo trimestre 2026, associate al normale avanzamento dei piani di ammortamento dei mutui, hanno comportato una riduzione della quota corrente dell'indebitamento finanziario per Euro 24 migliaia a fronte di un incremento della quota non corrente di Euro 21 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 31 marzo 2026, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 7 maggio 2026.

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 ai sensi dell'art. 154 ter del D.Lgs. 58/1998, 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 31 marzo 2026 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 2025 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 2026 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 31 dicembre 2025. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (31 marzo 2025), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali il confronto viene effettuato rispetto al 31 dicembre 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 delle situazioni infrannuali, al 31 marzo 2026, predisposte 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.

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.

Rispetto allo scorso 31 dicembre 2025 l'area di consolidamento non ha subito variazioni.

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 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
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 non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

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.

CONTO ECONOMICO	31-mar-26	31-mar-25	31-mar-26	31-mar-25	31-mar-26	31-mar-25	31-mar-26	31-mar-25	31-mar-26	31-mar-25
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	31.907	32.086	2.242	2.220	947	435	0	0	35.096	34.741
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(891)	(575)	0	0	(891)	(575)
Costi diretti (a)	(4.890)	(4.796)	(1.792)	(1.813)	0	0	0	0	(6.682)	(6.609)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(3.272)	(2.942)	(3.272)	(2.942)
Totale costi operativi (a)+(b)	(4.890)	(4.796)	(1.792)	(1.813)	0	0	(3.272)	(2.942)	(9.954)	(9.551)
(Ammortamenti e accantonamenti)	213	(1.005)	0	(27)	0	0	0	0	213	(1.032)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(315)	(2.597)	0	0	0	0	(5.966)	0	(6.281)	(2.597)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(102)	(3.602)	0	(27)	0	0	(5.966)	0	(6.068)	(3.629)
RISULTATO OPERATIVO	26.915	23.688	450	380	56	(140)	(9.238)	(2.942)	18.183	20.986

STATO PATRIMONIALE	31-mar-26	31-dic-25	31-mar-26	31-dic-25	31-mar-26	31-dic-25	31-mar-26	31-dic-25	31-mar-26	31-dic-25
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Investimenti immobiliari	1.648.266	1.687.320	0	0	0	0	0	0	1.648.266	1.687.320
Immobilizzazioni in corso	2.569	2.512	0	0	0	0	0	0	2.569	2.512
Attività immateriali	4.559	5.571	1.183	1.215	0	0	498	498	6.240	7.284
Altre attività Materiali	1.354	1.404	55	58	0	0	6.796	6.830	8.205	8.292
Attività non correnti destinate alla vendita	10.100	0	0	0	0	0	0	0	10.100	0
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	166	166	166	166
Partecipazioni	103.291	103.291	0	0	0	0	22	22	103.313	103.313
CCN	(12.024)	(17.542)	1.270	2.695	17.979	18.840	(986)	(3.513)	6.239	480
Fondi	(3.457)	(3.828)	(2.002)	(1.966)	0	0	(3.410)	(3.176)	(8.869)	(8.970)
Debiti e altre passività non correnti	(6.852)	(5.577)	0	0	(4.039)	(4.039)	(281)	(1.314)	(11.172)	(10.930)
Imposte differite passive/(attive) nette	(7.947)	(8.025)	0	0	0	0	0	0	(7.947)	(8.025)
Attività e (Passività) nette per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	4.728	482	4.728	482
Capitale investito netto	1.739.859	1.765.126	506	2.002	13.940	14.801	7.533	(5)	1.761.838	1.781.924

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-mar-26	31-mar-25	31-mar-26	31-mar-25	31-mar-26	31-mar-25	31-mar-26	31-mar-25
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	15.475	15.246	11.176	10.918	1.760	2.297	28.411	28.461
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	684	624	364	381	0	0	1.048	1.005
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	116	5	222	357	-2	2	336	364
TOTALE	16.275	15.875	11.762	11.656	1.758	2.299	29.795	29.830

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 SIQ 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 31 marzo 2025 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 7 maggio 2026

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott.ssa Emanuela Caleffi

