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

30/09/2026

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 30 settembre 2026 21

1.5. // Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre 25

1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso 26

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 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 35

2.7.1. Informazioni generali 35

2.7.2. Sintesi dei principi contabili 35

2.7.2.1. Criteri di redazione 35

2.7.2.2. Consolidamento 36

2.7.3. Informativa per segmenti operativi 38

2.8. // Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98 39

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
Antonello Cestelli	Consigliere		X					X
Antonio Cerulli	Consigliere		X					X
Alessia Savino	Consigliere		X					
Daniela Delfrate	Consigliere			X	X	X	X	
Francesca Mencuccini	Consigliere		X					
Laura Ceccotti	Consigliere		X					
Mirella Pellegrini	Consigliere			X	X	X		
Simonetta Ciocchi	Consigliere			X	X	X	X	

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

Organismo di Vigilanza

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

Società di Revisione

Deloitte &Touche S.p.A.

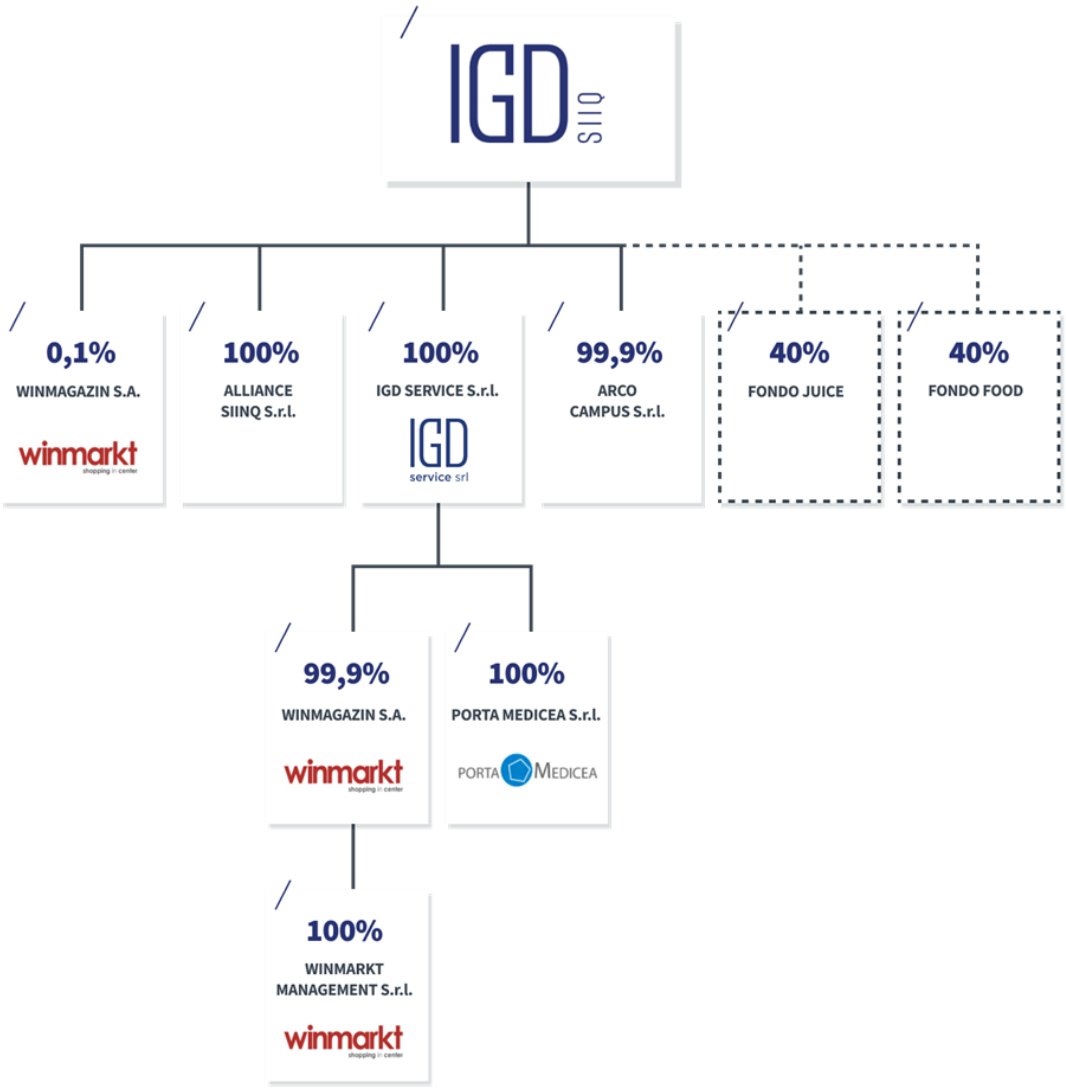
Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

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 immobiliare del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. La parte prevalente del patrimonio immobiliare del Gruppo si trova in Italia, pari a circa il 95,7%. La parte restante degli asset è in Romania, pari a circa il 4,3%, dove IGD controlla la catena di centri commerciali Winmarkt, attraverso la società Win Magazin S.A..



In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia (circa 94,7% del valore totale del portafoglio di Gruppo).
Al 30 settembre 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 e delle licenze relative ai 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 che gestiscono i centri commerciali della Romania;
    - il 100% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno.

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

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) 30/09/2026	(b) 30/09/2025	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	88.920	89.467	-0,6%
Costi diretti da attività locativa freehold	-13.038	-14.027	-7,0%
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	**75.882**	**75.440**	**0,6%**
Ricavi da attività locativa leasehold	5.220	6.883	-24,2%
Costi diretti da attività locativa leasehold	-107	-254	-58,0%
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	**5.113**	**6.629**	**-22,9%**
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	**80.995**	**82.069**	**-1,3%**
Ricavi da servizi	6.731	6.794	-0,9%
Costi diretti da servizi	-5.217	-4.707	10,8%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	**1.514**	**2.087**	**-27,5%**
Personale di sede	-6.068	-5.735	5,8%
Spese generali	-4.015	-3.903	2,9%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	**72.426**	**74.518**	**-2,8%**
Ebitda Margin gestione caratteristica	**71,8%**	**72,2%**	
Ricavi da vendita immobili	1.453	1.691	-14,1%
Costo del venduto e altri costi da trading	-1.582	-2.103	-24,8%
Risultato operativo da trading	**-129**	**-412**	**-68,7%**
EBITDA	**72.297**	**74.106**	**-2,4%**
Ebitda Margin	**70,7%**	**70,7%**	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-5.974	-2.358	n.a.
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-3.120	-4.387	-28,9%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.333	-3.420	-61,0%
EBIT	**61.870**	**63.941**	**-3,2%**
Gestione finanziaria	-33.027	-43.636	-24,3%
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	43	-2.135	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	**28.886**	**18.170**	**59,0%**
Imposte	-254	-613	-58,5%
UTILE DEL PERIODO	**28.632**	**17.557**	**63,1%**
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	
UTILE NETTO DEL GRUPPO	**28.632**	**17.557**	**63,1%**

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

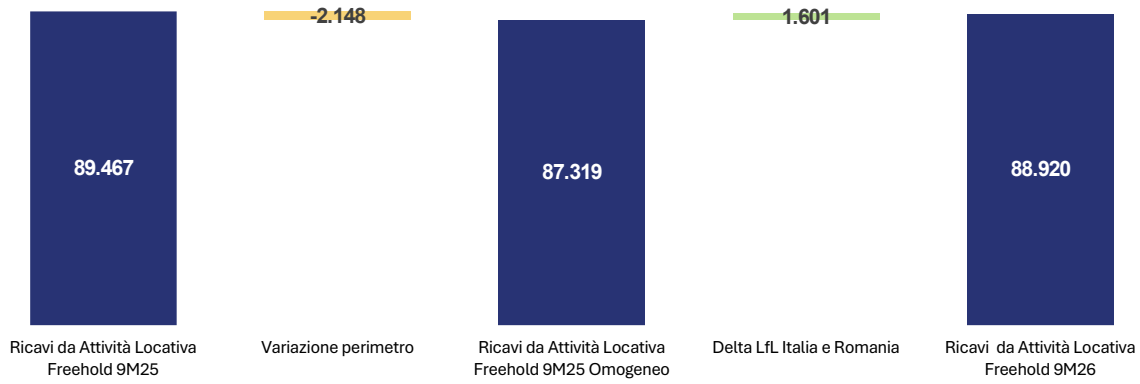
CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 3Q 2026	(b) 3Q 2025	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	29.455	30.199	-2,5%
Costi diretti da attività locativa freehold	-4.167	-4.559	-8,6%
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	**25.288**	**25.640**	**-1,4%**
Ricavi da attività locativa leasehold	1.540	2.307	-33,3%
Costi diretti da attività locativa leasehold	59	-143	n.a.
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	**1.599**	**2.164**	**-26,1%**
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	**26.887**	**27.804**	**-3,3%**
Ricavi da servizi	2.164	2.364	-8,5%
Costi diretti da servizi	-1.665	-1.526	9,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	**499**	**838**	**-40,4%**
Personale di sede	-1.937	-1.879	3,1%
Spese generali	-1.326	-1.202	10,3%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	**24.123**	**25.561**	**-5,6%**
Ebitda Margin gestione caratteristica	**72,8%**	**73,3%**	
Ricavi da vendita immobili	0	440	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-31	-580	-94,6%
Risultato operativo da trading	**-31**	**-140**	**-77,7%**
EBITDA	**24.092**	**25.421**	**-5,2%**
Ebitda Margin	**72,7%**	**72,0%**	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-4.008	-2.300	74,3%
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-851	-1.607	-47,1%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-518	-1.757	-70,5%
EBIT	**18.715**	**19.758**	**-5,3%**
Gestione finanziaria	-10.358	-11.984	-13,6%
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	0	-639	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	**8.357**	**7.134**	**17,1%**
Imposte	-334	-177	87,9%
UTILE DEL PERIODO	**8.023**	**6.957**	**15,3%**
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	**8.023**	**6.957**	**15,3%**

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.

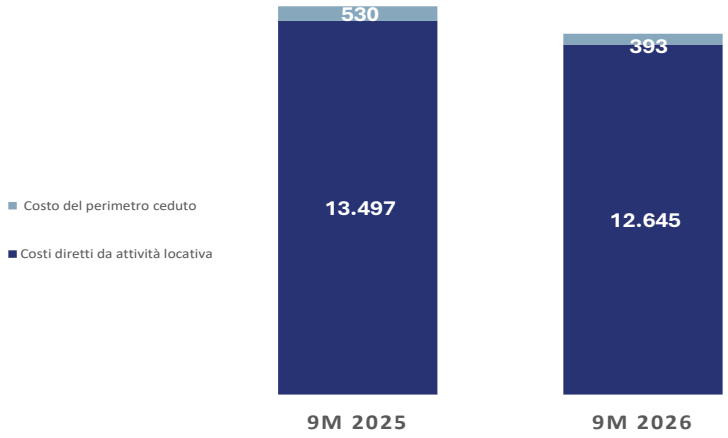
Ricavi netti da gestione locativa (Net rental income)

Al 30 Settembre 2026 i **ricavi da attività locativa freehold** ammontano a Euro 88.920 migliaia, in leggero decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente a causa delle dismissioni immobiliari e della conclusione del contratto di locazione passiva del centro Fonti del Corallo intervenuta nel febbraio 2026. Per un più corretto confronto, che tenga conto della variazione del perimetro intervenute nei due periodi messi a confronto, sono stati calcolati i ricavi locativi dei primi 9 mesi del 2025 cosiddetti omogenei, pari a 87.319 migliaia di Euro, che escludono i ricavi netti degli immobili venduti nel corso del 2025 e nei primi nove mesi del 2026, nonché alla cessazione del contratto di Fonti del Corallo.

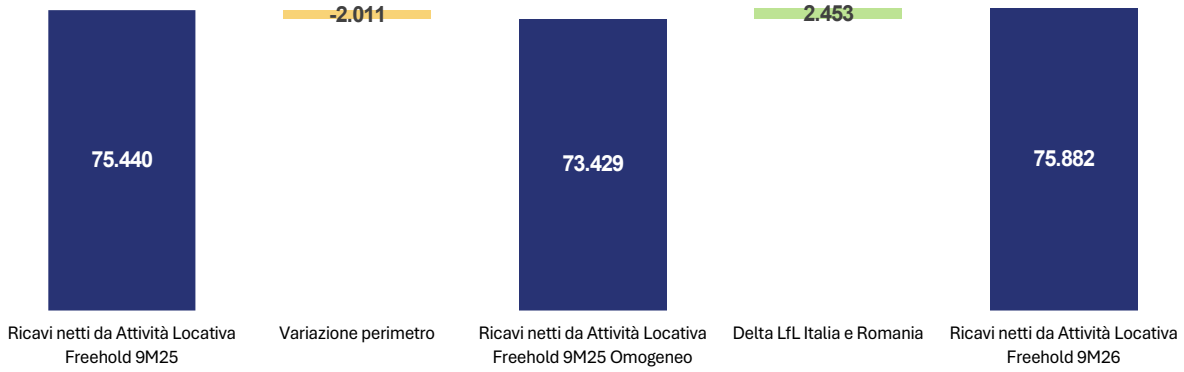


L' incremento rispetto al 2025 omogeneo, pari a Euro 1.601 migliaia (+1,8%), è dovuto alla crescita dei ricavi del portafoglio italiano (+2,2% su base like for like), sostenuta dall'aggiornamento inflattivo e dall'impatto positivo delle commercializzazioni, che hanno più che compensato il decremento dei ricavi delle operation in Romania (-4,1% su base like for like).

I **costi diretti da attività locativa freehold** ammontano a Euro 13.038 migliaia. Il decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente è dovuto in parte ai costi relativi al portafoglio ceduto per Euro 137 migliaia. A perimetro omogeneo i costi diretti dei 9M 2026 ammontano a Euro 12.645 migliaia, in decremento di Euro 852 migliaia (-6,3%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente: la variazione è dovuta principalmente a risparmi per spese condominiali riconducibili al miglioramento dell'occupancy e a minor IMU pagata su alcuni centri a seguito dell'attività di revisione delle rendite catastali, oltre che ad altri minori costi diretti.



Il **Net rental income freehold** (ricavi netti da attività locativa) è pari a Euro 75.882 migliaia, risulta in crescita di Euro 442 migliaia rispetto all'anno precedente. Anche in questo caso per un più corretto confronto che tenga conto della variazione di perimetro che è intervenuta nei due periodi messi a confronto, è stato calcolato il net rental income 2025 omogeneo che risulta pari a Euro 73.429 migliaia. L'incremento del net rental income nel 2026 rispetto al valore omogeneo corrispondente del 2025 è stato quindi pari a Euro 2.453 migliaia, segnando un incremento del 3,3% rispetto al periodo precedente.



Il **Net rental income leasehold** è pari a Euro 5.113 migliaia. Il decremento di Euro 1.516 migliaia rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente è relativo principalmente alla conclusione del contratto di locazione passiva (masterlease) di Fonti del Corallo avvenuta nel mese febbraio 2026.

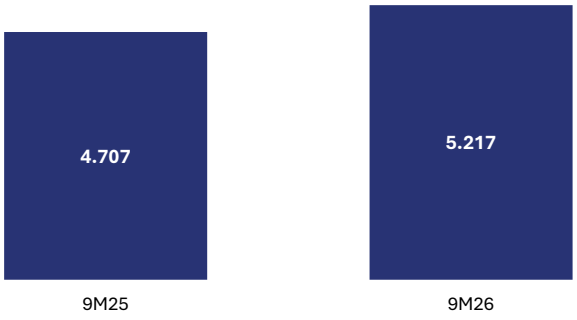
Il **Net rental income complessivo** dei primi 9 mesi del 2026, pertanto, è pari a Euro 80.995 migliaia, in leggero decremento rispetto agli Euro 82.069 migliaia dello stesso periodo dell'anno precedente, in quanto l'incremento dei ricavi netti freehold registrato nel 2026 è stato più che compensato dalla riduzione dei ricavi netti leasehold conseguenti alla cessazione del contratto di Fonti del Corallo.

Il **Net rental income omogeneo** 2025, ricalcolato escludendo oltre alle vendite anche gli impatti della conclusione del contratto locazione passiva in precedenza citato, risulta essere pari a Euro 78.455 migliaia, evidenziando pertanto un incremento del consuntivo 2026 rispetto al periodo precedente su base like for like di Euro 2.540 migliaia (+3,2%).

Ricavi netti da servizi (Net service Income)

I ricavi da servizi sono pari a Euro 6.731 migliaia, in leggero decremento rispetto all'anno precedente (-0,9%, -63 migliaia di Euro) principalmente per minori ricavi da pilotage e altri ricavi, in parte compensati da maggiori ricavi da Facility Management che rappresentano la parte prevalente dei ricavi (78,2% del totale, per un importo pari a Euro 5.266 migliaia).

I costi diretti da servizi ammontano a Euro 5.217 migliaia, in incremento di Euro 510 migliaia (+10,8%) rispetto all'anno precedente, per effetto dell'incremento del personale di rete e dei maggiori costi di funzionamento conseguenti al rafforzamento della struttura operativa della business unit servizi, anche in previsione dei nuovi mandati in via di acquisizione.



Il **Net services income** conseguentemente è pari a 1.514 migliaia di Euro, in decremento del 27,5% 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 10.083 migliaia di Euro, in aumento rispetto ai 9.638 migliaia di Euro dell'anno precedente principalmente per effetto sia dell'inserimento di nuovi profili professionali che di incrementi retributivi del personale di sede.

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

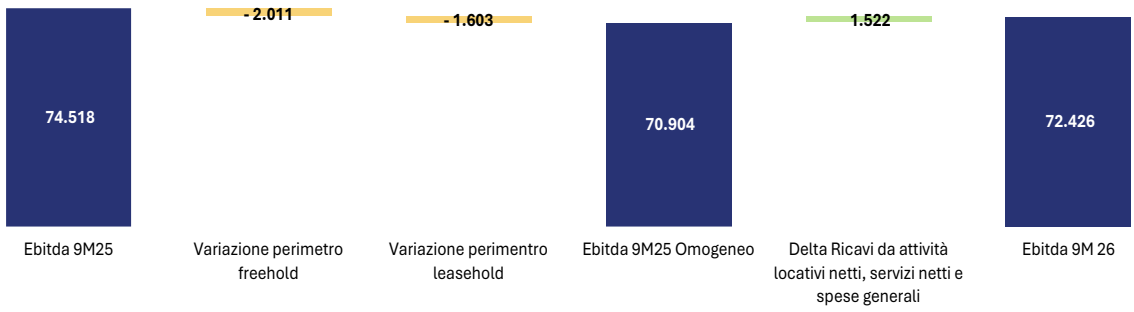


Risultato operativo da trading

Al 30 settembre 2026 sono stati perfezionati i rogiti di 3 unità residenziali e relativi box, a seguito dei quali le vendite del comparto Officine Storiche Residenziale risulta completato.
Il risultato operativo da trading è negativo per Euro 129 migliaia a causa dei costi dell'IMU relativa alle tre aree destinate alla vendita e dei costi societari relativi alla società Porta Medicea, proprietaria delle aree.

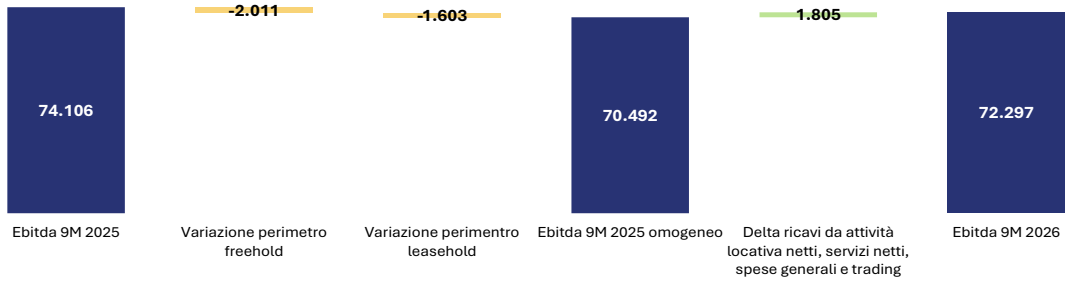
EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica dei 9M 2026 è pari a 72.426 migliaia di Euro, in decremento del 2,8% rispetto all'anno precedente ma in miglioramento di 1.522 migliaia di Euro (+2,1%) considerando il perimetro omogeneo.



L'EBITDA complessivo si attesta a 72.297 migliaia di Euro, in decremento del 2,4% rispetto al pari periodo dell'anno precedente, ma in incremento di 1.805 migliaia di Euro considerando il perimetro omogeneo.

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



Adeguamento del fair value e svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze

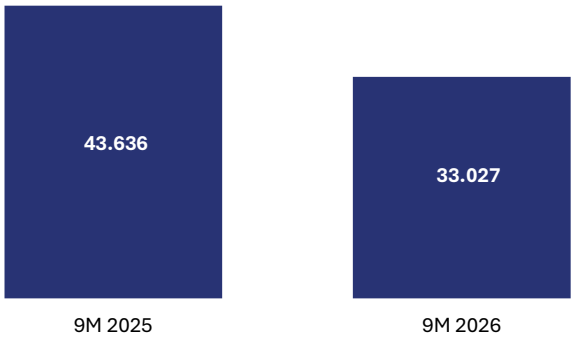
Al 30 settembre 2026 la voce Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso risulta negativa per Euro 9.094 migliaia, con un decremento di Euro 2.349 migliaia rispetto al saldo negativo dello scorso 30 settembre 2025 pari a, Euro 6.745 migliaia, ed è così composta:

- svalutazione pari ad Euro 3.120 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 (di cui Euro 851 migliaia rilevata in relazione al terzo trimestre 2026);
- svalutazione pari ad Euro 8.232 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie e agli interventi di restyling svolti su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD (di cui Euro 2.237 migliaia relativi al terzo trimestre 2026);
- svalutazione pari ad Euro 388 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA (di cui Euro 103 migliaia relativi al terzo trimestre 2026);
- rivalutazione pari ad Euro 8.906 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2026 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 6.260 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA.

EBIT

A seguito di quanto descritto in precedenza, l'EBIT al 30 settembre 2026 si è attestato a Euro 61.870 migliaia, in diminuzione di Euro 2.071 migliaia rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente in cui era pari a Euro 63.941 migliaia.

Gestione Finanziaria



Il saldo netto della gestione finanziaria al 30 settembre 2026 è negativo per Euro 33.027 migliaia e si compone di oneri finanziari per Euro 33.977 migliaia (Euro 43.923 migliaia al 30 settembre 2025) e di proventi finanziari per Euro 950 migliaia (Euro 287 migliaia al 30 settembre 2025).
La diminuzione di Euro 10.609 migliaia del risultato della gestione finanziaria è dovuto, principalmente alla riduzione degli oneri finanziari per complessivi Euro 9.946 migliaia a seguito:

- del decremento degli interessi passivi su mutui e prestiti obbligazionari, inclusi i differenziali IRS, come conseguenza della riduzione del tasso medio del debito conseguente alle operazioni di rifinanziamento poste in essere nel 2025 e nel primo trimestre 2026;
- del minor peso dei costi iniziali dei finanziamenti e dei prestiti obbligazionari addebitati a conto economico, che nel 2025 era stato significativamente influenzato dagli effetti dei rimborsi anticipati effettuati nell'ambito delle operazioni di rifinanziamento completate nel corso del 2025;
- del miglioramento della posizione finanziaria netta nei primi 9 mesi del 2026 rispetto al corrispondente periodo del 2025.

Al 30 settembre 2026 il **tasso medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 5,0% in diminuzione rispetto al 5,3% del 30 settembre 2025. Il **costo medio effettivo del debito** nei primi nove mesi del 2026 risulta pari al 5,17% in decremento rispetto al 6,7% del pari periodo dell'esercizio 2025.

L'**indice di interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e Risultato netto della Gestione finanziaria è pari a 2,2 x, in incremento rispetto al 1,6 x del 31 dicembre 2025.

L'**indice di interest coverage ratio adjusted** calcolato come rapporto tra Ebitda e Risultato netto della "Gestione finanziaria adjusted" (gestione finanziaria al netto 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 2,00x del 31 dicembre 2025.

Gestione partecipazioni/non ricorrenti

	30/09/2026	30/09/2025	Variazione
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	43	(2.135)	2.178
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	**43**	**(2.135)**	**2.178**

In coerenza con quanto previsto dal Piano Industriale 2025-2027, in data 2 marzo 2026 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto per la vendita di un asset situato a Turda, città di circa 50.000 abitanti. L'immobile è stato acquisito dal Comune di Turda a seguito dell'esercizio di un diritto di prelazione, nell'ambito di un progetto di conversione e riqualificazione dell'area da parte dell'Amministrazione della città, per un controvalore complessivo di circa Euro 550 migliaia. L'operazione ha comportato un impatto economico positivo di Euro 43 migliaia.

Imposte

	30/09/2026	30/09/2025	Variazione
Imposte correnti	1.889	2.240	(351)
Imposte differite attive e passive	(2.000)	(1.629)	(371)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	365	2	363
Imposte sul reddito	**254**	**613**	**(359)**

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 254 migliaia, in miglioramento rispetto a quanto rilevato al 30 settembre 2025 per Euro 359 migliaia.

Le imposte correnti ammontano a Euro 1.889 migliaia, con un decremento di Euro 351 migliaia rispetto al pari periodo dell'esercizio precedente. Tale voce è riconducibile principalmente alle imposte che la controllata rumena Win Magazin S.A., dovrà versare in relazione alla cessione degli immobili siti a Turda e Plojesti.

Le imposte differite, positive per Euro 2.000 migliaia, registrano un incremento del beneficio fiscale pari a Euro 371 migliaia rispetto al periodo di confronto. Tale dinamica è principalmente attribuibile (i) all'adeguamento delle imposte differite passive conseguente alla variazione del fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A., operante in regime fiscale ordinario, nonché alle cessioni degli immobili di Turda e Plojesti e (ii) alla contabilizzazione, secondo IFRS 16, del contratto di locazione relativo alla galleria commerciale all'interno del Centro Commerciale "Centro Nova".

Utile Netto del Gruppo

In considerazione di quanto sopra descritto, al 30 settembre 2026 l'utile netto del Gruppo si attesta a Euro 28.632 migliaia, con un incremento di Euro 11.075 migliaia rispetto agli Euro Euro 17.557 migliaia di utile consuntivati al 30 settembre 2025.



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



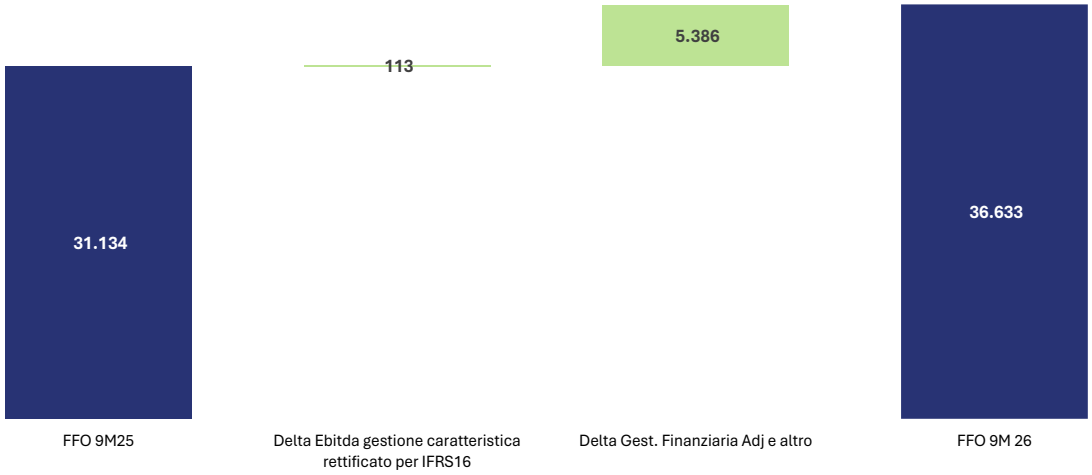
FFO gestione caratteristica

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 2026 risulta pari ad 36.633 migliaia di Euro, in crescita rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per 5.499 migliaia di euro, principalmente per il miglioramento della gestione finanziaria adjusted, a fronte di una sostanziale stabilità dell'Ebitda della Gestione caratteristica rettificato per l'effetto delle locazioni passive contabilizzate ai sensi dell'IFRS 16.

Funds from Operations	9M 2026	9M 2025	Δ
EBITDA Gestione Caratteristica	**72.426**	**74.518**	**(2.092)**
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(4.500)	(6.705)	2.205
Gest. Finanziaria Adj**	(30.612)	(35.899)	5.287
Imposte correnti del periodo e Altro*	(681)	(780)	99
FFO	**36.633**	**31.134**	**5.499**

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

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



1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria

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

	30/09/2026	30/06/2026	Δ	%	31/12/2025	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.673.680	1.679.071	(5.391)	-0,32%	1.687.320	(13.640)	-0,81%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.281	2.522	(241)	-9,56%	2.512	(231)	-9,20%
Attività immateriali	6.164	6.226	(62)	-1,00%	7.284	(1.120)	-15,38%
Altre attività materiali	8.406	8.678	(272)	-3,13%	8.292	114	1,37%
Attività destinate alla vendita	3.100	0	3.100	0,00%	0,00%	3.100	0,00%
Crediti vari e altre attività non correnti	159	167	(8)	-4,79%	166	(7)	-4,22%
Partecipazioni	103.308	103.308	0	0,00%	103.313	(5)	0,00%
Capitale Circolante Netto	4.534	1.406	3.128	222,48%	480	4.054	844,58%
Fondi	(8.142)	(7.790)	(352)	4,52%	(8.970)	828	-9,23%
Debiti e altre passività non correnti	(10.479)	(10.516)	37	-0,35%	(10.930)	451	-4,13%
Imposte differite passive/(attive) nette	(6.495)	(6.346)	(149)	2,35%	(8.025)	1.530	-19,07%
Totale impieghi	**1.776.516**	**1.776.726**	**(210)**	**-0,01%**	**1.781.442**	**(4.926)**	**-0,28%**
Totale patrimonio netto di gruppo	1.014.456	999.091	15.365	1,54%	992.545	21.911	2,21%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(11.203)	(3.414)	(7.789)	228,15%	(482)	(10.721)	2224,27%
Posizione finanziaria netta	773.263	781.049	(7.786)	-1,00%	789.379	(16.116)	-2,04%
Totale Fonti	**1.776.516**	**1.776.726**	**(210)**	**-0,01%**	**1.781.442**	**(4.926)**	**-0,28%**

Di seguito si riportano le principali variazioni che hanno interessato il terzo trimestre rispetto al 30 giugno 2026.

Gli ***Investimenti immobiliari*** hanno subito un decremento netto complessivo pari a Euro 5.391 migliaia, determinato:

- dalla riclassifica nella voce "Attività destinate alla vendita" del centro commerciale Winmarkt "Petrodova", di proprietà della controllata rumena Win Magazin S.A., la cui cessione è stata perfezionata in data 27 ottobre 2026;
- dalla svalutazione del diritto d'uso relativo alla galleria presente nel centro commerciale Centro Nova, in base al risultato della valutazione effettuata da un perito indipendente al 30 settembre 2026.

Le ***Immobilizzazioni in corso e acconti*** hanno subito un decremento pari a Euro 241 migliaia, principalmente per effetto della svalutazione da parte della Capogruppo IGD SIIQ dell'importo di Euro 228 migliaia inizialmente iscritti in relazione al progetto di restyling del centro commerciale di Crema.

Le ***Attività immateriali*** hanno subito una variazione negativa pari ad Euro 62 migliaia, riconducibile principalmente agli ammortamenti del terzo trimestre pari ad Euro 80 migliaia, solo parzialmente compensati dai costi sostenuti nel periodo, prevalentemente, per l'implementazione di nuovi software.

Le ***Altre attività materiali*** hanno subito una variazione negativa di Euro 272 migliaia riconducibile principalmente agli ammortamenti del periodo.

Le ***Attività destinate alla vendita*** sono pari a Euro 3.100 migliaia e si riferiscono al fair value del centro commerciale Winmarkt "Petrodova", di proprietà della controllata rumena Win Magazin S.A., la cui cessione è stata perfezionata in data 27 ottobre 2026.
L'importo era precedentemente iscritto nella voce Investimenti immobiliari.

Il ***Capitale circolante netto*** risulta in incremento rispetto al dato registrato al 30 giugno 2026 di Euro 3.128 migliaia, principalmente per effetto del decremento dei debiti verso fornitori e parti correlate per un importo complessivo pari ad Euro 3.350 migliaia, solo parzialmente compensato per Euro 265 migliaia dal decremento dei crediti commerciali verso terzi e parti correlate.

	30/09/2026	30/06/2026	Δ	%	31/12/2025	Δ	%
Rimanenze e acconti	18.318	18.303	15	0,08%	19.765	(1.447)	-7,32%
Crediti commerciali vs terzi	7.138	6.861	277	4,04%	6.954	184	2,65%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlat	560	1.102	(542)	-49,18%	719	(159)	-22,11%
Altre attività correnti	4.153	4.828	(675)	-13,98%	4.703	(550)	-11,69%
Debiti commerciali e altri debiti	(10.169)	(12.776)	2.607	-20,41%	(14.427)	4.258	-29,51%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(743)	(1.486)	743	-50,00%	(1.417)	674	-47,57%
Passività per imposte	(2.945)	(2.960)	15	-0,51%	(2.634)	(311)	11,81%
Altre passività	(11.778)	(12.466)	688	-5,52%	(13.183)	1.405	-10,66%
Capitale Circolante Netto	**4.534**	**1.406**	**3.128**	**222,48%**	**480**	**4.054**	**844,58%**

I ***Fondi*** registrano un incremento netto di Euro 352 migliaia dovuto principalmente all'accantonamento della quota di competenza del terzo trimestre relativa al salario variabile di competenza dell'anno 2026 che sarà erogato ai dipendenti nel 2027 e agli stanziamenti relativi ad alcuni contenziosi IMU in essere, parzialmente compensati dal rilascio di fondi precedentemente stanziati dalla controllata rumena Win Magazin S.A.

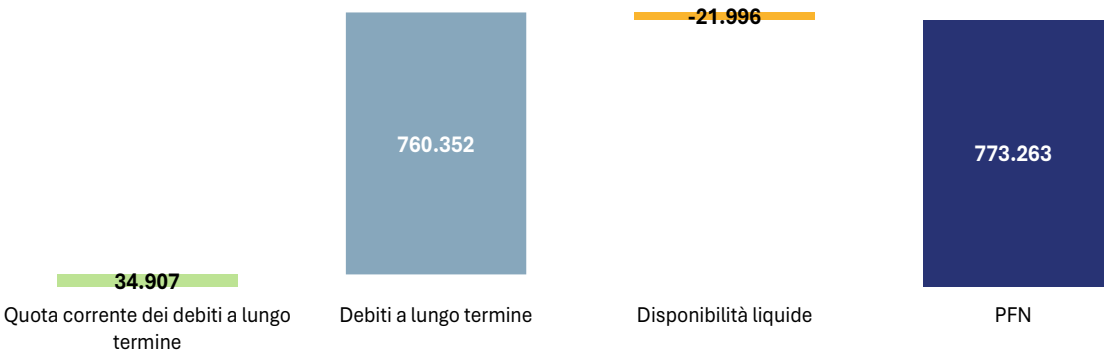
Il ***Patrimonio netto di Gruppo*** al 30 settembre 2026 si è attestato ad Euro 1.014.456 migliaia e la variazione positiva di Euro 15.365 migliaia è principalmente dovuta a:

- adeguamento della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, per Euro 7.344 migliaia;
- utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 8.023 migliaia.

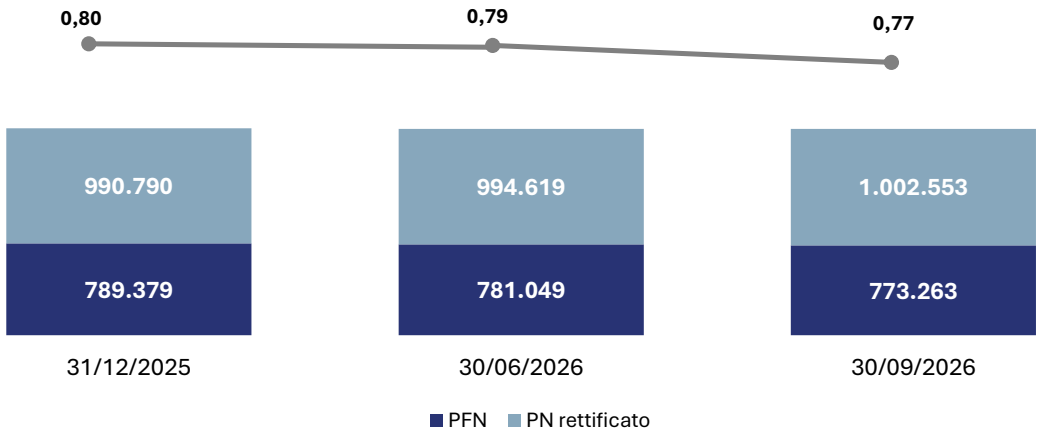
Le ***(Attività) e Passività nette per strumenti derivati***, risultano in incremento rispetto al dato del trimestre precedente per effetto dell'adeguamento della valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura, che è stata positivamente influenzata dall'aumento dei tassi di interesse di mercato.

L'***Indebitamento finanziario netto*** al 30 settembre 2026 è pari a Euro 773.263 migliaia ed è in miglioramento rispetto agli Euro 781.049 migliaia del 30 giugno 2026 e agli Euro 789.379 migliaia del 31 dicembre 2025. Per le dinamiche che hanno inciso sull'andamento dell'indebitamento finanziario netto si rinvia al paragrafo 2.5 indebitamento finanziario netto.

La composizione dell'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2026 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 2026 è pari a 0,77, in miglioramento rispetto al dato al 31 dicembre 2025 pari a 0,80.



1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2026

Di seguito si riportano i principali fatti che hanno interessato i primi nove mesi del 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 è stato destinato principalmente al rimborso integrale del finanziamento green ipotecario stipulato in data 09 maggio 2023 che alla data del 25 febbraio presentava un debito residuo di circa 157 milioni. Il finanziamento ha consentito di allungare la durata media del debito del Gruppo, spostando le prime significative scadenze al 2030. Il nuovo finanziamento presenta un margine inferiore di 135 punti base rispetto a quello del finanziamento precedente e quindi contribuisce a ridurre ulteriormente l'importo degli interessi passivi pagati dal Gruppo sul proprio debito, in coerenza con il processo di radicale trasformazione della struttura finanziaria iniziato nel 2025.

***

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

***

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

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

***

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

***

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

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

***

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

L'Assemblea degli Azionisti ha inoltre approvato la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter del TUF, e ha deliberato in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF.

***

In data 21 Aprile 2026 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto con Dolphin Invest S.A., società romena specializzata nello sviluppo di progetti immobiliari retail, per la cessione di due asset situati a Plojesti, città di circa 180.000 abitanti che si trova a circa 60 km a nord di Bucarest. In particolare, l'operazione riguarda l'immobile "Winmarkt

Plojesti Big" e l'immobile a uso uffici, "Winmarkt Ploiești Junior". Il primo si sviluppa su tre piani, per una GLA complessiva di oltre 4.200 mq, e ospita, tra gli altri, tenant quali Carrefour Market, KIK e Pepco. Il secondo è invece quasi interamente locato all'Agenzia Nazionale Catastale e di Pubblicità Immobiliare (OCPI).
Il controvalore complessivo della cessione è pari a circa 10,1 milioni di Euro.

***

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

***

In data 4 agosto 2026 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026, unitamente alla Relazione della Società di Revisione contabile sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 redatta da Deloitte & Touche S.p.A.

Investimenti

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

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 settembre 2026.

	30/09/2026 Euro/mln	30/06/2026 Euro/mln	III Trimestre 2026 Δ
Investimenti:			
Restyling Centro Leonardo	2,1	1,9	0,20
Restyling Lungo Savio	1,2	1,0	0,20
Manutenzioni straordinarie	5,4	3,4	2,00
Altri	0,1	0,1	
Totale investimenti	**8,8**	**6,4**	**2,40**

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

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

Interventi di restyling

Al 30 settembre 2026 la valutazione degli interventi di restyling del centro commerciale Gran Rondò di Crema è stata rivista ritenendoli al momento non strategici, con conseguente svalutazione dei relativi investimenti contabilizzati nelle immobilizzazioni in corso.

1.5. // Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre

In data 5 Ottobre 2026 ha ottenuto 4 stelle su 5 nel GRESB Real Estate Assessment 2026, il benchmark internazionale che valuta le performance ambientali, sociali e di governance delle società e dei fondi immobiliari.
Il riconoscimento riflette il percorso intrapreso dal Gruppo per integrare sempre più gli obiettivi di sostenibilità nella gestione del proprio portafoglio immobiliare, con particolare attenzione all'efficienza energetica, alla riduzione delle emissioni, alla produzione e all'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e alla resilienza degli asset rispetto ai rischi legati al cambiamento climatico. Il GRESB Score di IGD è salito nel 2026 a 87,8 punti, rispetto ai 78,1 del 2025.

***

In data 21 Ottobre 2026 Fitch Ratings Ltd. ha confermato il rating sul debito a lungo termine della Società a BBB-rivedendo al rialzo l'outlook, che passa da Stable a Positive.
Il miglioramento delle performance operative, unitamente al mantenimento di una rigorosa disciplina finanziaria, ha contribuito alla conferma del rating e alla revisione positiva dell'outlook.

***

In data 24 ottobre 2026, è improvvisamente mancato il dottor Roberto Zoia, Amministratore Delegato e Direttore Generale.
Il Consiglio di Amministrazione, riunitosi d'urgenza sotto la presidenza di Antonio Rizzi ha adottato le opportune misure per garantire la continuità operativa e si è riservato di assumere nel più breve tempo possibile ogni altro provvedimento di sua competenza.

***

In data 27 Ottobre 2026 è stata perfezionata, attraverso la controllata Win Magazin S.A., la cessione del centro commerciale Winmarkt "Petrodova" situato a Piatra Neamț, comune di circa 80.000 abitanti capoluogo del distretto di Neamț, nella regione storica della Moldavia.
Il centro commerciale, con una superficie lorda affittabile di circa 6.000 metri quadrati, è ubicato nel cuore della città ed è caratterizzato da un'offerta commerciale che comprende, tra gli altri, operatori dei settori alimentare, abbigliamento e servizi quali Carrefour Market, Pepco, Stay Fit Gym, oltre che MADO, uno dei principali player nazionali della ristorazione fast-food.
L'operazione, conclusa con un investitore locale, ha previsto un corrispettivo di cessione pari a 3,1 milioni di euro.

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 aumentare la guidance FFO comunicata al mercato in agosto 2025 da Euro 46 a Euro 47 milioni di Euro.

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2026

2.1. // Conto economico consolidato

Conto Economico (importi in migliaia di Euro)	30/09/2026 (A)	30/09/2025 (B)	Variazione (A)-(B)	3° Q 2026 (C)	3° Q 2025 (D)	Variazione (C)-(D)
Ricavi	**94.140**	**96.157**	**(2.017)**	**30.995**	**32.313**	**(1.318)**
Ricavi verso terzi	84.745	86.785	(2.040)	27.785	29.399	(1.614)
Ricavi verso parti correlate	9.395	9.372	23	3.210	2.914	296
Altri proventi	**6.731**	**6.987**	**(256)**	**2.164**	**2.557**	**(393)**
Altri proventi verso terzi	3.203	3.788	(585)	922	1.300	(378)
Altri proventi verso parti correlate	3.528	3.199	329	1.242	1.257	(15)
Ricavi vendita immobili da trading	**1.453**	**1.691**	**(238)**	**440**	**440**	**0**
Ricavi e proventi operativi	**102.324**	**104.835**	**(2.511)**	**33.599**	**35.310**	**(1.711)**
Variazione delle rimanenze	(1.245)	(1.591)	346	16	(365)	381
Ricavi e variazioni delle rimanenze	**101.079**	**103.244**	**(2.165)**	**33.615**	**34.945**	**(1.330)**
Costi di realizzazione	(117)	(188)	71	(15)	(110)	95
Costi per servizi	(12.849)	(13.217)	368	(3.996)	(4.292)	296
Costi per servizi verso terzi	(9.336)	(9.473)	137	(2.978)	(2.881)	(97)
Costi per servizi verso parti correlate	(3.513)	(3.744)	231	(1.018)	(1.411)	393
Costi del personale	(9.552)	(9.472)	(80)	(3.076)	(2.923)	(153)
Altri costi operativi	(5.982)	(7.288)	1.306	(1.970)	(2.068)	98
Costi operativi	**(28.500)**	**(30.165)**	**1.665**	**(9.057)**	**(9.393)**	**336**
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.230)	(2.887)	1.657	(415)	(1.757)	1.342
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	38	(38)	201	0	201
Svalutazione crediti	(489)	(506)	17	(129)	(131)	2
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(9.094)	(6.783)	(2.311)	(5.060)	(3.907)	(1.153)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(10.813)**	**(10.138)**	**(675)**	**(5.403)**	**(5.795)**	**392**
Risultato operativo	**61.766**	**62.941**	**(1.175)**	**18.715**	**19.757**	**(602)**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**147**	**(1.135)**	**1.282**	0	**(639)**	**639**
Proventi finanziari	**950**	**287**	**663**	**196**	**38**	**158**
Proventi finanziari verso terzi	934	287	647	194	38	156
Proventi finanziari verso parti correlate	16	0	16	2	0	2
Oneri finanziari	**(33.977)**	**(43.923)**	**9.946**	**(10.554)**	**(12.022)**	**1.468**
Oneri finanziari verso terzi	(33.853)	(43.852)	9.999	(10.536)	(11.998)	1.462
Oneri finanziari verso parti correlate	(124)	(71)	(53)	(18)	(24)	6
Gestione finanziaria	**(33.027)**	**(43.636)**	**10.609**	**(10.358)**	**(11.984)**	**1.626**
Risultato prima delle imposte	**28.886**	**18.170**	**10.716**	**8.357**	**7.134**	**1.223**
Imposte sul reddito	(254)	(613)	359	(334)	(177)	(157)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	**28.632**	**17.557**	**11.075**	**8.023**	**6.957**	**1.066**
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	**28.632**	**17.557**	**11.075**	**8.023**	**6.957**	**1.066**

2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/09/20026 (A)	30/09/20025 (B)	Variazioni (A-B)	3°Q 2026 (C)	3°Q 2025 (D)	Variazioni (C-D)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	**28.632**	**17.557**	**11.075**	**18.032**	**6.957**	**11.075**
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	10.149	1.688	8.461	7.432	1.789	5.643
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	0	(405)	405	0	(429)	429
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(319)	(202)	(117)	(90)	(53)	(37)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	**9.830**	**1.081**	**8.749**	**7.342**	**1.307**	**6.035**
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo	**38.462**	**18.638**	**19.824**	**25.374**	**8.264**	**17.110**
(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	**38.462**	**18.638**	**19.824**	**28.088**	**8.264**	**19.824**

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (importi in migliaia di Euro)	30/09/2026 (A)	30/06/2026 (B)	31/12/2025 (C)	Variazione (A)-(B)	Variazione (A)-(C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita utile definita	599	659	718	(60)	(119)
Avviamento	5.565	5.567	6.566	(2)	(1.001)
	6.164	**6.226**	**7.284**	**(62)**	**(1.120)**
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	1.673.680	1.679.071	1.687.320	(5.391)	(13.640)
Fabbricato	6.802	6.946	6.355	(144)	447
Impianti e macchinari	99	105	108	(6)	(9)
Attrezzature e altri beni	1.505	1.627	1.831	(122)	(326)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.281	2.522	2.512	(241)	(231)
	1.684.367	**1.690.271**	**1.698.126**	**(5.904)**	**(13.759)**
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	3.172	3.014	3.586	158	(414)
Crediti vari e altre attività non correnti	159	167	166	(8)	(7)
Partecipazioni	103.308	103.308	103.313	0	(5)
Attività finanziarie non correnti verso parti correlate	176	176	426	0	(250)
Attività per strumenti derivati	11.203	3.414	2.057	7.789	9.146
	118.018	**110.079**	**109.548**	**7.939**	**8.470**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	**1.808.549**	**1.806.576**	**1.814.958**	**1.973**	**(6.409)**
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze e acconti	18.318	18.303	19.765	15	(1.447)
Crediti commerciali e altri crediti	7.138	6.861	6.954	277	184
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	560	1.102	719	(542)	(159)
Altre attività correnti	4.153	4.828	4.703	(675)	(550)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	215	235	0	(20)	215
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	21.996	22.266	9.291	(270)	12.705
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	**52.380**	**53.595**	**41.431**	**(1.215)**	**10.949**
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA ('C)	**3.100**	**0**	**0**	**3.100**	**3.100**
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	**1.864.029**	**1.860.171**	**1.856.389**	**3.858**	**7.640**
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	650.000	650.000	650.000	0	0
Altre riserve	369.878	362.534	345.362	7.344	24.516
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(34.054)	(34.052)	(34.819)	(2)	765
Utili (perdite) netto del periodo	28.632	20.609	32.002	8.023	(3.370)
Patrimonio netto di gruppo	**1.014.456**	**999.091**	**992.545**	**15.365**	**21.911**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	**1.014.456**	**999.091**	**992.545**	**15.365**	**21.911**
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti finanziari derivati	0	0	1.575	0	(1.575)
Passività finanziarie	760.528	775.023	753.375	(14.495)	7.153
Fondo trattamento di fine rapporto	2.722	2.608	2.666	114	56
Passività per imposte differite	9.667	9.360	11.611	307	(1.944)
Fondi per rischi e oneri futuri	5.420	5.182	6.034	238	(614)
Debiti vari e altre passività	5.992	6.003	6.465	(11)	(473)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.488	4.513	4.465	(25)	23
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	**788.817**	**802.689**	**786.191**	**(13.872)**	**2.626**
PASSIVITA'CORRENTI:					
Passività finanziarie	35.121	28.703	45.722	6.418	(10.601)
Debiti commerciali e altri debiti	10.169	12.776	14.427	(2.607)	(4.258)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	743	1.486	1.417	(743)	(674)
Passività per imposte	2.945	2.960	2.634	(15)	311
Altre passività	11.778	12.466	13.183	(688)	(1.405)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	**60.756**	**58.391**	**77.383**	**2.365**	**(16.627)**
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	**849.573**	**861.080**	**863.574**	**(11.507)**	**(14.001)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	**1.864.029**	**1.860.171**	**1.856.119**	**3.858**	**7.910**

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 01/01/2025	**650.000**	**380.388**	**(30.031)**	**(30.084)**	**970.273**	**0**	**970.273**
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	32.002	32.002	0	32.002
Valutazione derivati cash flow hedge	0	3.009	0	0	3.009	0	3.009
Altri utili (perdite) complessivi	0	(80)	0	0	(80)	0	(80)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**2.929**	**0**	**32.002**	**34.931**	**0**	**34.931**
Ripartizione della perdita 2024							
Distribuzione dividendi	0	(11.034)	0	0	(11.034)	0	(11.034)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0
Affrancamento riserva di rivalutazione	0	0	(1.625)	0	(1.625)	0	(1.625)
Destinazione perdita 2024	0	(26.921)	(3.163)	30.084	0	0	0
Saldo al 31/12/2025	**650.000**	**345.362**	**(34.819)**	**32.002**	**992.545**	**0**	**992.545**

(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 01/01/2026	**650.000**	**345.362**	**(34.819)**	**32.002**	**992.545**	**0**	**992.545**
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	28.632	28.632	0	28.632
Valutazione derivati cash flow hedge	0	10.149	0	0	10.149	0	10.149
Altri utili (perdite) complessivi	0	(319)	0	0	(319)	0	(319)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**9.830**	**0**	**28.632**	**38.462**	**0**	**38.462**
Ripartizione dell'utile 2025							
Distribuzione dividendi	0	(16.551)	(16.216)	0	(16.551)	0	(16.551)
Riclassifica riserva Fair Value	0	14.998	(14.998)	0	0	0	0
Affrancamento riserva di rivalutazione	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione utile 2025	0	16.238	31.981	(32.002)	0	0	0
Saldo al 30/09/2026	**650.000**	**369.877**	**(34.052)**	**28.632**	**1.014.456**	**0**	**1.014.456**

2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di euro)	30/09/2026	30/09/2025
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	**28.632**	**17.557**
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	254	613
Oneri/(proventi) finanziari	33.027	43.636
Ammortamenti e accantonamenti	1.230	2.887
Svalutazione crediti	489	506
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	0	(38)
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	9.094	6.783
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	(147)	1.135
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	1.070	1.345
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**73.649**	**74.424**
Oneri finanziari netti pagati	(23.648)	(40.043)
TFR, TFM e salario variabile	(1.314)	(999)
Imposte sul reddito pagate	(3.704)	(1.861)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**44.983**	**31.521**
Variazione delle rimanenze	1.447	1.591
Variazione dei crediti commerciali	(514)	1.509
Variazione altre attività	971	(395)
Variazione debiti commerciali	(4.932)	(4.522)
Variazione altre passività	(3.799)	(3.698)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	**38.156**	**26.006**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(114)	(157)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	200	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(8.745)	(9.426)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	10.650	11.801
(Investimenti) in partecipazioni	0	(180)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	**1.991**	**2.038**
Variazione di attività finanziarie non correnti	35	0
Affrancamento riserva rivalutazione	(406)	(406)
Distribuzione dividendi	(16.551)	(11.021)
Canoni pagati per locazioni operative	(4.325)	(6.713)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	175.000	608.500
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(180.875)	(619.651)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	**(27.122)**	**(29.291)**
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(319)	(119)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	**12.705**	**(1.366)**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	**9.291**	**4.741**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	**21.996**	**3.375**

2.6 // Indebitamento finanziario netto

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2026, comparato con i dati al 30 giugno 2026 e al 31 dicembre 2025 e 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.

Inoltre, come nei precedenti periodi, non sono considerati gli altri debiti non correnti costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, i debiti per i costi che il Gruppo dovrà sostenere nei prossimi esercizi per il mantenimento dei finanziamenti secured in essere e dai debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito o esplicito.

Posizione finanziaria netta	30/09/2026	30/06/2026	31/12/2025
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(21.996)	(22.266)	(9.291)
(A) LIQUIDITA'	**(21.996)**	**(22.266)**	**(9.291)**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(215)	(235)	0
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	0	0	10.500
Passività finanziarie correnti	21.189	16.952	27.368
Passività per leasing finanziari e contratti locazione IFRS 16 quota corrente	2.991	4.269	5.574
Prestiti obbligazionari quota corrente	10.942	7.482	2.280
(B) INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**34.907**	**28.468**	**45.722**
(C= A+B) INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**12.911**	**6.202**	**36.431**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti verso parti correlate	(176)	(176)	(426)
Passività per leasing finanziari e contratti locazione IFRS 16 quota non corrente	554	594	1.702
Passività finanziarie non correnti	464.117	478.764	457.891
Prestiti obbligazionari quota non corrente	295.857	295.665	293.781
(D) INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**760.352**	**774.847**	**752.948**
(E = D+C) POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**773.263**	**781.049**	**789.379**

L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2026 si attesta ad Euro 773.263 migliaia ed evidenzia un miglioramento di Euro 7.786 migliaia rispetto al 30 giugno 2026 e di Euro 16.116 migliaia rispetto al 31 dicembre 2025.
Tale miglioramento è frutto della generazione di cassa della gestione caratteristica e del beneficio derivante dalle operazioni di vendita effettuate nel corso dei primi nove mesi del 2026, al netto degli investimenti effettuati e della distribuzione dei dividendi effettuata nel mese di maggio.

Al 30 settembre 2026, infatti, le disponibilità liquide del Gruppo ammontano a Euro 21.996 migliaia, dopo aver pagato dividendi per Euro 16.551 migliaia, incassato Euro 10.650 migliaia dalla cessione degli immobili rumeni e sostenuto investimenti per Euro 8.620 migliaia.

Si segnala inoltre che alla data del 30 settembre 2026 il Gruppo dispone di linee di credito a revoca per un importo complessivo pari 24,6 milioni di Euro interamente inutilizzate. Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse ammontano complessivamente a 65 milioni di Euro, di cui 15 milioni di Euro messi a disposizione dal sistema bancario e 50 milioni di Euro concessi dalla Controllante Coop Alleanza 3.0. Anche tali linee risultano interamente inutilizzate.

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

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 2026, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 12 novembre 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 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 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 30 settembre 2026, al 30 giugno 2026 e al 31 dicembre 2025. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2025), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre

precedente (30 giugno 2026). 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 2026 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del Gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31 dicembre 2025, l'area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Service S.r.l	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	51.810.884,12	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	7.227.679,23	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Alliance SIINQ S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	50.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165.000,00	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/ supermercati
Fondo FOOD	Milano, via San Paolo 7	Italia	258.000.000,00	Euro	40%**	IGD SIIQ S.p.A.	40,00%	Proprietà Ipermercati/ supermercati/Gallerie commerciali

* IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo
** IGD SIIQ detiene 5,171 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

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

Tassi di cambio	Euro/Ron
Cambio Spot al 30.09.2026	5,2785
Cambio medio primi nove mesi 2026	5,1783
Cambio Spot al 30.09.2025	5,0811
Cambio medio primi nove mesi 2025	5,0259
Cambio Spot al 31.12.2025	5,0985
Cambio medio 2025	5,0985

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A. detiene, direttamente e indirettamente, il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi, come già evidenziato nella relazione finanziaria al 31 dicembre 2025, non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	54,30%	Via amendola 129, imola (bo)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	Via prato boschiero, isola d'asti (loc molini)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	74,91%	Via quasimodo, gravina di catania loc san paolo
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	74,49%	Via san giuseppe snc, quartiere dello sport conegliano (tv)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	72,80%	Via torre ingastone, palermo loc borgonuovo
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	49,01%	Via g. la pira n. 18. crema (cr)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	Via milanese, sesto san giovanni (mi)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta per il 85% e indiretta tramite Porta Medicea che detiene il restante 15%	100,00%	Via g. d'alesio, 2 - livorno
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	70,52%	Via bisaura n.13, faenza (ra)
Consrozio ESP	Controllata diretta	64,59%	Via marco bussato 74, ravenna (ra)
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	Piazzale della Cooperazione 4, FORLI' (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	Via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	Controllata diretta	77,12%	Via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata diretta	66,84%	Via Casilina 1011 - (Roma)
Consorzio Shopping Center Mondovicino & Retail Park	Controllata diretta	58,24%	Piazza Cerea 15, Mondovì (CN)

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-26	30-set-25	30-set-26	30-set-25	30-set-26	30-set-25	30-set-26	30-set-25	30-set-26	30-set-25
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	**94.140**	**96.350**	**6.731**	**6.806**	**1.453**	**1.679**	**0**	**0**	**102.324**	**104.835**
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	**0**	**0**	**0**	**0**	**(1.245)**	**(1.591)**	**0**	**0**	**(1.245)**	**(1.591)**
Costi diretti (a)	(13.145)	(13.800)	(5.217)	(5.188)	0	(2.035)	0	0	(18.362)	**(21.023)**
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(10.138)	(9.648)	(10.138)	**(9.648)**
Totale costi operativi (a)+(b)	**(13.145)**	**(13.800)**	**(5.217)**	**(5.188)**	**0**	**(2.035)**	**(10.138)**	**(9.648)**	**(28.500)**	**(30.671)**
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.719)	(2.887)	0	0	0	0	0	0	(1.719)	**(2.887)**
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	38	0	0	0	0	0	0	0	**38**
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(543)	(6.783)	0	0	0	0	(8.551)	0	(9.094)	**(6.783)**
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(2.262)**	**(9.632)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(8.551)**	**(391)**	**(10.813)**	**(9.632)**
RISULTATO OPERATIVO	**78.733**	**72.918**	**1.514**	**875**	**208**	**(260)**	**(18.689)**	**(9.582)**	**61.766**	**62.941**

STATO PATRIMONIALE	30-set-26	31-dic-25	30-set-26	31-dic-25	30-set-26	31-dic-25	30-set-26	31-dic-25	30-set-26	31-dic-25
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Investimenti immobiliari	1.673.680	1.687.320	0	0	0	0	0	0	1.673.680	1.687.320
Immobilizzazioni in corso	2.281	2.512	0	0	0	0	0	0	2.281	2.512
Attività immateriali	4.550	5.571	1.135	1.215	0	0	479	498	6.164	7.284
Altre attività Materiali	1.401	1.404	26	58	0	0	6.979	6.830	8.406	8.292
Attività non correnti destinate alla vendita	3.100	0	0	0	0	0	0	0	3.100	0
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	159	166	159	166
Partecipazioni	103.286	103.291	0	0	0	0	22	22	103.308	103.313
CCN	(9.691)	(17.542)	(269)	2.695	17.439	18.840	(2.945)	(3.513)	4.534	480
Fondi	(3.267)	(3.828)	(1.918)	(1.966)	0	0	(2.957)	(3.176)	(8.142)	(8.970)
Debiti e altre passività non correnti	(6.440)	(5.577)	0	0	(4.039)	(4.039)	0	(1.314)	(10.479)	(10.930)
Imposte differite passive/(attive) nette	(6.495)	(8.025)	0	0	0	0	0	0	(6.495)	(8.025)
Capitale investito netto	**1.762.405**	**1.765.126**	**(1.026)**	**2.002**	**13.400**	**14.801**	**1.737**	**(487)**	**1.776.516**	**1.781.442**

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-26	30-set-25	30-set-26	30-set-25	30-set-26	30-set-25	30-set-26	30-set-25
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	47.154	45.863	33.802	32.882	4.733	6.552	85.689	85.297
RICAVI UNA TANTUM	(117)	0	(207)	0	-67	0	(391)	0
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	2.033	1.947	1.083	1.064	0	0	3.116	3.011
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	158	248	355	912	(7)	(1)	506	1.159
TOTALE	**49.228**	**48.058**	**35.033**	**34.858**	**4.659**	**6.551**	**88.920**	**89.467**

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 2026 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 12 novembre 2026

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott.ssa Emanuela Caleffi

