

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

31/03/2025

Organi Societari e di Controllo	3
1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD.....	4
1.1. // Il Gruppo IGD	5
1.2. // Analisi economica	7
1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria.....	18
1.4. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2025	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 2025	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.....	37

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 Macrì	Sindaco		X
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X

Organismo di Vigilanza

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

Società di Revisione

Deloitte & Touche S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Marcello Melloni

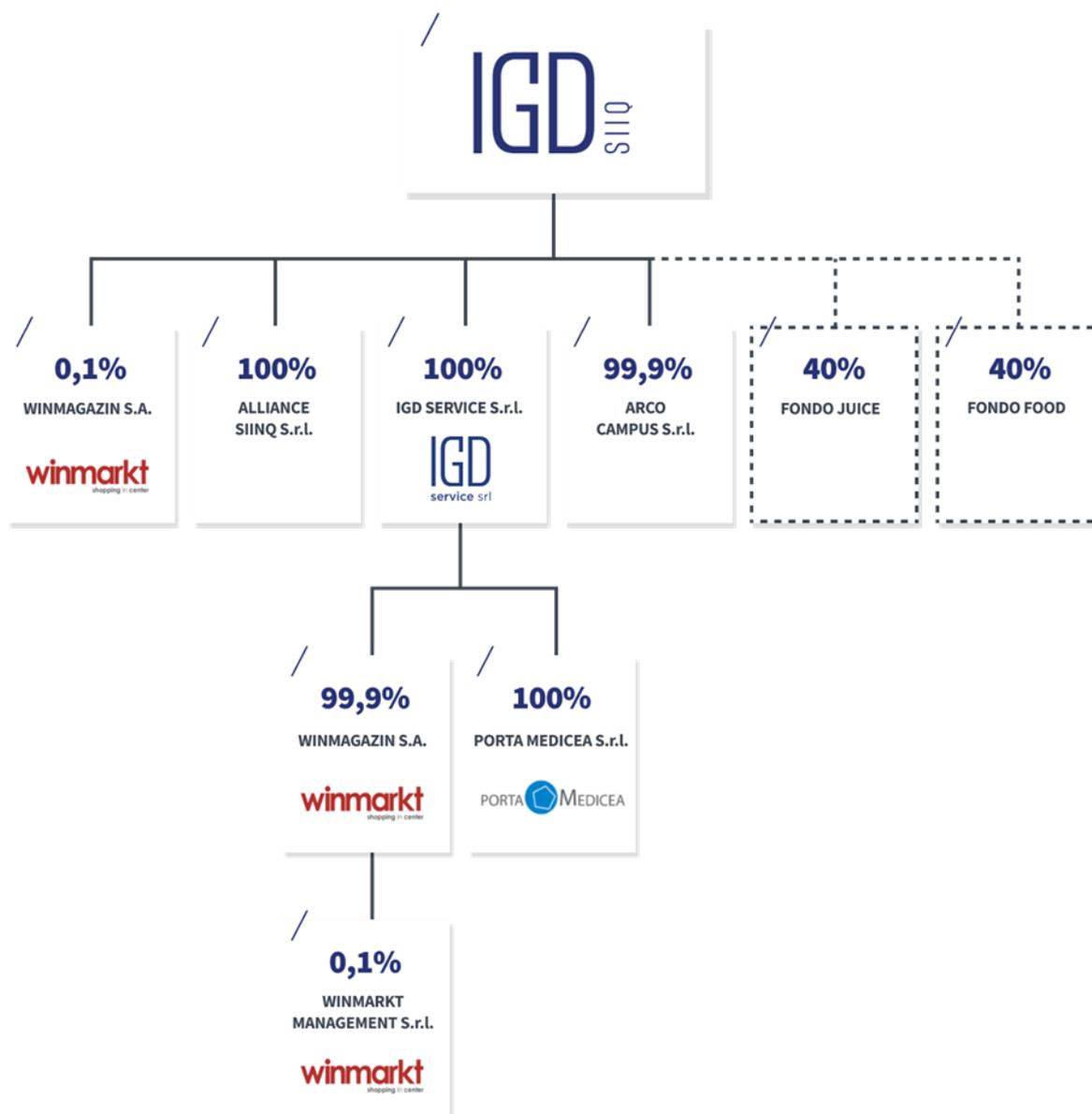


1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD

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 93,5% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 6,5%, 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 92,2% del valore totale del portafoglio di Gruppo).

Al 31 marzo 2025 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- il 99,9% di **Arco Campus S.r.l.**, società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;
- il 100% di Alliance SIINQ S.r.l. società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività commerciale;
- il 100% di **IGD Service S.r.l.**, che, oltre a essere titolare dei rami d'azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, gestisce gli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova), le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi e controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIQ;
 - il 99,9% di **Win Magazin S.A.**, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di **WinMarkt Management S.r.l.**, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
 - 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 corrente esercizio. 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 2025 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 1.550 migliaia di Euro, dopo aver contabilizzato ammortamenti, accantonamenti e oneri straordinari per 4.961 migliaia di Euro. Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

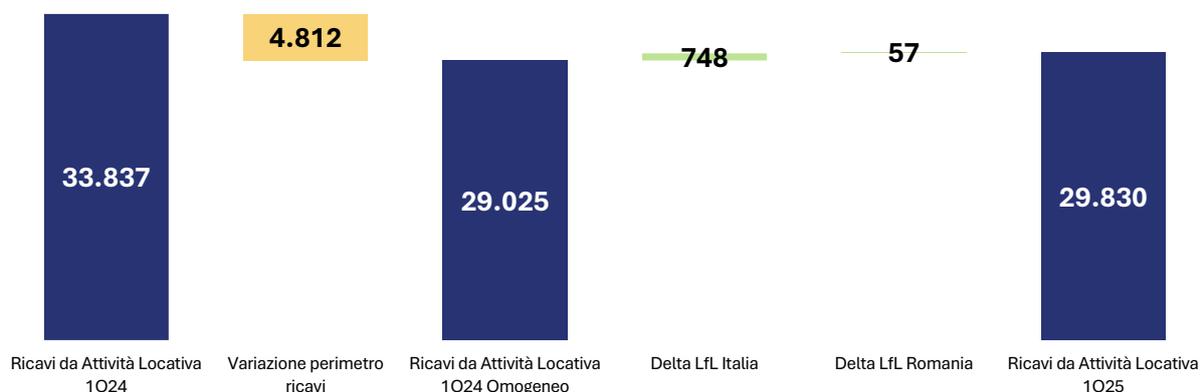
Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 31/03/2025	(b) 31/03/2024	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	29.830	33.837	-11,8%
Costi diretti da attività locativa freehold	-4.752	-5.007	-5,1%
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	25.078	28.830	-13,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	2.256	2.351	-4,0%
Costi diretti da attività locativa leasehold	-44	-37	18,9%
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	2.212	2.314	-4,4%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	27.290	31.144	-12,4%
Ricavi da servizi	2.220	1.862	19,2%
Costi diretti da servizi	-1.813	-1.478	22,7%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	407	384	6,0%
Personale di sede	-1.829	-1.966	-7,0%
Spese generali	-1.113	-1.003	11,0%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	24.755	28.559	-13,3%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,2%</i>	<i>75,1%</i>	
Ricavi da vendita immobili	435	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-575	98	n.a.
Risultato operativo da trading	-140	98	n.a.
EBITDA	24.615	28.657	-14,1%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>70,9%</i>	<i>75,3%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-1.138	-3.736	-69,5%
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-1.459	-1.696	-14,0%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.032	-472	n.a.
EBIT	20.986	22.753	-7,8%
GESTIONE FINANZIARIA	-17.786	-18.513	-3,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-1.332	0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	1.868	4.240	-55,9%
Imposte	-318	88	n.a.
UTILE DEL PERIODO	1.550	4.328	-64,2%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	1.550	4.328	-64,2%

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)

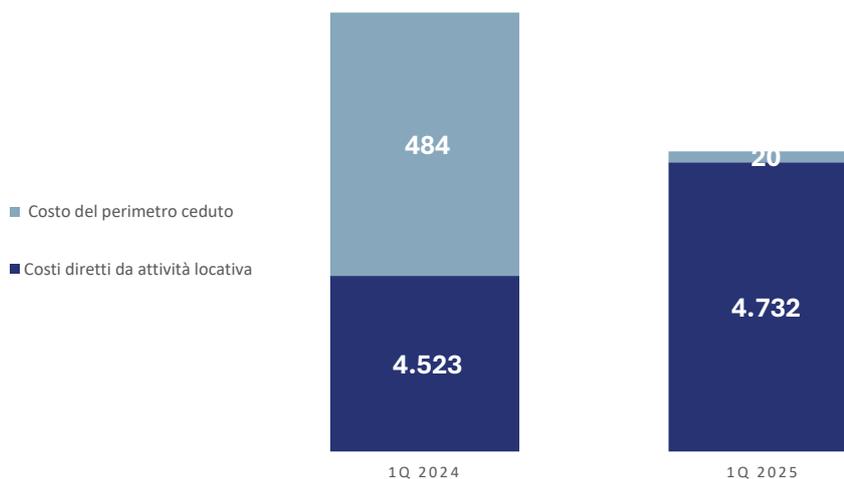
Al 31 Marzo 2025, i ricavi da attività locativa freehold ammontano a 29.830 migliaia di Euro e registrano un decremento del 11,8% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, imputabile sostanzialmente alla cessione immobiliare perfezionata nel mese di Aprile 2024 e alla cessione di un centro commerciale in Romania avvenuta a Febbraio 2025. Per un più corretto confronto, a seguito delle dismissioni, sono stati calcolati i ricavi locativi 2024 omogenei pari a 29.025 migliaia di Euro, che tengono conto della variazione di perimetro ceduto per un totale di 4.812 migliaia di Euro (di cui perimetro food 4.686, e Cluj 126 migliaia di Euro)



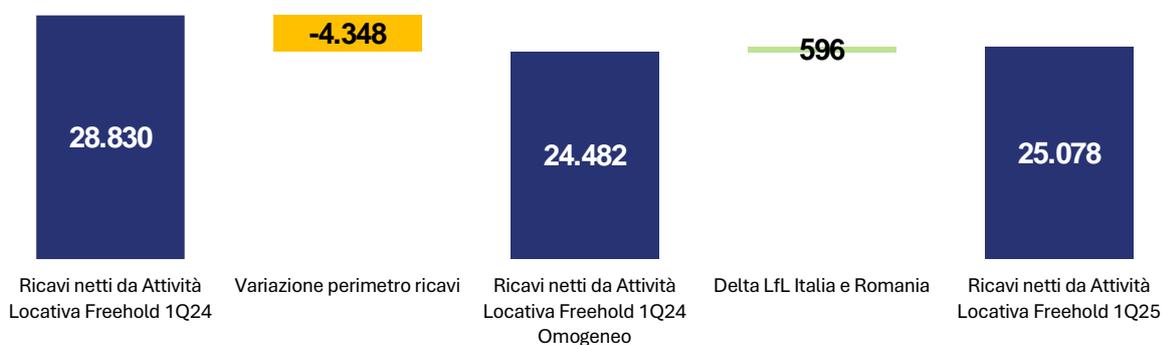
L' incremento rispetto al 2024 omogeneo, pari a 805 migliaia di Euro (+2,8%), è dovuto:

- ai ricavi like for like Italia (+ 748 migliaia di Euro, +2,9%) grazie a una efficace attività di leasing;
- ai maggiori ricavi della controllata rumena (+57 migliaia di Euro, +1,9%).

I **costi diretti da attività locativa freehold** ammontano a 4.752 migliaia di Euro. Il decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è dovuto principalmente ai costi relativi al portafoglio ceduto che si riducono di 464 migliaia di Euro. A perimetro omogeneo i costi diretti del primo trimestre 2024 ammontano a 4.732 migliaia di Euro, in incremento del +4,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, la variazione è dovuto principalmente a maggior IMU.



Il **Net rental income freehold** (ricavi netti da attività locativa) è pari a Euro 25.078 migliaia di Euro, in decremento del 13,0% rispetto all'anno precedente ma in crescita del 2,4% se si considera il perimetro omogeneo. Per un più corretto confronto, a seguito delle dismissioni, è stato calcolato il net rental income 2024 omogeneo che tiene conto della variazione di perimetro pari a Euro 24.482 migliaia: la variazione di perimetro ceduto di Euro 4.348 migliaia deriva dalla relativa variazione dei ricavi per Euro 4.812 migliaia e dei costi per Euro 464 migliaia sopra indicata. L'incremento del net rental income rispetto all'omogeneo 2024 è pari a Euro 596 migliaia di Euro (+2,4%).



Il **Net rental income leasehold** è pari a 2.212 migliaia di Euro, in decremento del -4,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il **Net rental income** complessivo è pari a 27.290 migliaia di Euro, in decremento del 12,4% rispetto ai 31.144 migliaia di Euro dello stesso periodo dell'anno precedente. Il net rental income omogeneo 2024 ricalcolato risulta essere pari a 26.796 migliaia di Euro con un incremento di 494 migliaia di Euro (+1,8%).

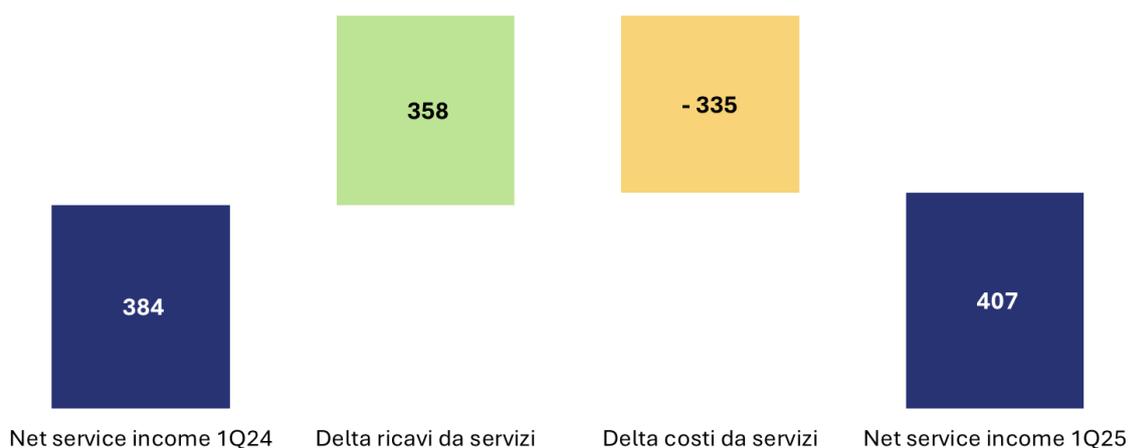
Ricavi netti da servizi (Net services income)

I ricavi da servizi sono pari a 2.220 migliaia di Euro in incremento pari ad Euro 358 migliaia rispetto all'anno precedente (+19,2%) principalmente per maggiori ricavi da outsourcing services anche collegati ai servizi forniti sul portafoglio immobiliare ceduto, maggiori ricavi da commercializzazione centri e ricavi da pilotage. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (74,4% del totale per un importo pari a 1.652 migliaia di Euro).

I costi diretti da servizi ammontano a 1.813 migliaia di Euro, in incremento di 335 migliaia di Euro (+22,7%) rispetto all'anno precedente, in particolare dovuto al maggior costo per il ribilanciamento delle spese generali legate al business servizi, non ribaltate nel primo trimestre 2024, e all'ingresso di personale per la gestione dei nuovi mandati.



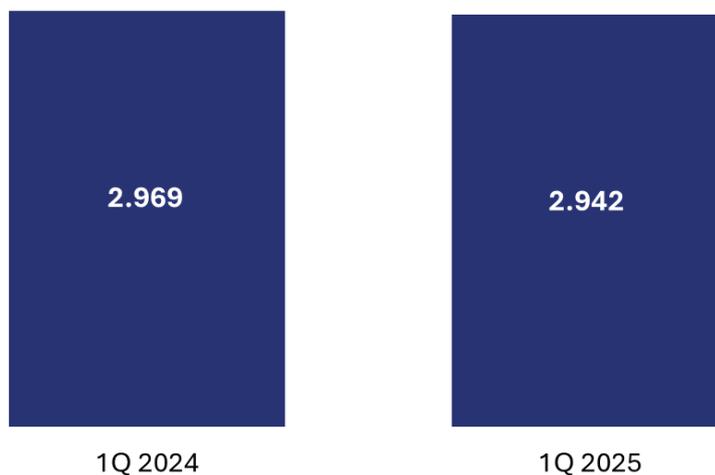
Il **Net services income** è quindi pari a 407 migliaia di Euro, in incremento del 6,0% rispetto all'anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.942 migliaia di Euro, in leggero decremento rispetto ai 2.969 migliaia di Euro del primo trimestre 2024.

L'incidenza delle spese generali sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 8,6%.

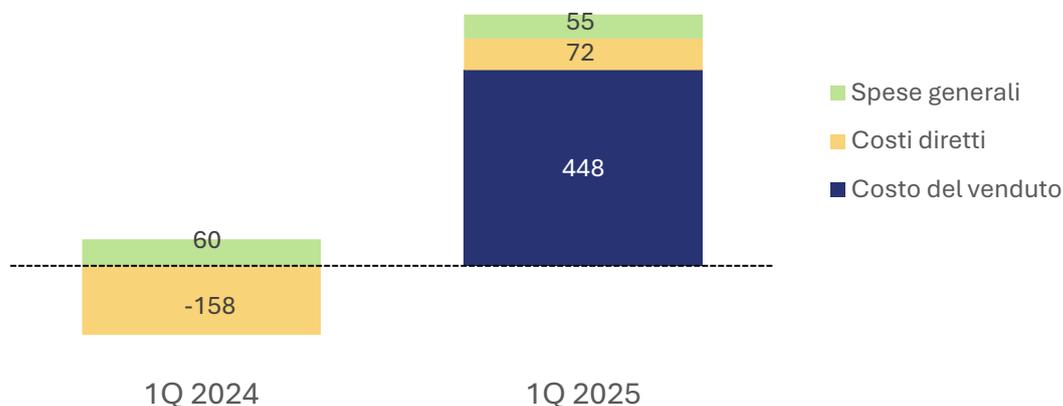


Risultato operativo da trading

Al 31 marzo 2025 è stata perfezionata la vendita di 1 unità residenziali e di 1 box, a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 35 rogiti e stipulati 3 contratti preliminari che prevedono il rogito nel primo semestre 2025 su un totale di 42 unità residenziali. Si ipotizza di vendere gli ultimi 4 appartamenti nel corso dell'anno.

Il risultato operativo da trading è negativo per Euro 140 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:



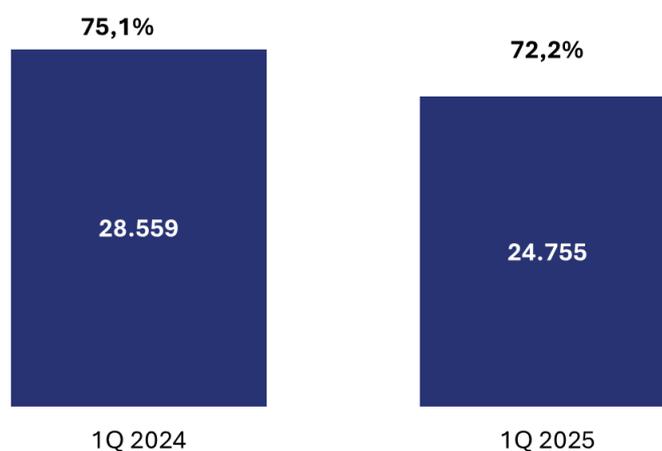
EBITDA

L'**EBITDA della gestione caratteristica** 2025 è pari a 24.755 migliaia di Euro, in decremento del 13,3% rispetto all'anno precedente, in miglioramento del 2,1%, pari ad 544 migliaia di Euro, considerando il perimetro omogeneo. L'EBITDA complessivo si attesta ad Euro 24.615 migliaia in decremento del 14,1%. La variazione positiva del EBITDA complessivo a perimetro omogeneo ammonta a 306 migliaia di Euro (+1,3%).

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



L'**EBITDA MARGIN della gestione caratteristica** è pari al 72,2% in decremento rispetto al perimetro omogeneo del primo trimestre 2024 pari a 72,8%. L'EBITDA MARGIN gestione caratteristica dell'anno precedente era pari a 75,1%.



Adeguamento del fair value

La voce adeguamento al fair value, al 31 marzo 2025, risulta negativa per Euro 2.597 migliaia, in riduzione rispetto ad Euro 5.432 migliaia del 31 marzo 2024. La svalutazione da fair value è così formata:

- Euro 1.459 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- Euro 1.008 migliaia relativi alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- Euro 130 migliaia relativi a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.a..

EBIT

L'EBIT si è attestato a 20.986 migliaia di Euro in decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

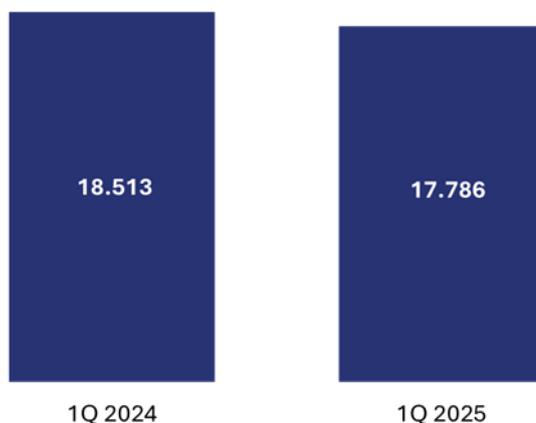
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

In coerenza con quanto previsto dal Piano Industriale 2025-2027, in data 14 febbraio 2025, la controllata Win Magazin S.A. ha sottoscritto un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Somes" a un investitore privato rumeno, per un corrispettivo di circa Euro 8,3 milioni. Restano a carico della cedente i costi per opere di adeguamento tecnico. Nel trimestre, l'operazione ha comportato un impatto economico negativo di Euro 332 migliaia, comprensivo dei costi accessori connessi alla transazione.

Nel mese di gennaio 2025, IGD SIIQ S.p.A. ha comunicato al fondo proprietario della Galleria Fonti del Corallo la volontà di esercitare l'opzione di risoluzione anticipata del contratto di locazione sottoscritto nel 2014, con cessazione prevista per il mese di febbraio 2026. In conformità alle previsioni contrattuali, IGD SIIQ S.p.A. ha corrisposto al locatore, nel mese di febbraio 2025, una penale pari a Euro 1 milione a titolo di corrispettivo per l'esercizio dell'opzione.

	31/03/2025	31/03/2024	Variazione
Risultato cessione immobili	332	0	332
Penale risoluzione anticipata contratto locazione	1.000	0	1.000
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	1.332	0	1.332

Gestione finanziaria



Come più ampiamente descritto in precedenza, in data 11 febbraio 2025 IGD SIIQ S.p.A. ha perfezionato un'operazione di finanziamento secured per un importo complessivo pari a Euro 615 milioni, sottoscritta con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali.

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

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

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

I proventi del finanziamento saranno utilizzati, in particolare, per:

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

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

In conseguenza dell'operazione di rifinanziamento, il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da Euro 18.513 migliaia al 31 marzo 2024 a Euro 17.786 migliaia al 31 marzo 2025.

La riduzione, pari a circa Euro 727 migliaia, è principalmente attribuibile:

- al decremento degli interessi passivi sui mutui, a seguito della chiusura di cinque mutui e della riduzione dei tassi di interesse;
- al decremento degli oneri finanziari connessi ai prestiti obbligazionari, a seguito del rimborso integrale degli stessi nel mese di marzo 2025;
- all'incremento del costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di rimborso descritta precedentemente.

Al 31 marzo 2025 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 5,60% in decremento rispetto al 6,04% del 31 dicembre 2024, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 7,31% in decremento rispetto al 7,55% del 31 dicembre 2024.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria” è pari a 1,4x, in diminuzione rispetto al 1,5x del 31 dicembre 2024.

L'indice di interest coverage ratio adjusted calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria adjusted”, gestione finanziaria al netto dell'IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti e negative carry, è pari a 2x, in aumento rispetto al 1.8x del 31 dicembre 2024

Imposte

	31/03/2025	31/03/2024	Variazione
Imposte correnti	1.271	312	959
Imposte differite passive/(differite attive)	(953)	(402)	(551)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	0	2	(2)
Imposte sul reddito	318	(88)	406

Al 31 marzo 2025, l'effetto fiscale complessivo, comprensivo delle imposte correnti e differite, risulta negativo per Euro 318 migliaia, in incremento di Euro 406 migliaia rispetto al 31 marzo 2024.

La variazione delle imposte correnti, pari a un incremento di Euro 959 migliaia rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, è riconducibile principalmente alle imposte che la controllata di diritto rumeno Win Magazin S.A. dovrà versare in relazione alla cessione dell'immobile situato a Cluj.

La variazione delle imposte differite, che registra una diminuzione di Euro 551 migliaia rispetto al dato al 31 marzo 2024, è principalmente attribuibile (i) all'adeguamento delle imposte differite passive conseguente alla variazione del fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A., operante in regime fiscale ordinario, nonché alla cessione dell'immobile di Cluj

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 1.550 migliaia di Euro, in decremento rispetto all'utile netto di 4.328 migliaia di Euro dello stesso periodo dell'anno precedente.



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



FFO gestione caratteristica

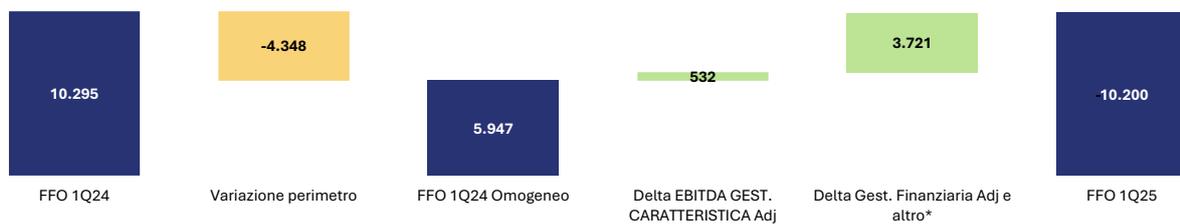
L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 31 marzo 2025 risulta pari ad 10.200 migliaia di Euro (-0,9%), sostanzialmente in linea rispetto al primo trimestre 2024 nonostante la variazione del perimetro che è stata compensata da minori oneri finanziari ricorrenti.

In termini omogenei, l'FFO (Funds From Operations) è cresciuto nel 2025 di 4.253 migliaia di Euro rispetto allo stesso periodo 2024 (+71,5%).

Funds from Operations	1Q 2025	1Q 2024	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	24.760	28.568	(3.808)	-13,3%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(2.210)	(2.202)	(8)	0,4%
Gest. Finanziaria Adj**	(12.064)	(15.757)	3.693	-23,4%
Imposte correnti del periodo e Altro*	(286)	(314)	28	-8,9%
FFO	10.200	10.295	(95)	-0,9%

*Include alcune poste non ricorrenti nel 2025 che sono state escluse dal FFO

**Gestione finanziaria adj non include gli oneri contabilizzati ai sensi del dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti o di anticipata estinzione di strumenti finanziari.



1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2025, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/03/2025	31/12/2024	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.670.375	1.671.834	(1.459)	-0,09%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.502	2.484	18	0,72%
Attività immateriali	7.408	7.481	(73)	-0,99%
Altre attività materiali	8.796	9.037	(241)	-2,74%
Attività destinate alla vendita	0	8.520	(8.520)	#DIV/0!
Crediti vari e altre attività non correnti	136	140	(4)	-2,94%
Partecipazioni	106.005	106.005	0	0,00%
Capitale Circolante Netto	6.135	4.411	1.724	28,10%
Fondi	(9.663)	(10.645)	982	-10,16%
Debiti e altre passività non correnti	(11.463)	(10.823)	(640)	5,58%
Imposte differite passive/(attive) nette	(9.259)	(10.103)	844	-9,12%
Totale impieghi	1.770.972	1.778.341	(7.369)	-0,42%
Totale patrimonio netto di gruppo	972.167	970.273	1.894	0,19%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.264	1.594	(330)	-26,11%
Indebitamento finanziario netto	797.541	806.474	(8.933)	-1,12%
Totale Fonti	1.770.972	1.778.341	(7.369)	-0,42%

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

- ✓ Gli **investimenti immobiliari** che hanno subito un decremento pari a Euro 1.459 migliaia, determinato:
 - dal proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 1.140 migliaia, relativi principalmente a interventi di fit out nelle porzioni rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale le Porte di Napoli e di revamping e fit out presso il centro commerciale le Maioliche di Faenza;
 - dalla svalutazione, in base agli ultimi dati disponibili in termini di fair value degli investimenti immobiliari (valutazioni al 31 dicembre 2024), dei valori delle manutenzioni straordinarie;
 - dalla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente.

- ✓ Le **Altre attività materiali** hanno subito una variazione negativa pari a Euro 241 migliaia riconducibile:
 - agli ammortamenti dell'esercizio pari ad Euro 209 migliaia;
 - agli effetti della cessione dell'immobile di Cluji.

- ✓ La voce **Attività immateriali** che subito una variazione negativa, pari ad Euro 73 migliaia, riconducibile:
 - agli ammortamenti registrati nel 2024 pari ad Euro 99 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 26 migliaia.

- ✓ La voce **Immobilizzazioni in corso e acconti** hanno registrato un incremento pari a Euro 18 migliaia dovuto ad incremento netto degli acconti.

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

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

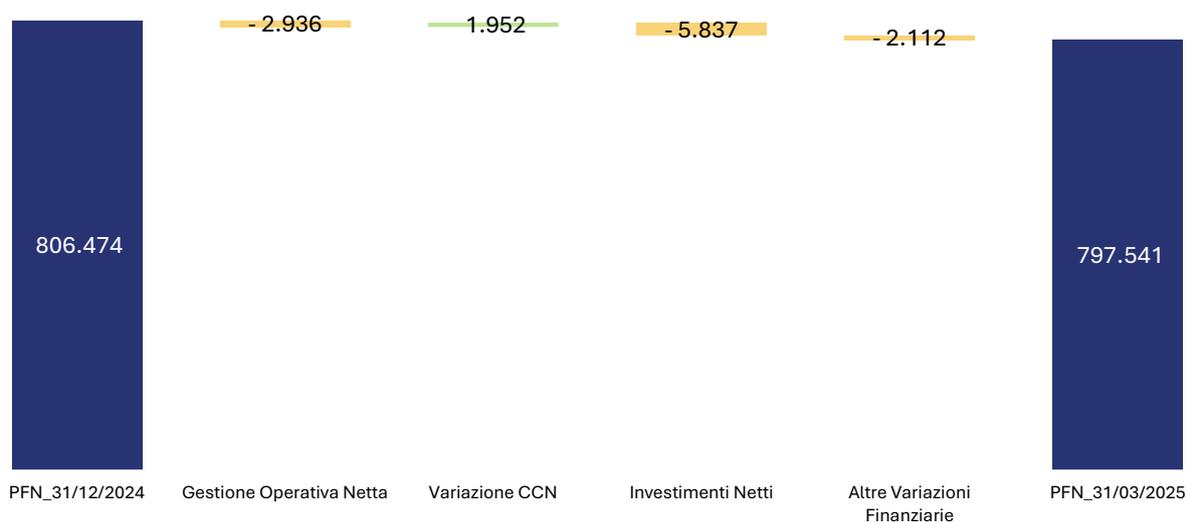
- ✓ Il **capitale circolante netto**, ha registrato un incremento pari ad Euro 1.724 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2024, dovuto principalmente ai seguenti fattori:
 - decremento per Euro 4.013 migliaia dei debiti verso fornitori e parti correlate per una differente tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente e di minori lavori svolti nel primo trimestre dell'anno rispetto all'ultimo trimestre 2024;
 - incremento delle altre attività correnti, pari a Euro 852 migliaia, principalmente attribuibile ai maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel primo trimestre 2025;
 - incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 2.498 migliaia, relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU;
 - decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari a Euro 361 migliaia;
 - decremento delle rimanenze, con una variazione nel trimestre pari a Euro 415 migliaia, determinata (i) dalla vendita di 1 unità residenziali e 1 box auto relativi al sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari ad Euro 478 migliaia e (ii) dai 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 63 migliaia;

(importi in migliaia di euro)	31/03/2025	31/12/2024	Δ	%
Rimanenze e acconti	21.574	21.989	(415)	-1,92%
Crediti commerciali vs terzi	10.137	10.542	(405)	-4,00%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	852	808	44	5,16%
Altre attività correnti	3.741	2.889	852	22,77%
Debiti commerciali e altri debiti	(9.936)	(13.731)	3.795	-38,19%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(1.177)	(1.395)	218	-18,52%
Passività per imposte	(3.959)	(1.461)	(2.498)	63,10%
Altre passività	(15.097)	(15.230)	133	-0,88%
Capitale Circolante Netto	6.135	4.411	1.724	28,10%

- ✓ I **Fondi rischi ed oneri** registrano un incremento pari ad Euro 982 migliaia dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2025 che sarà erogato ai dipendenti nel 2026, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna), La Torre (Palermo) e Tiburtino (Guidonia), (iii) a lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodi oggetto di cessione nel corso del 2024, e (iv) all'adeguamento del fondo TFR.
- ✓ I **Debiti e altre passività non correnti** al 31 marzo 2025 registrano un incremento pari a Euro 640 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 2025, per un importo complessivo pari a Euro 615 milioni.
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 marzo 2025, si è attestato ad Euro 972.167 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 1.894 migliaia è dovuta:
 - all'adeguamento positivo della riserva relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 353 migliaia di Euro;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo negativo pari a Euro 9 migliaia;
 - all'utile dell'esercizio di competenza del Gruppo per Euro 1.550 migliaia.
- ✓ 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) agli strumenti finanziari di copertura (Irs) e (ii) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ e agli effetti della cessione dell'immobile di Cluji.

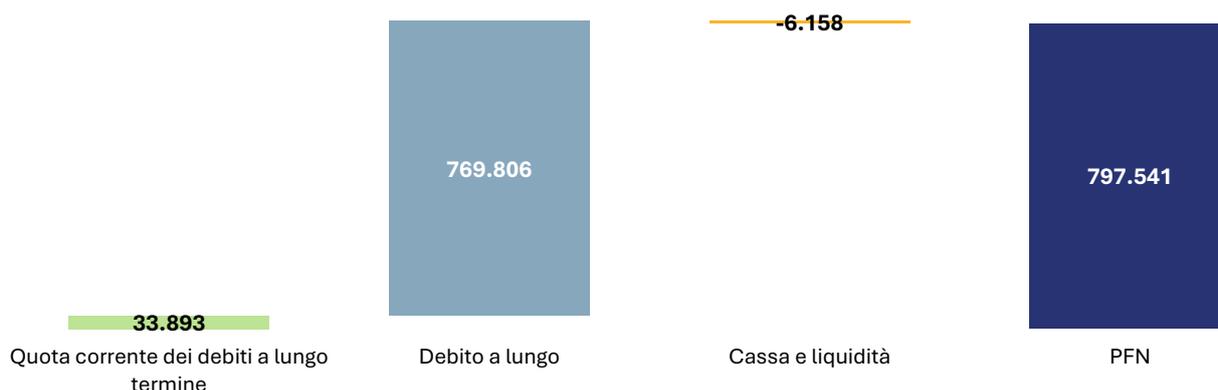
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati**. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 marzo 2025 ha determinato una riduzione delle passività rispetto all'esercizio precedente di Euro 330 migliaia.

L'indebitamento finanziario netto al 31 marzo 2025 risulta in riduzione rispetto al 31 dicembre 2024 di circa 9 milioni di Euro, analiticamente riportata nella tabella che segue:

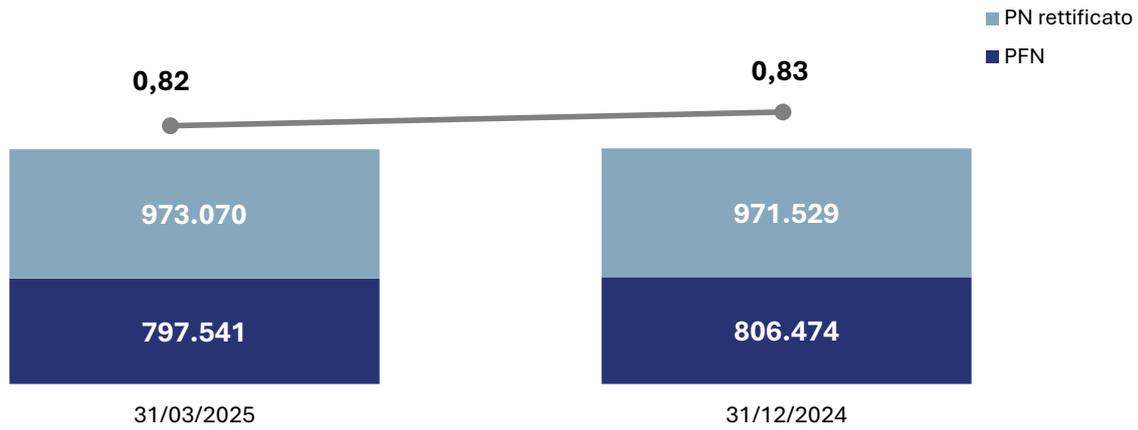


Per maggiori dettagli in merito alla variazione dell'indebitamento finanziario netto si rimanda al rendiconto finanziario consolidato allegato al capitolo 2.5.

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



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra 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 31 marzo 2025, pari a 0,82, risulta sostanzialmente stabile rispetto al dato al 31 dicembre 2024 pari a 0,83.



1.4. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2025

Eventi societari

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

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

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

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

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

Il finanziamento sottoscritto ha consentito di eliminare le concentrazioni di scadenze finanziarie, presenti nel 2027 per oltre 570 milioni di Euro, riscadenzandole e diluendole negli anni successivi, con le prime significative necessità a partire dal 2028 (circa 167 milioni di Euro) seguite da circa 277 milioni di Euro sia al 31 dicembre 2029 sia al 31 dicembre 2031.

Il nuovo finanziamento prevede, a partire dal 30 giugno 2025, il rispetto di nuovi parametri finanziari che in base alle informazioni attuali ci si attende che siano rispettati.

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

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

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

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

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

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

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

Investimenti

Al 31 marzo 2025 il Gruppo ha proseguito i lavori dei restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola, ha concluso la prima parte di attività di ristrutturazione e riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale le Porte di Napoli di Afragola (Na) oltre alle attività di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 marzo 2025:

	31/03/2025 Euro/mln
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,06
FIT-OUT Iper Porte di Napoli	0,50
Restiling Centro Leonardo	0,08
Manutenzioni straordinarie	0,56
Altri	0,01
Progetto IT	0,02
Totale investimenti effettuati	1,23

Progetti di sviluppo

Progetto “Porta a Mare”

Nel corso del primo trimestre si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 63 migliaia, relativo alla destinazione residenziale. Al 31 marzo 2025 è stata perfezionata la vendita di 1 unità residenziali e di 1 box, a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 35 rogiti e stipulati 3 contratti preliminari che prevedono il rogito nel primo semestre 2025 su un totale di 42 unità residenziali.

Interventi di restyling

Al 31 marzo 2025 sono in corso i lavori di ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo trimestre 2025 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 1.140 migliaia, relativi principalmente a interventi di fit out nelle porzioni rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale le Porte di Napoli e di revamping e fit out presso il centro commerciale le Maioliche di Faenza. Al 31 marzo 2025, in base ai risultati della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari effettuate al 31 dicembre 2024, il valore di tali manutenzioni straordinarie è stato interamente svalutato.

1.5. // Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre

In data 16 aprile 2025 l'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2024 di IGD, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 6 marzo 2025, che ha chiuso con una Perdita Netta pari a 26,9 milioni di Euro e di destinare parte dell'incremento delle altre riserve di utili disponibili derivanti dalla gestione esente, liberatesi per effetto della dismissione nel corso dell'esercizio 2024 di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, all'erogazione di un dividendo di Euro 0,10 per azione per complessivi Euro 11 milioni. L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha approvato la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter del TUF, e ha deliberato in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF. Infine, l'Assemblea straordinaria degli azionisti ha approvato tutte le modifiche statutarie proposte dal Consiglio di Amministrazione del 6 marzo 2025 nei termini ed in conformità con le proposte indicate dal Consiglio di Amministrazione nella propria Relazione messa a disposizione del pubblico in vista dell'Assemblea (la "Relazione"). In particolare, è stata approvata la modifica dell'articolo 7 dello Statuto che ha introdotto la maggiorazione del diritto di voto di cui all'art. 127-quinquies, comma 1, del TUF, allo scopo di incentivare l'investimento a medio-lungo termine nella Società da parte dei propri azionisti, la modifica all'articolo 13 dello Statuto che ha introdotto la possibilità di tenere le assemblee mediante la partecipazione esclusiva tramite il c.d. "Rappresentante designato" ai sensi dell'art. 135-undecies.1 del TUF e la modifica degli articoli 11, 18, 19 e 22 dello Statuto finalizzata a un complessivo aggiornamento dello Statuto stesso funzionale a garantire una governance più efficiente, innovativa e in linea con le migliori prassi societarie.

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 6 marzo 2025 (Utile netto ricorrente 2025 atteso a circa 38 milioni di Euro).

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2025

2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	31/03/2025 (A)	31/03/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	32.086	36.188	(4.102)
Ricavi verso terzi	28.848	29.585	(737)
Ricavi verso parti correlate	3.238	6.603	(3.365)
Altri proventi	2.220	1.862	358
Altri proventi verso terzi	1.342	1.019	323
Altri proventi verso parti correlate	878	843	35
Ricavi vendita immobili da trading	435	0	435
Ricavi e proventi operativi	34.741	38.050	(3.309)
Variazione delle rimanenze	(415)	306	(721)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	34.326	38.356	(4.030)
Costi di realizzazione	(63)	(306)	243
Costi per servizi	(4.182)	(3.910)	(272)
Costi per servizi verso terzi	(3.022)	(2.801)	(221)
Costi per servizi verso parti correlate	(1.160)	(1.109)	(51)
Costi del personale	(3.513)	(2.898)	(615)
Altri costi operativi	(3.300)	(2.377)	(923)
Costi operativi	(11.058)	(9.491)	(1.567)
Ammortamenti e Accantonamenti	(502)	(472)	(30)
Svalutazione crediti	(183)	(208)	25
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(2.597)	(5.432)	2.835
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(3.282)	(6.112)	2.830
Risultato operativo	19.986	22.753	(2.767)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(332)	0	(332)
Proventi finanziari	84	56	28
Proventi finanziari verso terzi	84	56	28
Oneri finanziari	(17.870)	(18.569)	699
Oneri finanziari verso terzi	(17.846)	(18.504)	658
Oneri finanziari verso parti correlate	(24)	(65)	41
Gestione finanziaria	(17.786)	(18.513)	727
Risultato prima delle imposte	1.868	4.240	(2.372)
Imposte sul reddito	(318)	88	(406)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	1.550	4.328	(2.778)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di competenza della Capogruppo	1.550	4.328	(2.778)

2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di euro)	31/03/2025	31/03/2024
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	1.550	4.328
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	465	2.374
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(112)	(572)
Riserva di conversione	(9)	(158)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita del periodo	344	1.644
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	1.894	5.972
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	1.894	5.972

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	31/03/2025 (A)	31/12/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	760	833	(73)
Avviamento	6.648	6.648	0
	7.408	7.481	(73)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.670.375	1.671.834	(1.459)
Fabbricato	6.502	6.563	(61)
Impianti e macchinari	81	86	(5)
Attrezzature e altri beni	2.213	2.388	(175)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.502	2.484	18
	1.681.673	1.683.355	(1.682)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	4.468	4.685	(217)
Crediti vari e altre attività non correnti	136	140	(4)
Partecipazioni	106.005	106.005	0
Attività finanziarie non correnti	176	176	0
Attività per strumenti derivati	0	2.155	(2.155)
	110.785	113.161	(2.376)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.799.866	1.803.997	(4.131)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	21.574	21.989	(415)
Crediti commerciali e altri crediti	10.137	10.542	(405)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	852	808	44
Altre attività correnti	3.741	2.889	852
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.158	4.741	1.417
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	42.462	40.969	1.493
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	0	8.520	(8.520)
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	1.842.328	1.853.486	(11.158)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	380.732	380.388	344
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(60.115)	(30.031)	(30.084)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.550	(30.084)	31.634
Patrimonio netto di gruppo	972.167	970.273	1.894
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	972.167	970.273	1.894
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	1.264	3.749	(2.485)
Passività finanziarie	769.982	741.603	28.379
Fondo trattamento di fine rapporto	2.963	2.889	74
Passività per imposte differite	13.727	14.788	(1.061)
Fondi per rischi e oneri futuri	6.700	7.756	(1.056)
Debiti vari e altre passività	6.998	6.358	640
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.465	4.465	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	806.099	781.608	24.491
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie	33.893	69.788	(35.895)
Debiti commerciali e altri debiti	9.936	13.731	(3.795)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.177	1.395	(218)
Passività per imposte	3.959	1.461	2.498
Altre passività	15.097	15.230	(133)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	64.062	101.605	(37.543)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	870.161	883.213	(13.052)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	1.842.328	1.853.486	(11.158)

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	1.550	1.550	0	1.550
Valutazione derivati cash flow hedge	0	353	0	0	353	0	353
Altri utili (perdite) complessivi	0	(9)	0	0	(9)	0	(9)
Totale utili (perdite) complessivo	0	344	0	1.550	1.894	0	1.894
Ripartizione della perdita 2024							
Destinazione perdita 2024	0	0	(30.084)	30.084	0	0	0
Saldo al 31/03/2025	650.000	380.732	(60.115)	1.550	972.167	0	972.167

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

2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	31/03/2025	31/12/2024
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	1.550	(30.084)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	318	288
Oneri/(proventi) finanziari	17.786	67.135
Ammortamenti e accantonamenti	465	3.348
Svalutazione crediti	183	1.136
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	0	732
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	2.597	31.141
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	332	29.150
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	395	802
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	23.626	103.648
Oneri finanziari netti pagati	(19.480)	(44.965)
TFR, TFM e salario variabile	(34)	(1.393)
Imposte sul reddito pagate	(1.176)	(899)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	2.936	56.391
Variazione delle rimanenze	415	1.192
Variazione dei crediti commerciali	178	(1.744)
Variazione altre attività	(631)	5.201
Variazione debiti commerciali	(4.112)	(9.482)
Variazione altre passività	2.198	(5.095)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	984	46.463
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(26)	(333)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(1.138)	(19.063)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	7.001	3.595
(Investimenti) in partecipazioni	0	(10)
Effetto operazione FOOD	0	153.165
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	5.837	137.354
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	(2)
Distribuzione dividendi	0	0
Canoni pagati per locazioni operative	(2.214)	(8.829)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	600.000	15.756
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(603.181)	(192.069)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(5.395)	(185.144)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(9)	(1)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	1.417	(1.328)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	4.741	6.069
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	6.158	4.741

2.6 // Indebitamento Finanziario Netto

Nella tabella che segue è presentata l'indebitamento finanziario netto al 31 marzo 2025 e al 31 dicembre 2024, 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 2025 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2024 per circa Euro 8,9 milioni, per effetto, della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e della cassa generata nel periodo al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

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

(importi in migliaia di euro)	31/03/2025	31/12/2024	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(6.158)	(4.741)	(1.417)
LIQUIDITA'	(6.158)	(4.741)	(1.417)
Passività finanziarie correnti	1.429	2.756	(1.327)
Quota corrente mutui	24.473	47.960	(23.487)
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.991	8.222	(231)
Prestiti obbligazionari quota corrente	0	10.850	(10.850)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	33.893	69.788	(35.895)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	27.735	65.047	(37.312)
Attività finanziarie non correnti	(176)	(176)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.448	7.276	(1.828)
Passività finanziarie non correnti	764.534	450.566	313.968
Prestiti obbligazionari	0	283.761	(283.761)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	769.806	741.427	28.379
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	797.541	806.474	(8.933)

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. Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 2.155 migliaia ed a Euro 3.749 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 2025, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 6 maggio 2025.

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

2.7.2 Sintesi dei principi contabili

2.7.2.1 Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

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

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

Le informazioni economiche sono fornite con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); esse sono confrontate con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. Le informazioni patrimoniali sono fornite con riferimento al 31 dicembre 2024. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (31 marzo 2024), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali il confronto viene effettuato rispetto al 31 dicembre 2024.

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 2025, 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.

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 SIIINQ 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%	Proprietà Ipermercati/supermercati/Gallerie commerciali

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

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

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi 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-25	31-mar-24	31-mar-25	31-mar-24	31-mar-25	31-mar-24	31-mar-25	31-mar-24	31-mar-25	31-mar-24
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	32.086	36.188	2.220	1.862	435	0	0	0	34.741	38.050
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(575)	306	0	0	(575)	306
Costi diretti (a)	(4.796)	(5.044)	(1.813)	(1.478)	0	(208)	0	0	(6.609)	(6.730)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(2.942)	(2.969)	(2.942)	(2.969)
Totale costi operativi (a)+(b)	(4.796)	(5.044)	(1.813)	(1.478)	0	(208)	(2.942)	(2.969)	(9.551)	(9.699)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.005)	(463)	(27)	(9)	0	0	0	0	(1.032)	(472)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(2.597)	(5.432)	0	0	0	0	0	0	(2.597)	(5.432)
Totale Amm. ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(3.602)	(5.895)	(27)	(9)	0	0	0	0	(3.629)	(5.904)
RISULTATO OPERATIVO	23.688	25.249	380	375	(140)	98	(2.942)	(2.969)	20.986	22.753

STATO PATRIMONIALE	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Investimenti immobiliari	1.670.375	1.671.834	0	0	0	0	0	0	1.670.375	1.671.834
Immobilizzazioni in corso	2.502	2.484	0	0	0	0	0	0	2.502	2.484
Attività immateriali	5.641	5.641	1.237	1.262	0	0	530	578	7.408	7.481
Altre attività Materiali	2.009	2.168	68	71	0	0	6.719	6.798	8.796	9.037
Attività non correnti destinate alla vendita	0	8.520	0	0	0	0	0	0	0	8.520
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	136	140	136	140
Partecipazioni	105.983	105.983	0	0	0	0	22	22	106.005	106.005
CCN	(13.028)	(16.386)	732	1.275	20.221	20.240	(1.790)	(962)	6.135	4.167
Fondi	(5.048)	(6.210)	(1.756)	(1.601)	(48)	(50)	(2.811)	(2.786)	(9.663)	(10.647)
Debiti e altre passività non correnti	(6.321)	(5.681)	0	0	(4.039)	(4.039)	(1.103)	(1.103)	(11.463)	(10.823)
Imposte differite passive/(attive) nette	(12.103)	(13.059)	0	0	2.559	2.559	285	397	(9.259)	(10.103)
Attività e (Passività) nette per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	1.264	(1.594)	1.264	(1.594)
Capitale investito netto	1.750.010	1.755.294	281	1.007	18.693	18.710	3.252	1.490	1.772.236	1.776.501

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-mar-25	31-mar-24	31-mar-25	31-mar-24	31-mar-25	31-mar-24	31-mar-25	31-mar-24
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	15.246	18.649	10.918	11.859	2.297	2.382	28.461	128.748
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	0	17	0	0	0	0	0	10
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	624	612	381	328	0	0	1.005	3.956
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	5	0	357	0	2	0	364	461
TOTALE	15.875	19.278	11.656	12.187	2.299	2.382	29.830	133.175

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, 6 maggio 2025

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott. Marcello Melloni

