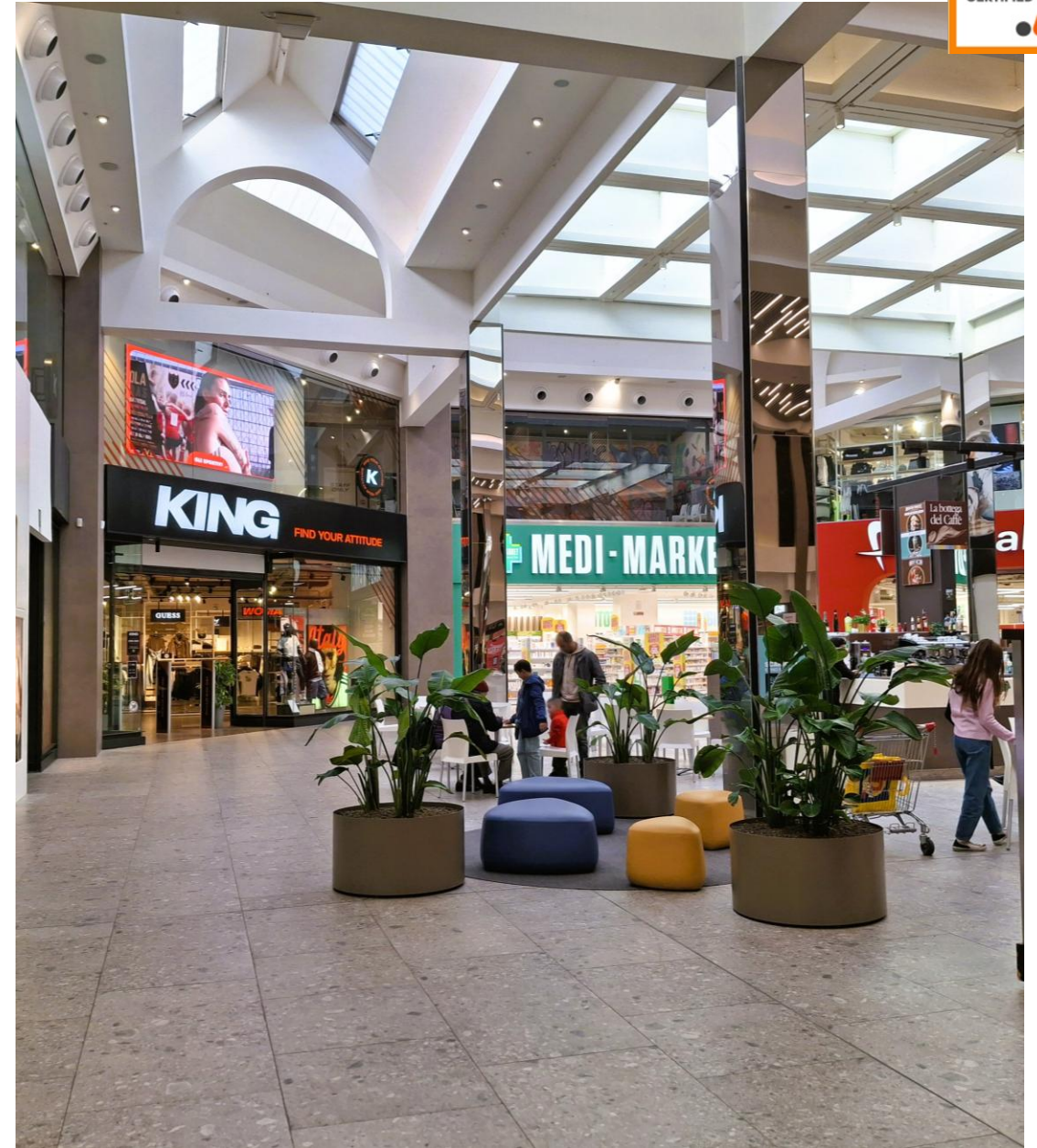


# PRESENTAZIONE RISULTATI 1Q 2026

7 maggio 2026

# IGD

Q1 2026



## Proseguono le dismissioni nel 2026

**2 marzo** – ceduto 1 immobile a Turda per un controvalore di €0,6 milioni

**21 aprile** – ceduti 2 immobili: «Winmarkt Ploiești Big» e «Winmarkt Ploiești Junior» per un controvalore di €10,1 milioni

**Ad oggi 8 immobili venduti su 15 totali per un controvalore di € 32,5 milioni**



**Obiettivo 2026: dismissioni per ulteriori €30 milioni**





## I principali indicatori vs 31 marzo 2025



**+2,4%**

Net Rental Income  
freehold LFL



**24,3 €mn**

in linea vs 1Q 2025

Ebitda  
Gestione Caratteristica LFL



**11,7 €mn**

+14,7%

Funds From Operations



**5,7 €mn**

Vs 1,6 € mn 31/03/25

Utile Netto

Confermata guidance FFO FY2026

**~45€ mn**

## Dividendo 2025

**L'Assemblea degli Azionisti  
del 16 aprile  
ha approvato la  
distribuzione del dividendo  
effettuata in data 6 maggio**

 **0,15€**  
(+50% vs 2024)

**Dividendo per azione**



## Performance Operative Italia



**+4,7%**

Vendite Operatori  
gallerie Italia



**+5,1%**

Ingressi  
gallerie Italia  
Dato CNCC +2,5%



**+2,4%**

Ipermercati/  
Supermercati di  
proprietà

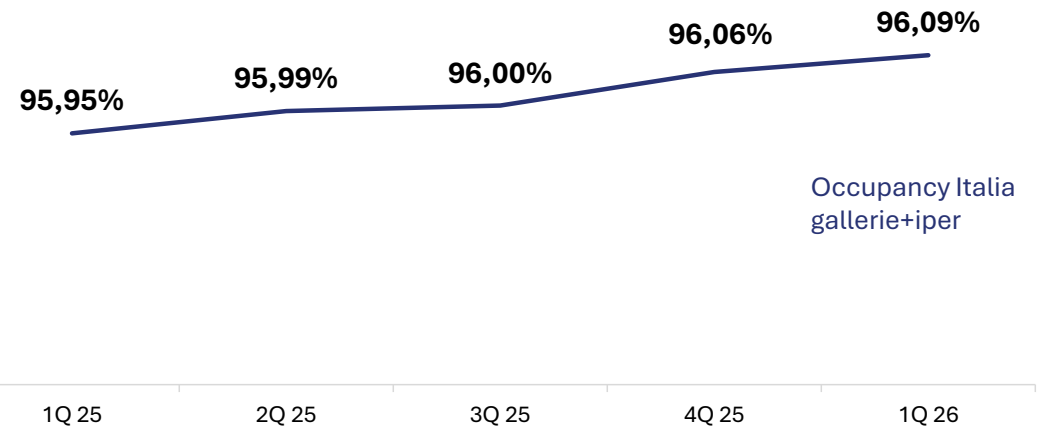
# Leasing: continua la crescita costante degli indicatori



**96,09%**  
Occupancy  
Italia\*

(dati progressivi %)

	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26
Gallerie+ Iper Italia	95,95	95,99	96,00	96,06	96,09
Gallerie Italia	95,49	95,55	95,56	95,63	95,66



**2,11**  
anni  
WALB  
Gallerie Italia

(Dati progressivi anni)

	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26
Gallerie Italia	2,0	2,0	2,0	2,09	2,11
Iper Italia	12,4	12,2	11,9	11,66	11,41



**+1,3%**  
Upside  
Italia  
1Q26

(Dati puntuali %)

	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26
Italia	+0.7	+2.2	+1.0	+1.8	+1,3

Rinnovi + turnover del periodo rappresentano il 2,5% del monte canoni gallerie freehold

\*Occupancy gallerie + ipermercati

WALB (Weighed Average Lease Break): remaining lease term until break option



# Importanti nuove aperture nel trimestre



Esp (RA)



Le Maioliche (RA), Puntadiferro (FC)



Puntadiferro (FC)



Esp (RA)



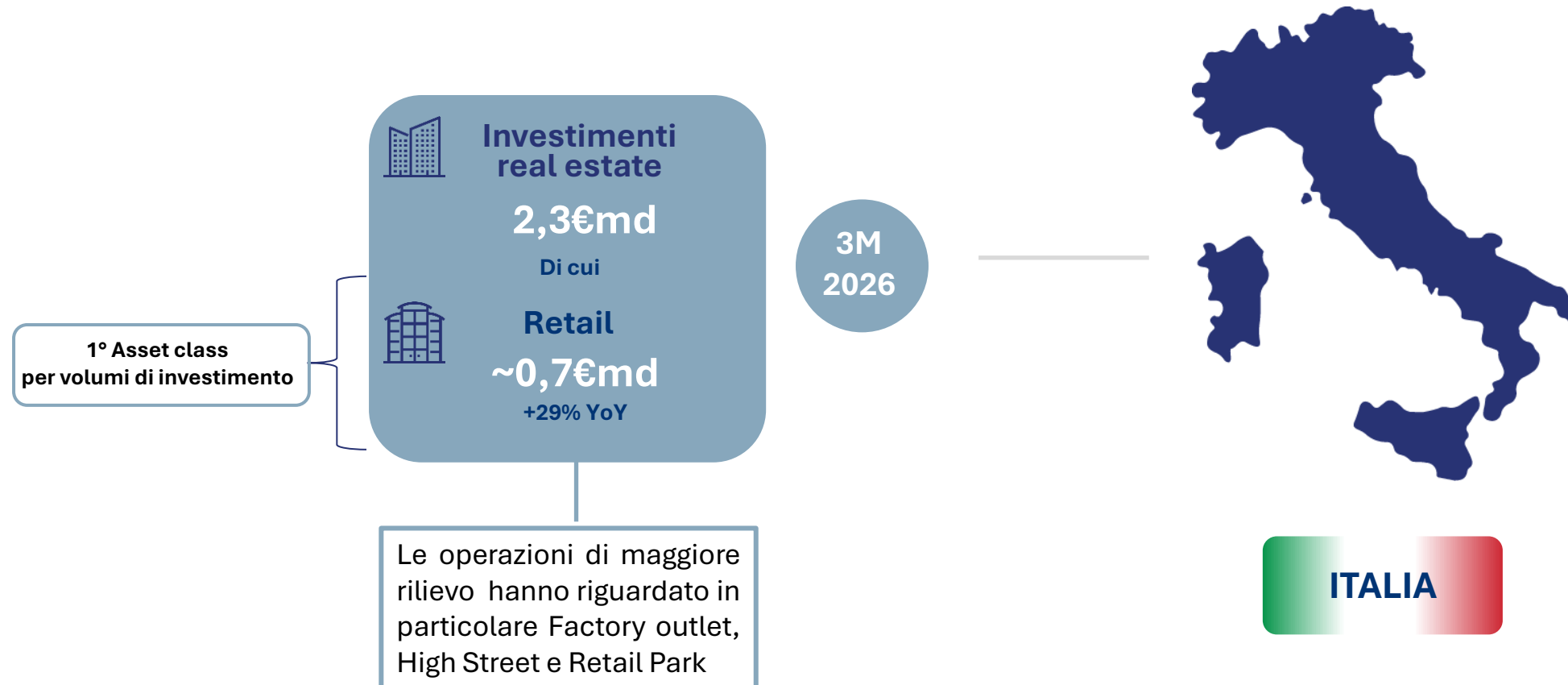
Nuova Darsena (FE)



Casilino (RM)

# Il mercato real estate nei primi 3 mesi del 2026

Il real estate italiano continua a registrare buoni volumi: circa **2,3€ miliardi** gli investimenti negli ultimi 3 mesi, in linea con la media trimestrale degli ultimi 10 anni, con una flessione rispetto al 1 trimestre 2025 (-21%), che però è stato un anno record





## Continua il trend di progressivo miglioramento



**43,3%**

**-20bps vs FY2025**

Loan to Value



**8,0x\***

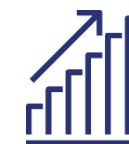
**Flat vs FY2025**

Net Debt/Ebitda



**4,8%**

**Tasso medio ponderato  
del debito**

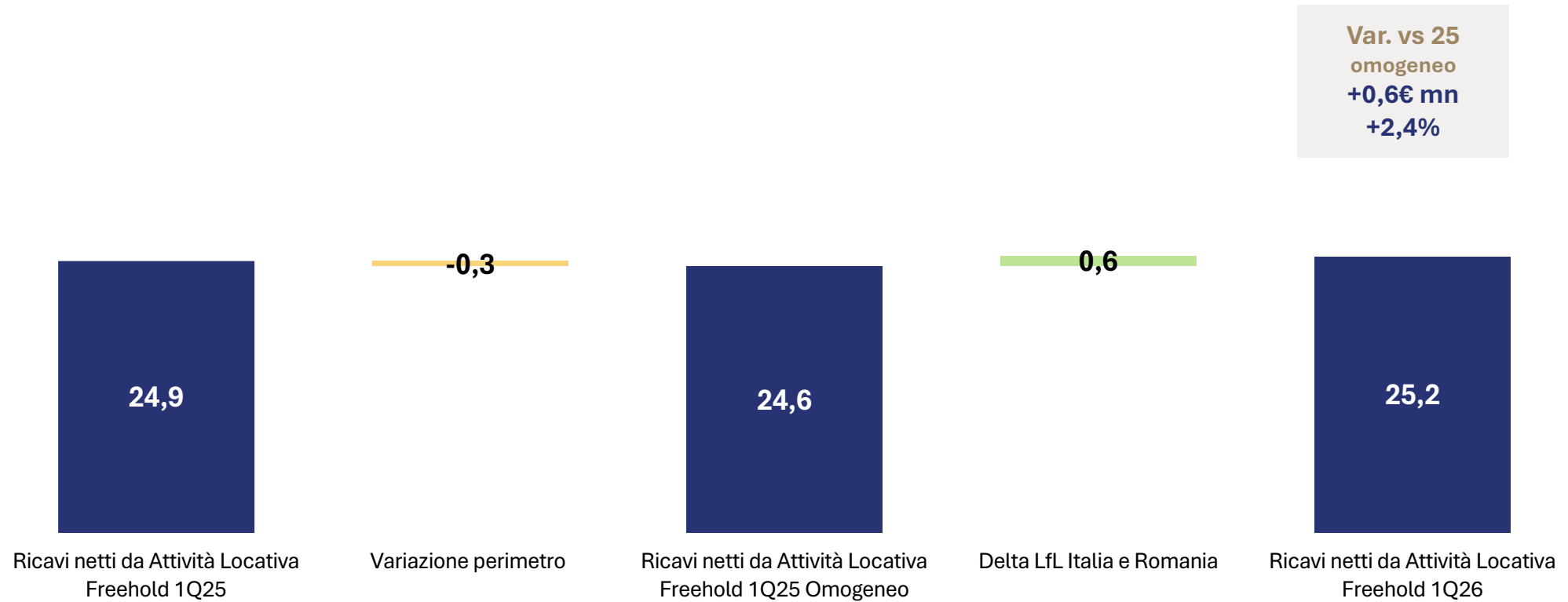


**2,3x**

**vs 2,0x al 31/12/25**  
**Interest Cover Ratio**

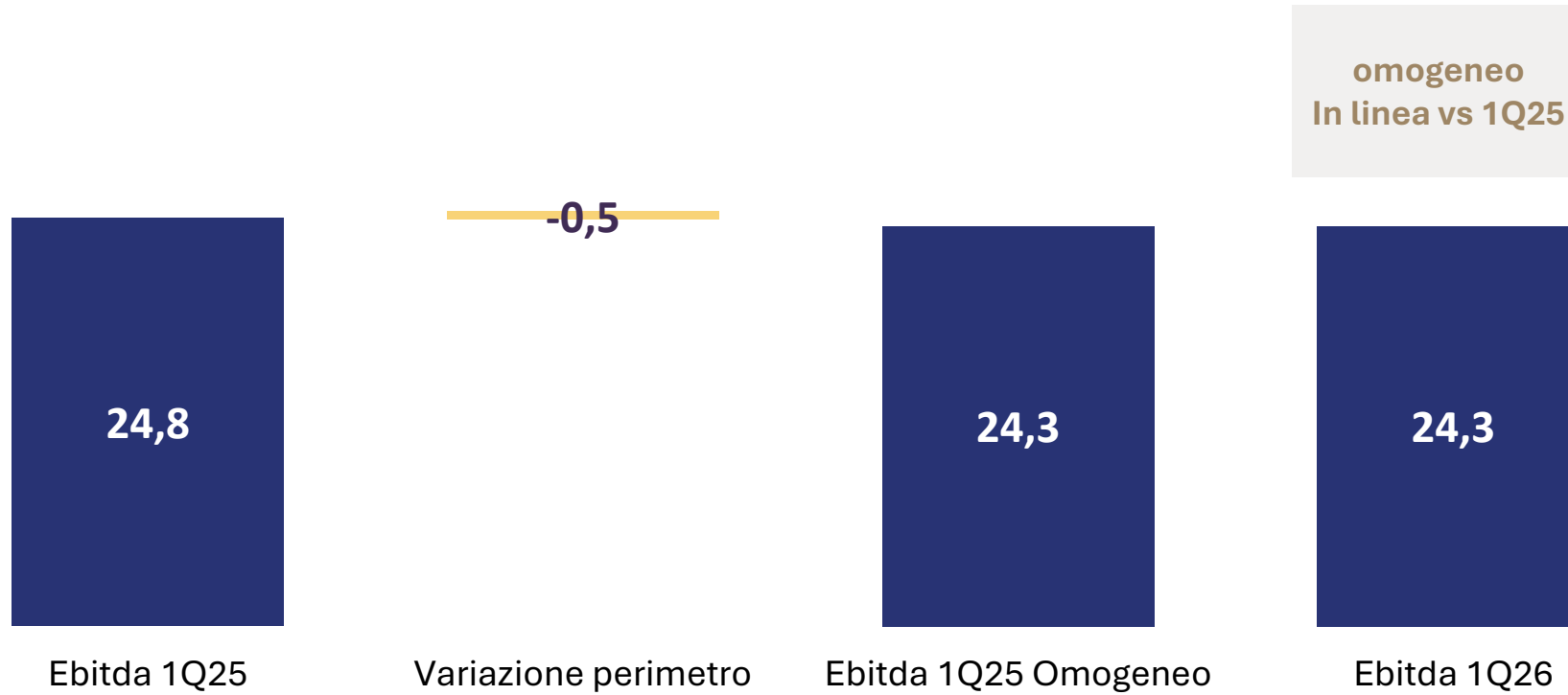
# Net rental Income Freehold

(€ mn)



# Ebitda caratteristico

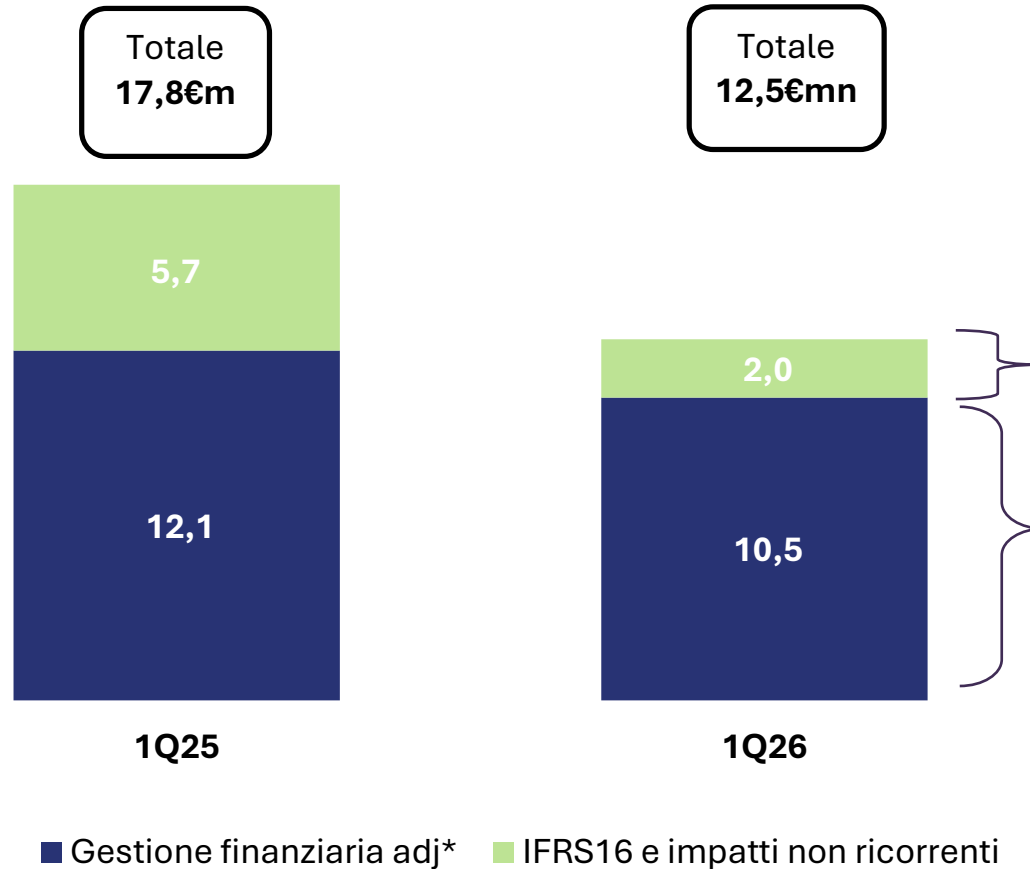
(€ mn)



# Gestione finanziaria

(€ mn)

Delta Tot: **-29,8%** **-5,3€mn**



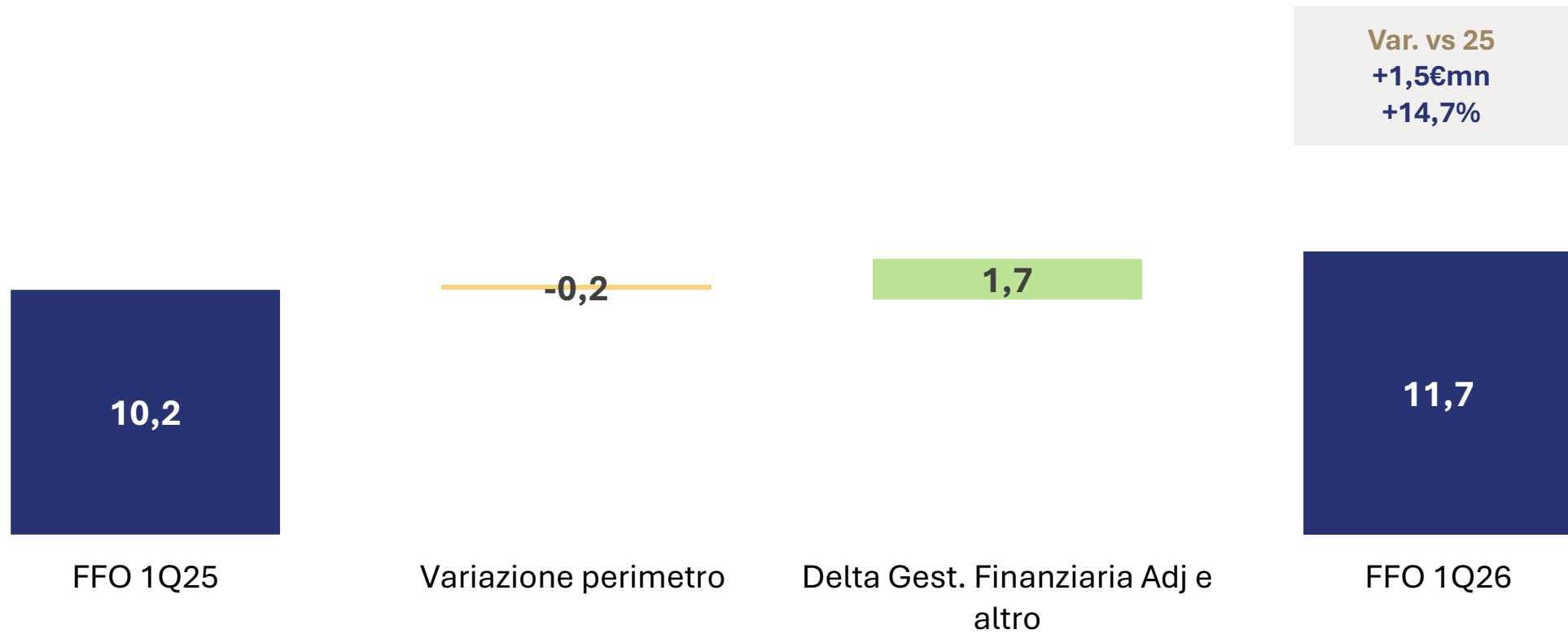
Include oneri non ricorrenti registrati a conto economico a seguito del rifinanziamento di marzo 2026 e gli oneri di chiusura dei derivati estinti anticipatamente

Gest. Finanz. Adj \* :  
 -1,6 mln vs 1Q25 (-13,2%) grazie a riduzione del tasso medio del debito e al minor debito medio del periodo

- Gestione finanziaria adj: al netto dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti
- Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

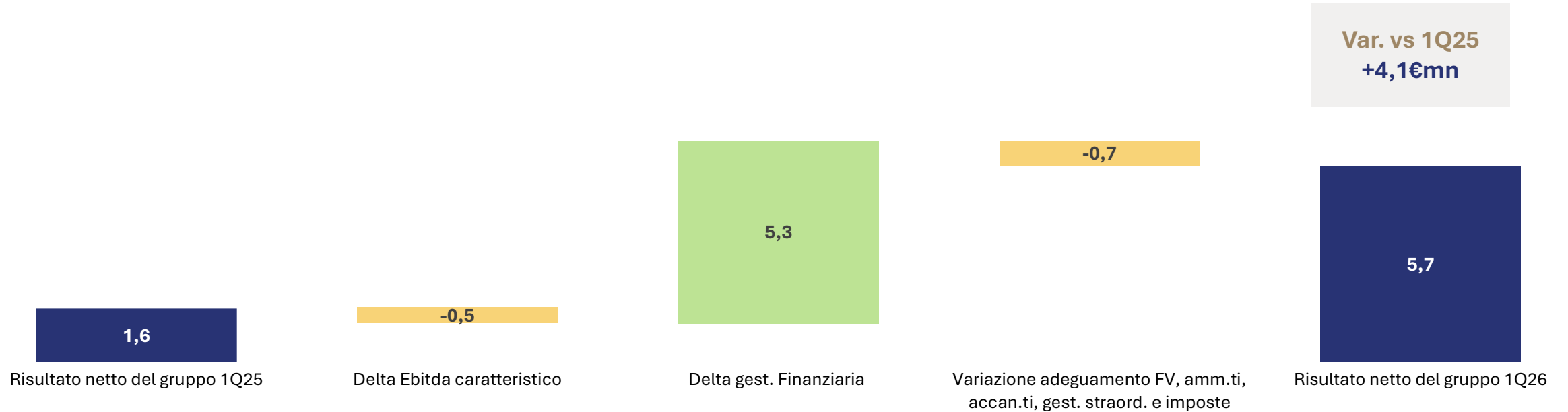
# FFO

(€ mn)

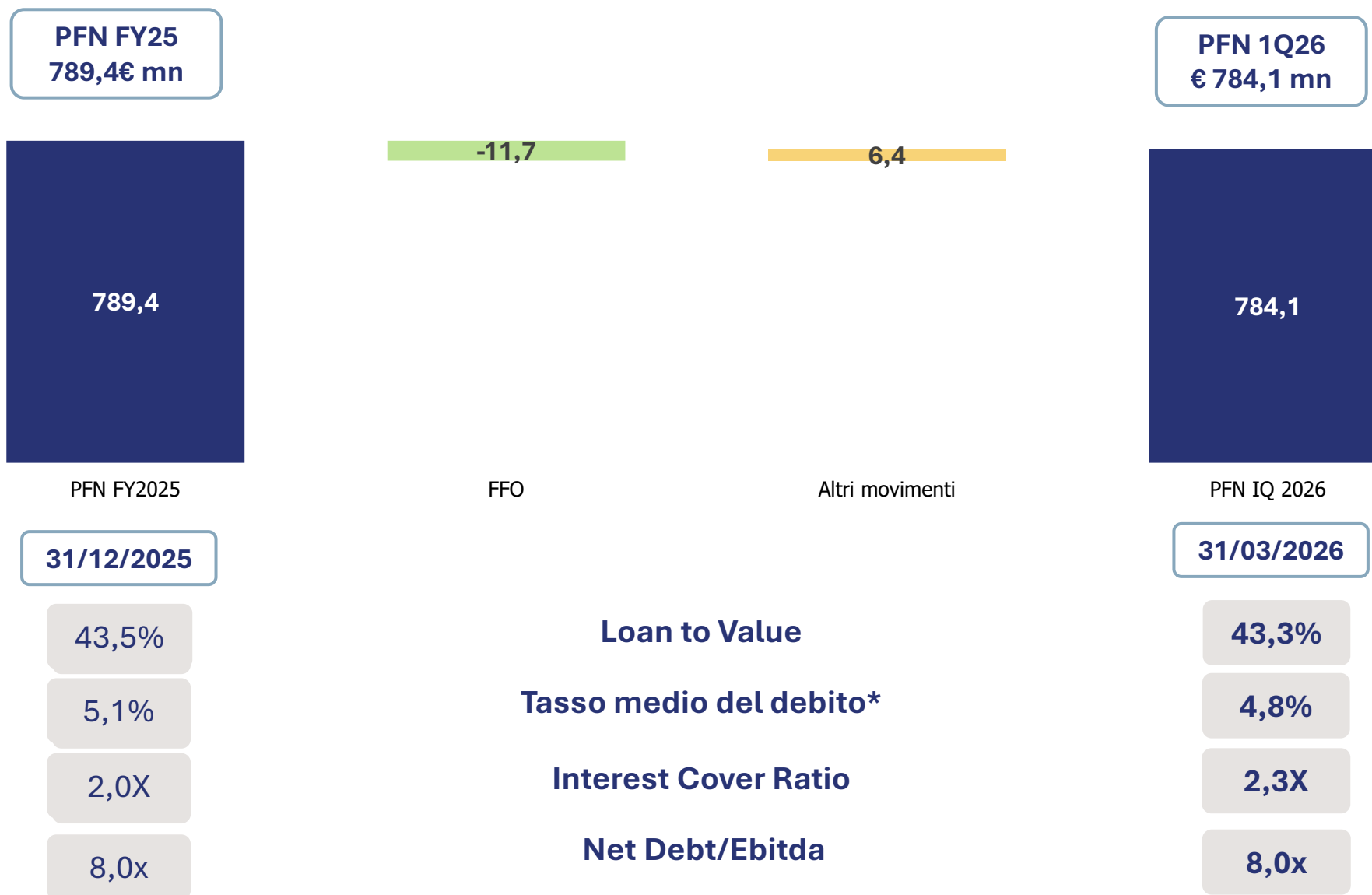


# Risultato netto di gruppo

(€ mn)



# Posizione Finanziaria Netta



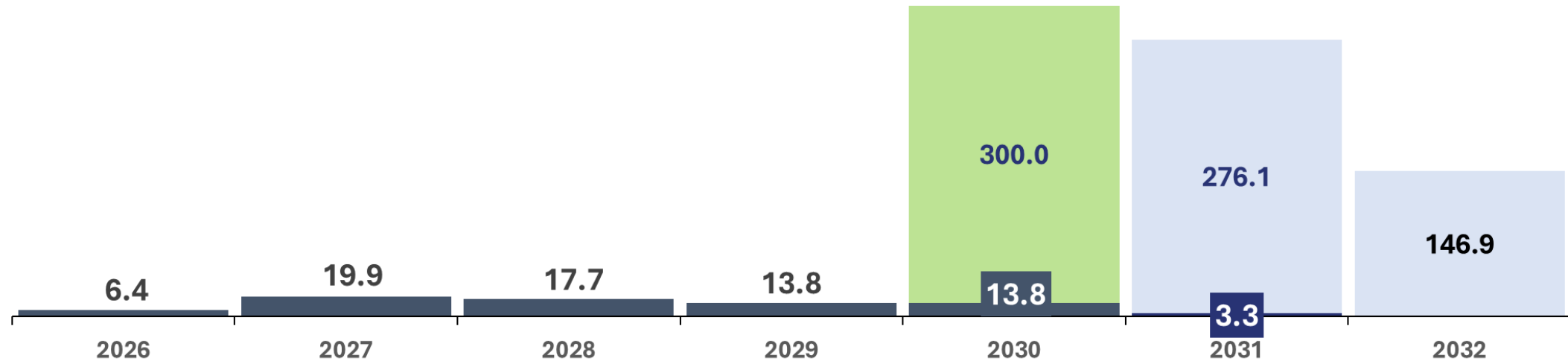
\*Tasso medio ponderato del debito verso banche e altri finanziatori alla data di reporting, incluse le operazioni di copertura

# Profilo delle scadenze del Gruppo

Debito nominale verso banche e altri finanziatori (€ mn)

## Debt maturity al 31/03/2026

- Debito bancario secured
- Bond
- Ammortamento contrattuale debito bancario

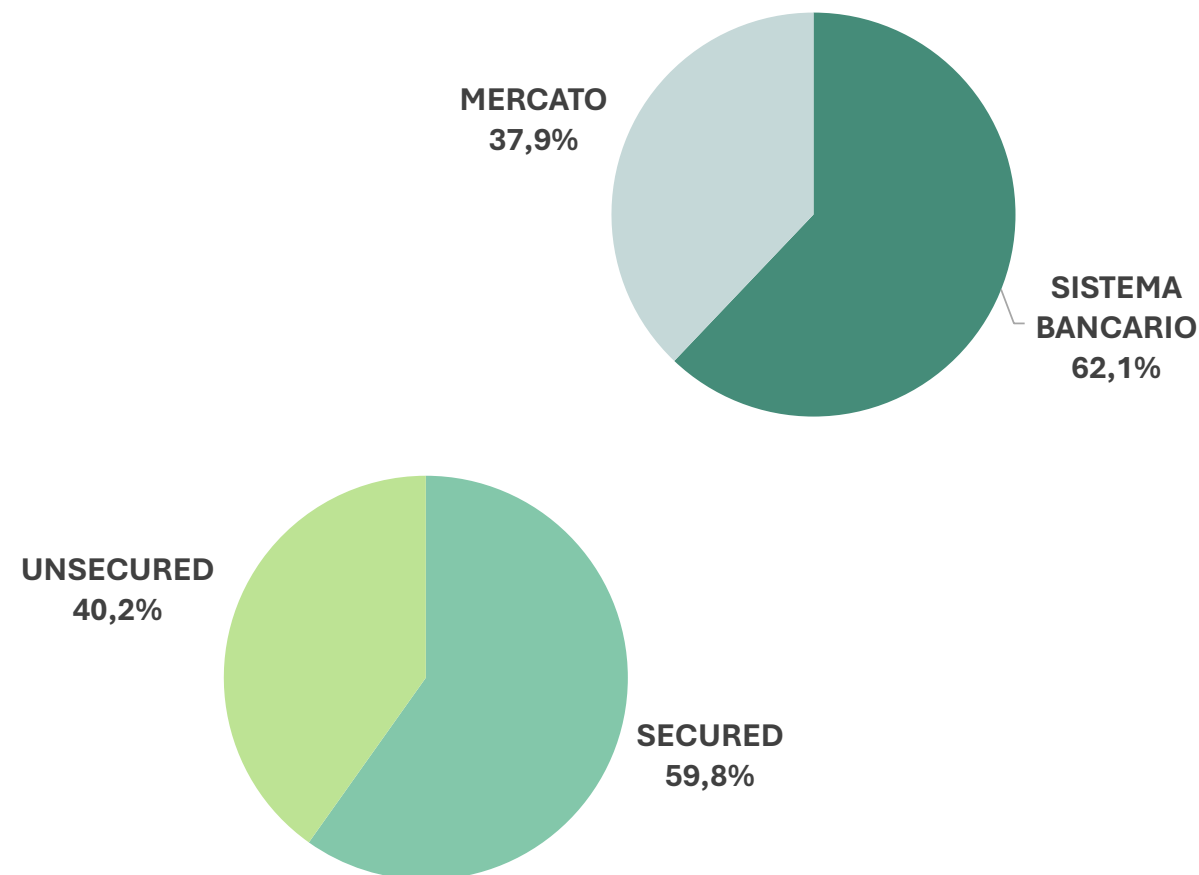


- **Maturity media: 5,3 anni al 31/03/2026**
- **Rating\* confermato: Fitch BBB- (Stable)**

# Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	31/12/2025	31/03/2026
<b>Gearing ratio</b>	<b>0,8X *</b>	<b>0,8X</b>
<b>Hedging debito a lungo</b>	<b>69,5% *</b>	<b>68,9%</b>
<b>Quota debito a M/L termine</b>	<b>95,4%</b>	<b>98,6%</b>
<b>Linee di credito non committed concesse</b>	<b>24,6 €mn</b>	<b>24,6 €mn</b>
<b>Linee di credito non committed disponibili</b>	<b>24,6 €mn</b>	<b>24,6 €mn</b>
<b>Linee di credito committed concesse e disponibili</b>	<b>54,5 €mn</b>	<b>65,0 €mn</b>
<b>Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca</b>	<b>680,0 €mn *</b>	<b>679,6€mn</b>

## BREAKDOWN DEL DEBITO\*\*



\* Post finanziamento Febbraio 2026

\*\* Debito calcolato escludendo l'effetto dell'IFRS16

## ESG Finance

**16 marzo 2026**  
**LINEA DI CREDITO**  
**UNSECURED € 10 MN**



**Ottenuta linea di credito unsecured da Intesa Sanpaolo fino a € 10 mn con durata 5 anni.**

La linea di credito è destinata a finanziare progetti di investimento volti a migliorare l'adattamento e la resilienza degli asset ai cambiamenti climatici.

**30 aprile 2026**  
**ALLOCATION & IMPACT**  
**REPORT**



**Publicato Allocation & Impact Report in coerenza con le disposizioni del Green Financing Framework**

Il Report fornisce disclosure in merito alle modalità di impiego delle risorse derivanti dall'emissione di strumenti finanziari green e agli impatti degli investimenti definiti "Green" sulla base del "Green Financing Framework«.

## Prossimi appuntamenti



### CORPORATE

- ✓ 4 AGOSTO: Risultati al 30/6/26
- ✓ 12 NOVEMBRE: Risultati al 30/9/26



### INVESTOR RELATIONS

#### EVENTI CONFERMATI

- ✓ 19 MAGGIO: Northern MidCap Event Virtual Intermonte
- ✓ 20 MAGGIO: European Real Estate Seminar Kempen (Amsterdam)
- ✓ 10 GIUGNO: Morgan Stanley European Real Estate Capital Markets Conference (Londra)
- ✓ 3 SETTEMBRE: Goldman Sachs Real Estate equity and debt Conference (Londra)
- ✓ 8-10 SETTEMBRE: EPRA Conference (Milano)
- ✓ 14-16 SETTEMBRE: SUSTAINABILITY WEEK VIRTUAL Euronext

IGD  
S110

Allegati



# Conto economico consolidato

(€ mn)

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) CONS_2025	(c) CONS_2026
Ricavi da attività locativa freehold	29,8	29,8
Costi diretti da attività locativa freehold	-4,9	-4,6
<b>Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)</b>	<b>24,9</b>	<b>25,2</b>
Ricavi da attività locativa leasehold	2,3	2,1
Costi diretti da attività locativa leasehold	0,0	-0,1
<b>Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)</b>	<b>2,3</b>	<b>2,0</b>
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>27,2</b>	<b>27,2</b>
Ricavi da servizi	2,2	2,2
Costi diretti da servizi	-1,7	-1,8
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>
Personale di sede	-1,8	-2,0
Spese generali	-1,1	-1,3
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>24,8</b>	<b>24,3</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<b>72,3%</b>	<b>71,3%</b>
Ricavi da vendita immobili	0,4	0,9
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,6	-1,0
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>
<b>EBITDA</b>	<b>24,6</b>	<b>24,2</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<b>70,9%</b>	<b>69,2%</b>
Svalutazioni e adeguamento fair value	-1,1	-5,0
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-1,5	-1,3
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,0	0,3
<b>EBIT</b>	<b>21,0</b>	<b>18,2</b>
Gestione finanziaria	-17,8	-12,5
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-1,3	0,1
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>1,9</b>	<b>5,8</b>
Imposte	-0,3	-0,1
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>1,6</b>	<b>5,7</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>1,6</b>	<b>5,7</b>

le righe evidenziate in giallo rappresentano il dettaglio delle altre variazioni (€ -0,7mn) della slide 14

Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

# Stato patrimoniale riclassificato

(€ 000)


















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

# Funds From Operation (FFO)

(€ mn)

FFO	CONS_2025	CONS_2026
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	24,8	24,3
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-2,2	-1,9
Gest. Finanziaria Adj	-12,1	-10,5
Imposte correnti del periodo Adj	-0,3	-0,2
<b>FFO</b>	<b>10,2</b>	<b>11,7</b>

## Key tenants in Italia 1/2

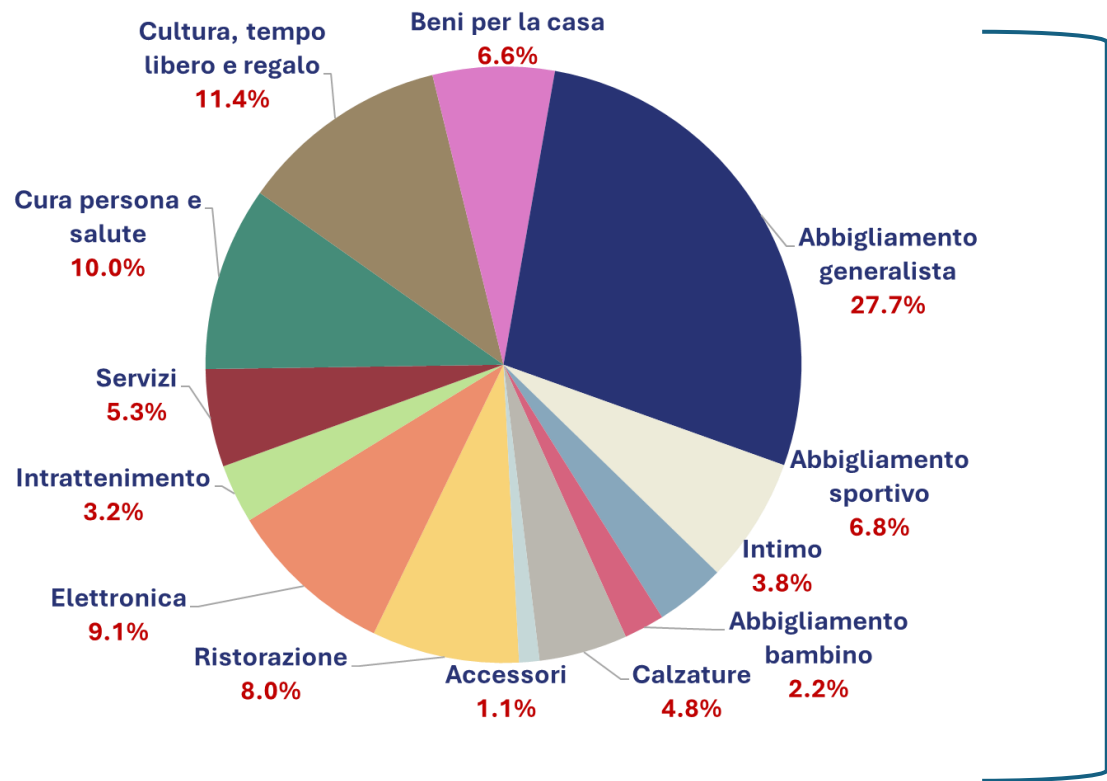
	TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti		TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
1°		abbigliamento	2,5%	8	11°		cura persona e salute	1,4%	12
2°		abbigliamento	2,4%	9	12°		abbigliamento (sportivo)	1,3%	3
3°		abbigliamento	2,2%	10	13°		leisure (cinema)	1,3%	2
4°		elettronica	2,2%	6	14°		abbigliamento	1,2%	7
5°	TERRANOVA CALLIOPE RINASCIMENTO	abbigliamento	2,1%	13	15°	salmoiraghi & viganò	servizi (ottica)	1,2%	12
6°		gioielleria	1,8%	27	16°		abbigliamento	1,2%	10
7°		abbigliamento (sportivo)	1,8%	9	17°	KASANOVA	beni per la casa	1,0%	11
8°		abbigliamento (calzature)	1,5%	11	18°		abbigliamento (calzature)	1,0%	3
9°		abbigliamento (intimo)	1,5%	26	19°		abbigliamento	1,0%	13
10°		gioielleria	1,4%	16	20°		servizi (clinica dentistica)	1,0%	13

**Totale peso su montecanoni freehold e leasehold :31% - Totale numero contratti: 221**

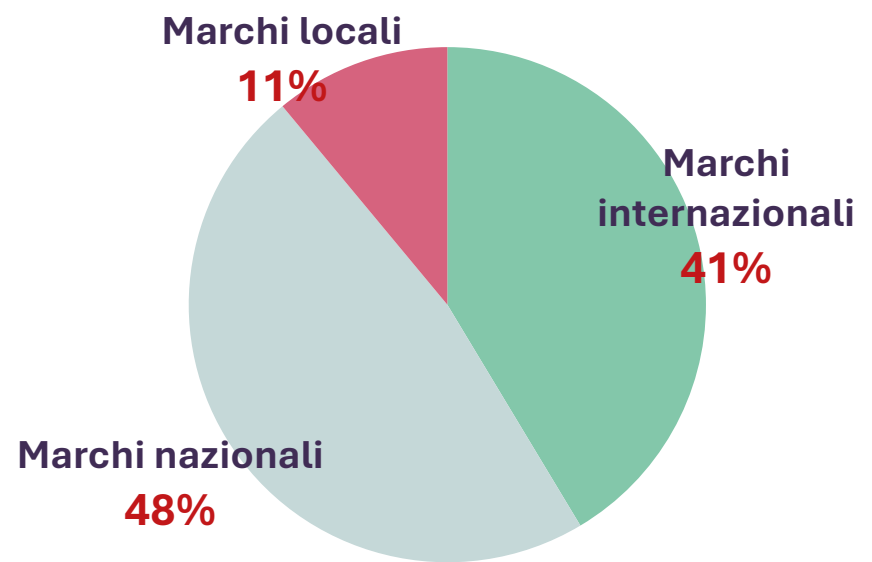
# Key tenants in Italia 2/2

## MERCHANDISING MIX\*

## TENANT MIX






Abbigliamento  
48,2%

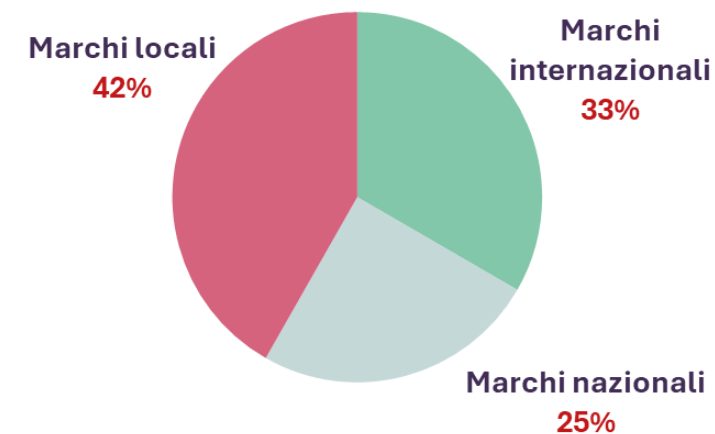
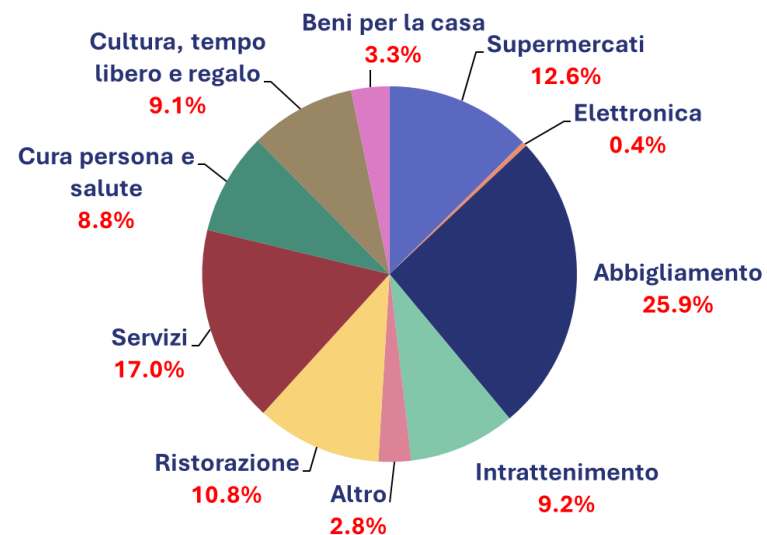


\*Calcolato su montecanoni gallerie freehold + leasehold

## Key tenants in Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
<b>Carrefour market</b> 	supermercati	12.6%	7
<b>pepco</b> <sup>®</sup>	abbigliamento	6.1%	8
<b>kik</b>	abbigliamento	4.0%	5
	uffici	3.8%	1
<b>STAYFITGYM</b> IT'S YOUR LIFESTYLE	leisure	3.5%	5
<b>Dr.Max<sup>+</sup></b>	farmacia	2.8%	3
<b>H&amp;M</b>	abbigliamento	2.6%	4
<b>dm</b>	drogheria	2.4%	3
	ristorazione	2.1%	1
<b>sinsay</b>	abbigliamento	2.0%	2
<b>Totale</b>		<b>41.9%</b>	<b>39</b>

## MERCHANDISING E TENANT MIX



## Contratti Italia e Romania

### GALLERIE

**Totale contratti attivi: 1.181 in gallerie freehold**

Nei primi 3 mesi del 2026 effettuati **26 rinnovi** con lo stesso tenant e **19 contratti** firmati con un **nuovo tenant**.

**Rinnovi + turnover del trimestre rappresentano il 2,5% del monte canoni gallerie freehold**

### IPER/ SUPER

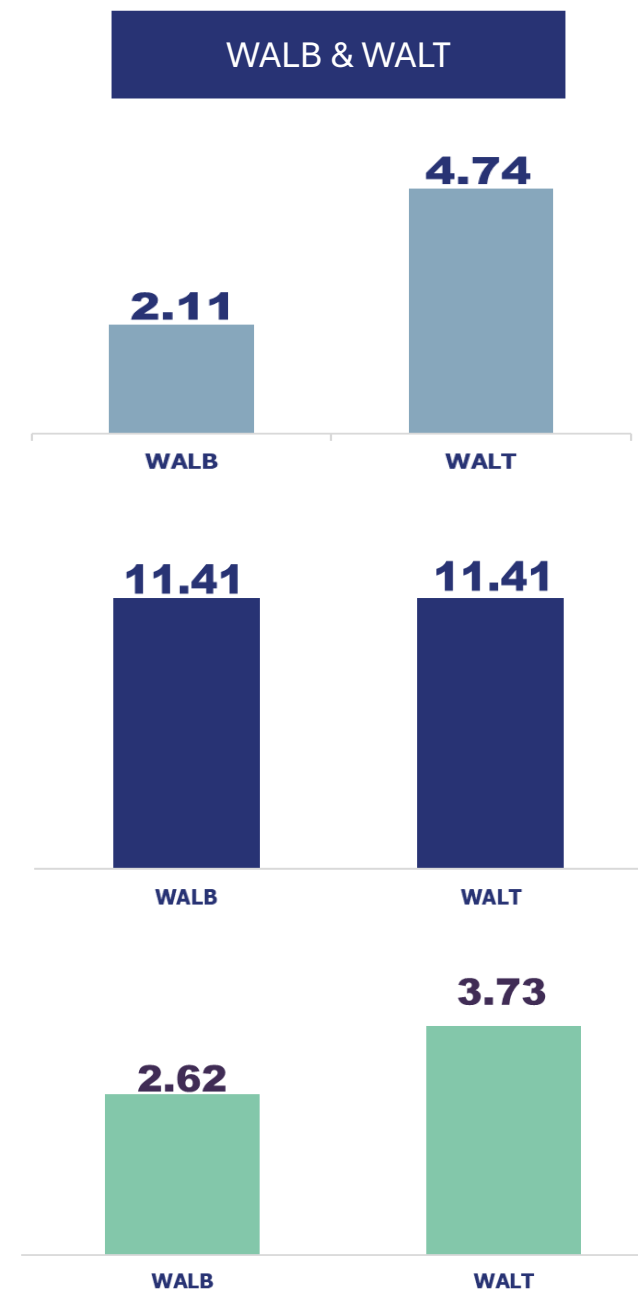
**Totale contratti: 8**

### ROMANIA

**Totale contratti attivi 392**

Nei primi 3 mesi del 2026 effettuati **49 rinnovi** con lo stesso tenant e **18 contratti** firmati con un **nuovo tenant**.

**Upside sui rinnovi del periodo: +1.47%**





# IGD

SIIQ

**Luca Lucaroni, CFO**  
[luca.lucaroni@gruppoigd.it](mailto:luca.lucaroni@gruppoigd.it)

**Claudia Contarini, IR**  
[claudia.contarini@gruppoigd.it](mailto:claudia.contarini@gruppoigd.it)

**Elisa Zanicheli, IR Team**  
[elisa.zanicheli@gruppoigd.it](mailto:elisa.zanicheli@gruppoigd.it)

**Federica Pivetti, IR Team**  
[federica.pivetti@gruppoigd.it](mailto:federica.pivetti@gruppoigd.it)

ipercom

favorita

Follow us on LinkedIn

