

# PRESENTAZIONE RISULTATI 1H2026

4 agosto 2026

IGD  
SIIQ



## Crescono i principali indicatori vs 30 giugno 2025



**+4,1%**

Net Rental Income  
freehold LFL



**+3,4%**

Ebitda  
Gestione Caratteristica LFL



**€ 24,1mn**

+21,7%  
vs €19,8mn

Funds From Operations



**€20,6mn**

+94,3%  
vs €10,6 mn

Utile Netto di Gruppo





## Performance Operative Italia 1H 26



**+4,6%**

**Vendite Operatori**

**gallerie Italia**

Dato CNCC + 2,2%



**+4,3%**

**Ingressi**

**gallerie Italia**

Dato CNCC + 1,8%



**+1,3%**

**Ipermercati IGD**

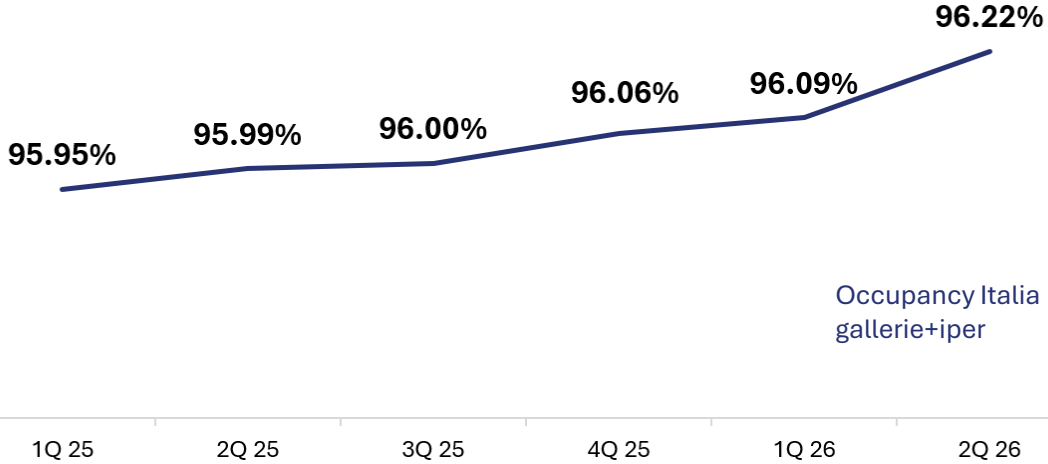
# Leasing: continua la crescita costante degli indicatori



**96,22%**  
Occupancy  
Italia\*

(Dati progressivi  
%)

|                           | Q1<br>25 | Q2<br>25 | Q3<br>25 | Q4<br>25 | Q1<br>26 | Q2<br>26 |
|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Gallerie +<br>Iper Italia | 95,95    | 95,99    | 96,00    | 96,06    | 96,09    | 96,22    |
| Gallerie<br>Italia        | 95,49    | 95,55    | 95,56    | 95,63    | 95,66    | 95,81    |



**2,13**  
anni  
WALB  
Gallerie Italia

(Dati progressivi  
anni)

|                    | Q1<br>25 | Q2<br>25 | Q3<br>25 | Q4<br>25 | Q1<br>26 | Q2<br>26 |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Gallerie<br>Italia | 2,0      | 2,0      | 2,0      | 2,09     | 2,11     | 2,13     |
| Iper<br>Italia     | 12,4     | 12,2     | 11,9     | 11,66    | 11,41    | 11,16    |



**+0,9%**  
Upside  
Italia  
1H26

(Dati puntuali  
anni)

|        | Q1<br>25 | Q2<br>25 | Q3<br>25 | Q4<br>25 | Q1<br>26 | Q2<br>26 |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Italia | +0,7     | +2,2     | +1,0     | +1,8     | +1,3     | +0,6     |

Rinnovi + turnover del periodo  
rappresentano il 5,8% del monte  
canoni gallerie freehold

\*Occupancy gallerie + ipermercati  
WALB (Weighed Average Lease Break): remaining lease term until break option

# Importanti nuove aperture nel semestre



# Riposizionamento e rafforzamento strategico del portafoglio

Tre asset strategici sono al centro di un piano di valorizzazione volto a rafforzarne competitività, attrattività e capacità di generare valore nel tempo.



## Remodelling & restyling

Restyling e riconfigurazione delle gallerie per rafforzare l'attrattività dei centri e migliorare l'esperienza d'acquisto.



## Evoluzione del merchandising mix

Evoluzione del tenant mix attraverso l'inserimento di nuovi brand e l'adattamento dell'offerta commerciale alle esigenze delle specifiche catchment



## Ottimizzazione degli spazi

Favorire il riposizionamento e il rinnovo del tenant mix.



## Rilancio catchment area di riferimento

Potenziamento delle attività di marketing, digital ed eventi per ampliare il bacino di utenza e attrarre nuovi visitatori.

# Dalle leve di intervento ai benefici attesi



Gli interventi in corso rappresentano un piano strutturale di valorizzazione degli asset del portafoglio. Per la natura delle attività previste gli effetti economici si manifesteranno gradualmente, **con benefici attesi nel medio lungo periodo**

# Leonardo (Imola - BO)

Interno post-restyling



Esterno post-restyling



Location

Imola

Centro  
Leonardo



## KEY FOCUS AREAS

- Valorizzazione della location centrale dell'asset, caratterizzata da altissima visibilità
- Prosecuzione del percorso di riqualificazione dell'asset in continuità operativa
- Adeguamento del merchandising mix ai nuovi trend i mercato, con focus sul comparto food



**FINE LAVORI: luglio 2026**



**INGRESSI\*: +5,7%**

## OPPORTUNITIES

- **Completamento del progetto di restyling** esterno dell'asset, in continuità operativa
- **Rafforzamento del merchandising mix:** focus su food per target giovane, ottimizzazione dell'offerta commerciale e inserimento nuovi brand
- **Ulteriore spinta al percorso di crescita** già avviato

# Centro Tiburtino (Roma)

Stato di fatto



Render / intervento restyling



## ASSET

- GLA Galleria 36.200 mq
- GLA Ipermercato (Conad): 5.175 mq (area vendita 3.100 mq)
- 100 punti vendita, di cui 16 medie superfici

## KEY FOCUS AREAS

- Valorizzazione dell'asset attraverso il restyling della facciata esterna
- Potenziamento dell'offerta di intrattenimento a supporto dell'attrattività del centro
- Relayout della galleria per l'inserimento di nuovi tenant, a beneficio del rafforzamento complessivo dell'offerta



**LAVORI (Rimodulazione e restyling): maggio 2026 – giugno 2027**

## OPPORTUNITIES

- **Riconfigurazione della galleria** con nuova area entertainment.
- **Potenziamento dell'offerta food.**
- **Ottimizzazione del merchandising mix** con nuovi brand e ulteriori medie superfici.
- **Riqualificazione dell'immagine del centro** attraverso il restyling della facciata.
- **Piano di marketing dedicato** per rafforzare la presenza nella catchment area est

# Centrosarca (Milano)

Ingresso centro



Intrattenimento bambini



## ASSET

- GLA Galleria 23.773 mq
- GLA Ipermercato (Ipercoop): 11.000 mq (area vendita 7.300 mq)
- 72 punti vendita di cui 9 medie superfici
- Multisala Notorious Cinemas

## KEY FOCUS AREAS

- Valorizzazione del terzo piano punto di accesso alla multisala posizionata in esterno
- Potenziamento dell'offerta entertainment per bambini
- Integrazione tra ristorazione e multisala



**LAVORI: settembre 2026 – dicembre 2026**

## OPPORTUNITIES

- **Creazione di sinergie con la multisala**, grazie alla collocazione dell'area entertainment in prossimità dell'ingresso del cinema.
- **Realizzazione di una nuova area entertainment** dedicata alle famiglie al terzo piano.
- **Integrazione verticale tra secondo e terzo piano** per favorire i flussi tra i livelli del centro.
- **Inserimento di un family restaurant** integrato nella nuova area entertainment.

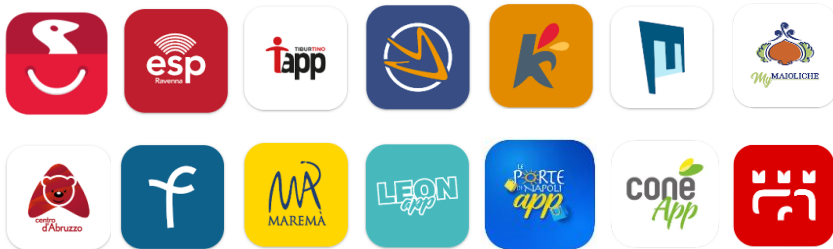
## Digital: miglioramento continuo

E' proseguito il processo di digitalizzazione dei centri commerciali con significativi risultati:

### APP CONSUMER

Esperienza d'acquisto più coinvolgente e personalizzata

Ad oggi 14 Centri Commerciali hanno adottato il sistema di **Loyalty App**



### IGD CONNECT

**Aumentano le funzionalità del portale**

Alla piattaforma **IGD Connect** attiva in 28 Centri Commerciali è stato affiancato il **Portale Vendite** che consente una più efficace raccolta dei fatturati, con diminuzione dell'effort anche lato tenant



### Focus CRM



Nei primi 6 mesi del 2026 abbiamo registrato un ulteriore **aumento di circa 40% dei contatti** presenti in CRM.

La maggiore integrazione fornisce inoltre importanti insights sull'andamento dei Centri Commerciali.

**Tutto ciò rappresenta un importante step verso un modello sempre più integrato, orientato al valore e all'analisi e condivisione del dato.**

# ESG Highlights | 1H 2026



## ENVIRONMENT

- **FOTOVOLTAICO:** Completamento entro il 2H26 di nuovi impianti (>2 MW) a Tiburtino, Portogrande e Lungo Savio, a seguito della sottoscrizione di contratti di servizio energia con la ESCO.



## SOCIAL

- **FORMAZIONE:** 2 attività formative rivolte a tutta la popolazione aziendale
- **WELFARE:** +14% della quota per dipendente (per il 2026)



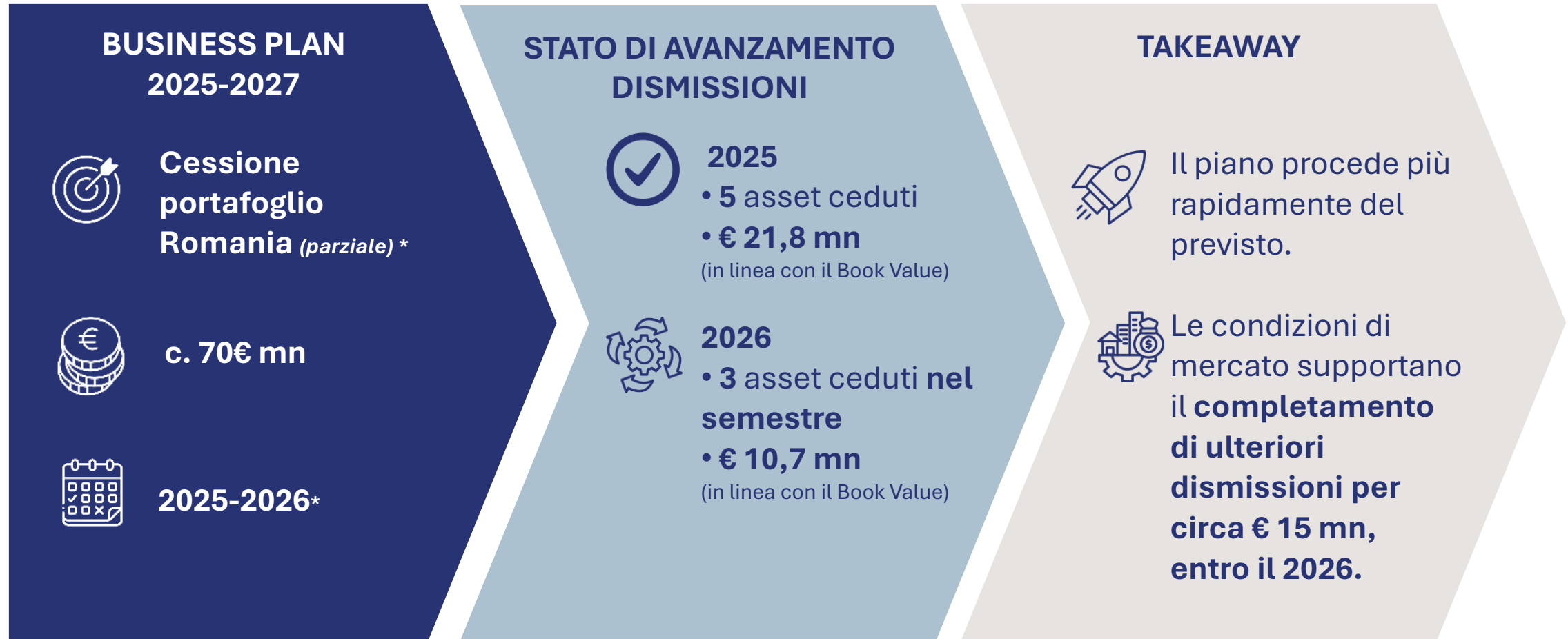
## GOVERNANCE

- **RATING DI LEGALITÀ:** ★★★  
quinto rinnovo, confermando il massimo punteggio ottenibile\*
- **CYBERSECURITY:** avviato progetto di Cybersecurity Awareness rivolto ai dipendenti

\* In Italia sono 16.850 le organizzazioni con il Rating di Legalità, di queste il 9,7% ha il punteggio massimo



# Romania: stato avanzamento cessioni del portafoglio



\*La parte restante del portafoglio rumeno potrebbe essere venduta al termine del periodo previsto da BP

# Market overview: real estate e retail in Italia

1H 2026 Highlights



**Real Estate**

**~7 €mld**

**Investimenti immobiliari**

**+2% vs 1H 2025**



**Retail**

**~2,2 €mld**

**Investimenti immobiliari**

**1^ asset class per  
volumi di investimento**

di cui



**Nuove aperture retail**

**~6.000**

**Trainate da ristorazione e  
abbigliamento**

**+5,2%  
nei centri commerciali**

**Il primo semestre 2026 conferma un contesto favorevole per il retail real estate, con il retail che si consolida come principale asset class e una dinamica commerciale che continua a sostenere lo sviluppo del settore.**

## Il valore del portafoglio core è in crescita



€ 1.574,4mn  
+0,6% vs FY2025

Market Value  
Portafoglio core Italia

Rivalutazione riconducibile alla crescita organica, non influenzata dai tassi utilizzati per le valutazioni



# Valore di mercato del portafoglio IGD

|                                                              | FY 2025        | IH 2026        | Δ % 2026 vs 2025 | Net exit Yield | EPRA Net Initial Yield | EPRA Net Initial Yield topped up |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------------|----------------------------------|
| Gallerie Italia                                              | 1.383,4        | 1.392,4        | + 0,7%           | 7,3%           | 6,2%                   | 6,4%                             |
| Iper Italia                                                  | 181,7          | 182,0          | + 0,2%           | 6,2%           |                        |                                  |
| <b>Totale portafoglio Italia core</b>                        | <b>1.565,1</b> | <b>1.574,4</b> | <b>+ 0,6%</b>    | <b>+ 7,1%</b>  |                        |                                  |
| Romania *                                                    | 92,3           | 77,0           | (-16,6%)         | 7,1%           | 6,9%                   | 7,1%                             |
| Sviluppi + altro                                             | 29,0           | 29,0           |                  |                |                        |                                  |
| Terreni Porta Mare **                                        | 18,4           | 16,9           |                  |                |                        |                                  |
| <b>Totale portafoglio IGD</b>                                | <b>1.704,8</b> | <b>1.697,3</b> | <b>(-0,4%)</b>   |                |                        |                                  |
| Immobili in leasehold (IFRS16)                               | 4,4            | 2,2            |                  |                |                        |                                  |
| Partecipazioni immobiliari                                   | 103,1          | 103,1          |                  |                |                        |                                  |
| <b>Totale portafoglio IGD con partecipazioni e leasehold</b> | <b>1.812,3</b> | <b>1.802,6</b> | <b>(-0,5%)</b>   |                |                        |                                  |

\* La variazione Include gli asset dismessi nel 2026 e l'EPRA NIY è calcolato sul perimetro attuale

\*\* La riduzione è relativa principalmente ai rogiti del residenziale Officine (Porta Mare) effettuati nel 2026

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

## Continua il trend di progressivo miglioramento



# 43,2%

-30 bps vs FY2025

Loan to Value



# 8,0x\*

Flat vs FY2025

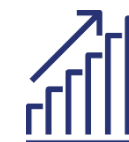
Net Debt/Ebitda



# 4,8%

-30 bps vs FY2025

Tasso medio ponderato  
del debito



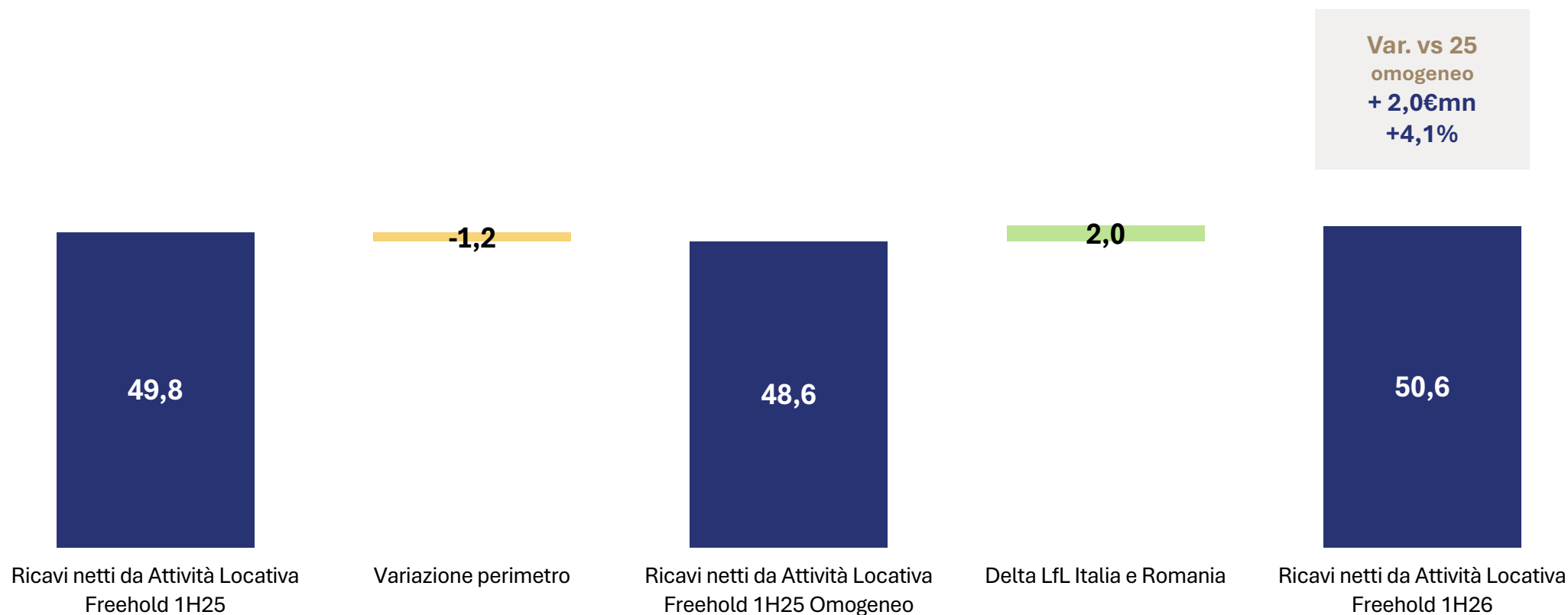
# 2,3x

vs 2,0x al 31/12/25

Interest Cover Ratio

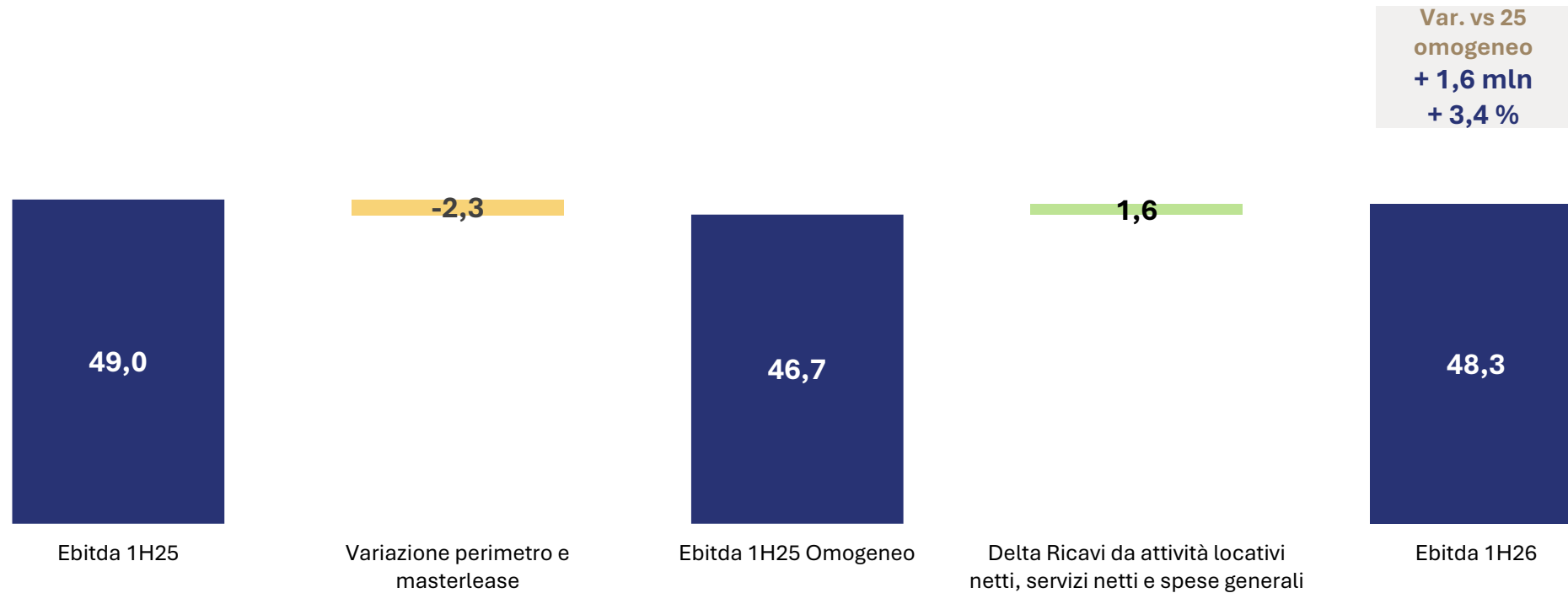
# Net rental Income Freehold

(€ mn)



# Ebitda caratteristico

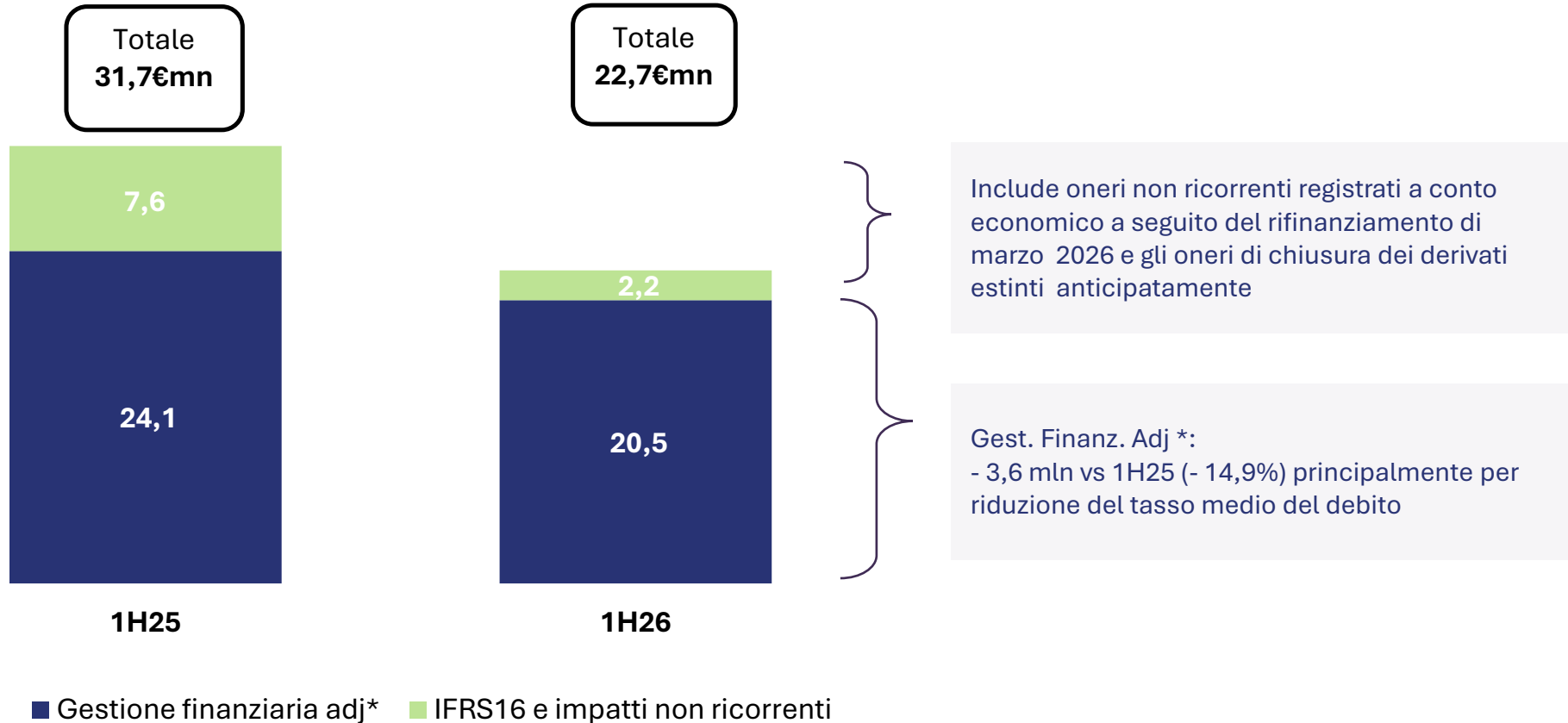
(€ mn)



# Gestione finanziaria

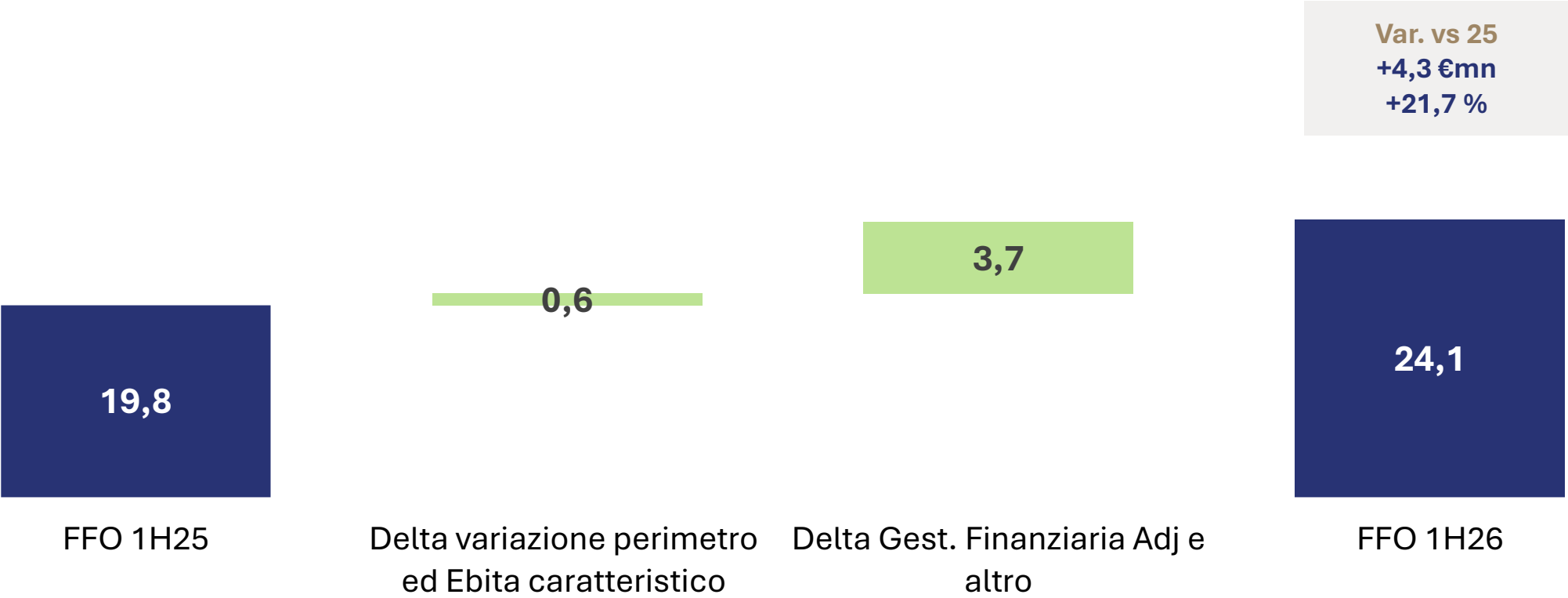
(€ mn)

Delta Tot: **-28,4%** **-9,0€mn**



\*Gestione finanziaria adj: al netto dell'applicazione dell'IFRS16 ai contratti di locazione passiva (leasehold) e di oneri non ricorrenti registrati a conto economico derivanti dal rimborso anticipato di finanziamenti e dalla chiusura anticipata di strumenti derivati.

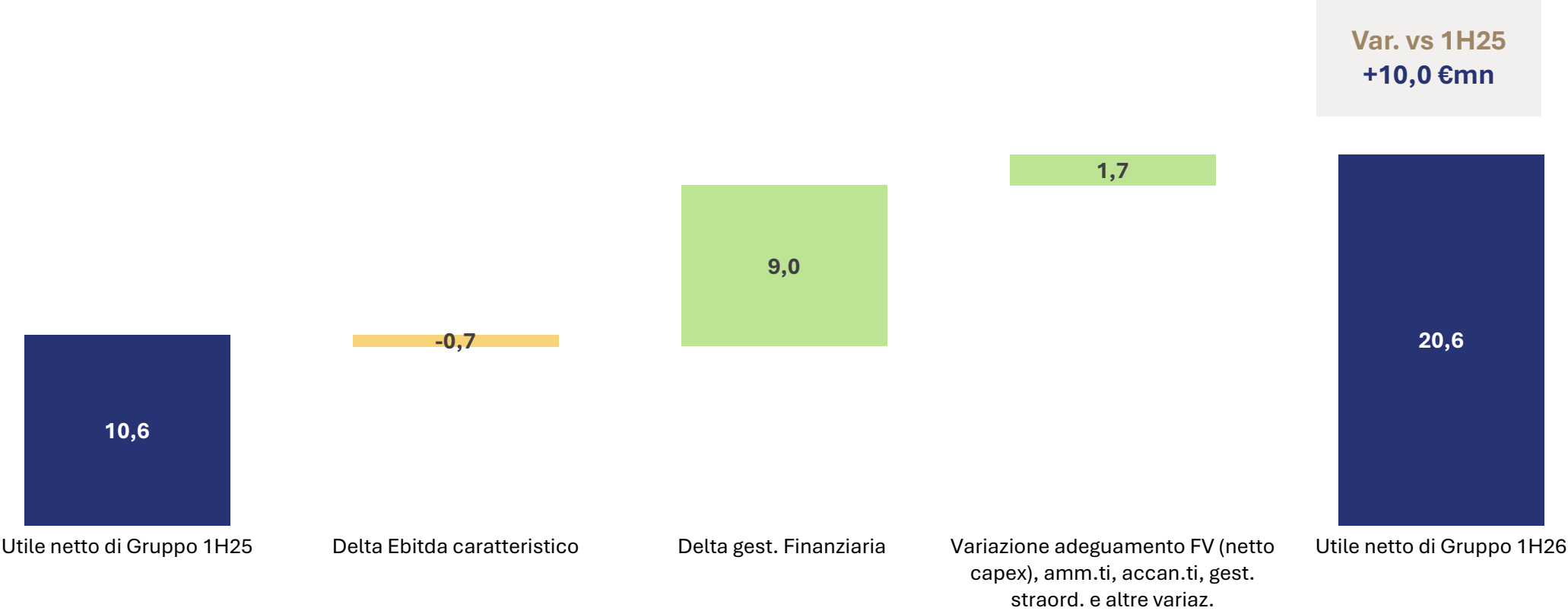
**FFO**  
(€ mn)



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

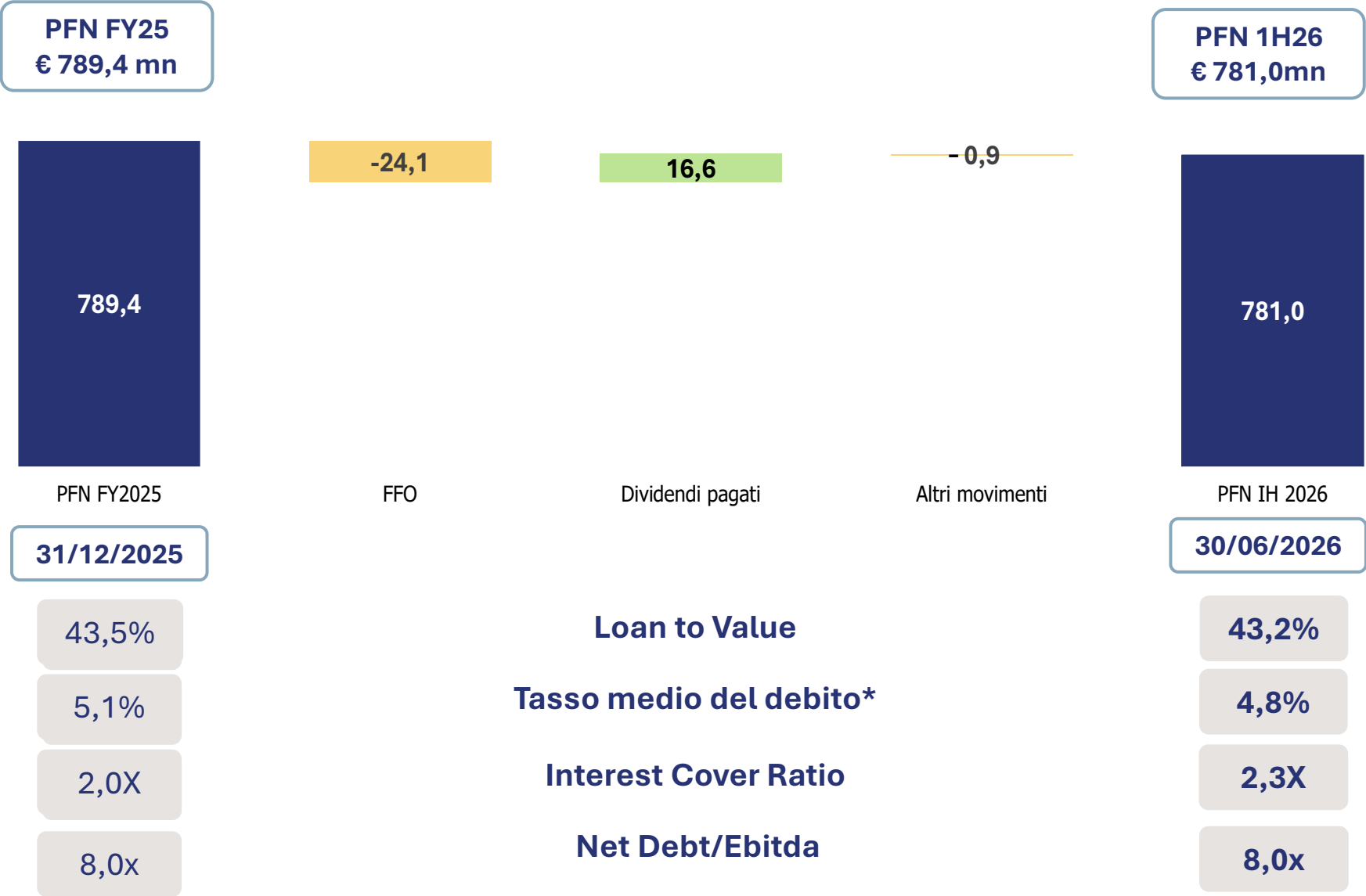
# Utile Netto di Gruppo

(€ mn)



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

# Posizione Finanziaria Netta al 30 giugno 2026



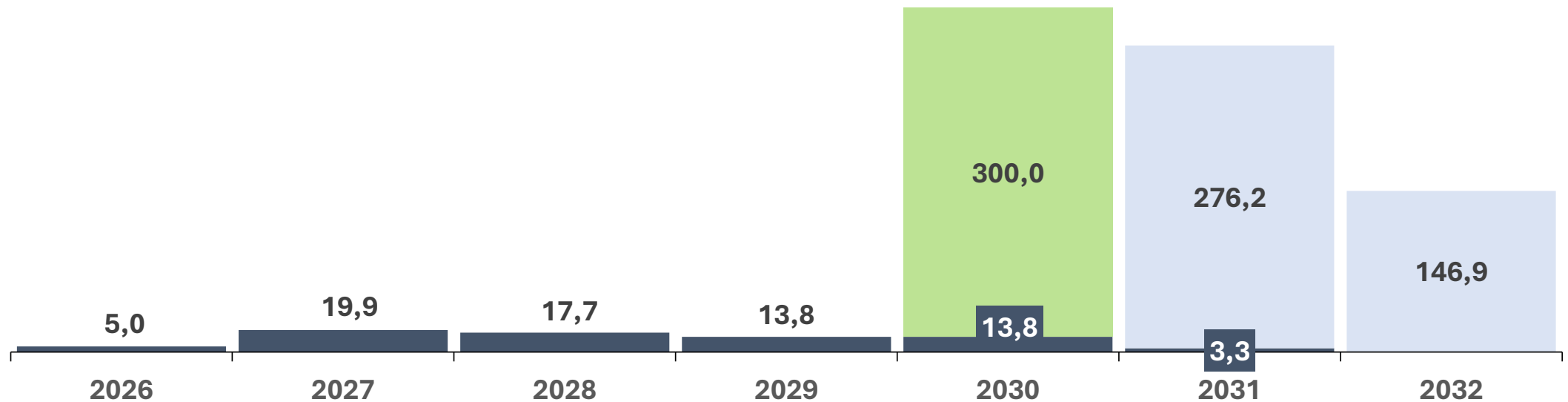
\*Tasso medio ponderato del debito verso banche e altri finanziatori alla data di reporting, incluse le operazioni di copertura

# Profilo delle scadenze del Gruppo

Debito nominale verso banche e altri finanziatori (€ mn)

## Debt maturity al 30/06/2026

- Debito bancario secured
- Bond
- Ammortamento contrattuale debito bancario

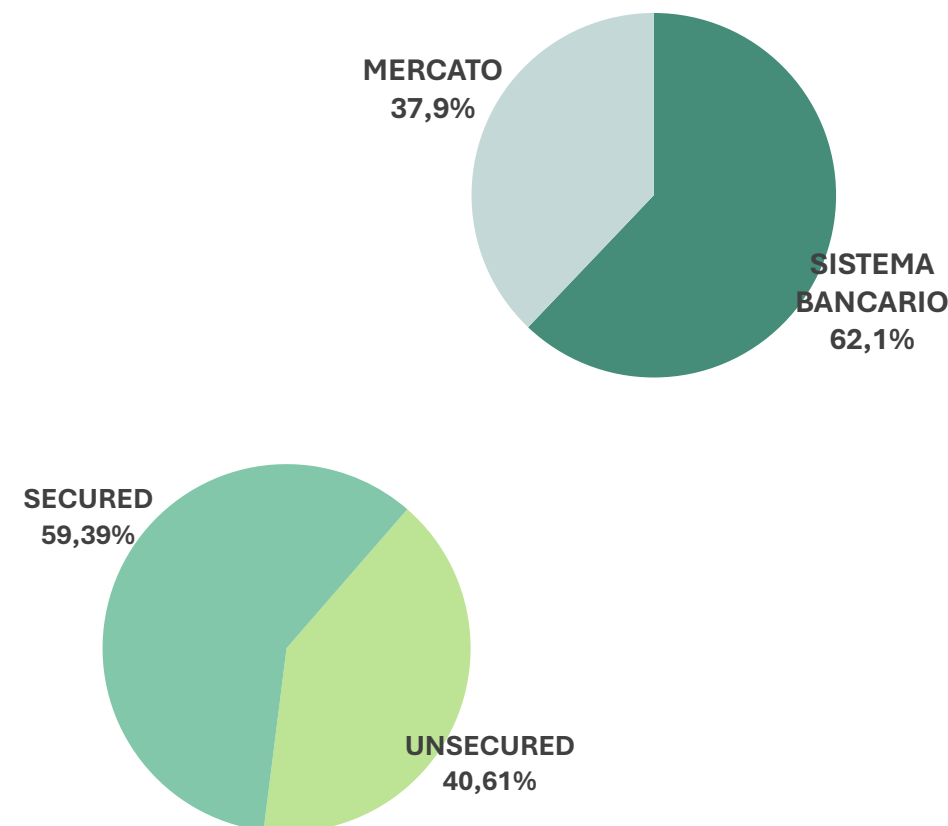


- Maturity media: 5,0 anni al 30/06/2026
- Rating\* confermato: Fitch BBB- (Stable)

# Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

|                                                          | 31/12/2025         | 30/06/2026      |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Gearing ratio</b>                                     | <b>0,8X *</b>      | <b>0,8X</b>     |
| <b>Hedging debito a lungo</b>                            | <b>69,5% *</b>     | <b>69,1%</b>    |
| <b>Quota debito a M/L termine</b>                        | <b>95,4%</b>       | <b>99,2%</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>670,4€mn</b> |

## BREAKDOWN DEL DEBITO\*\*

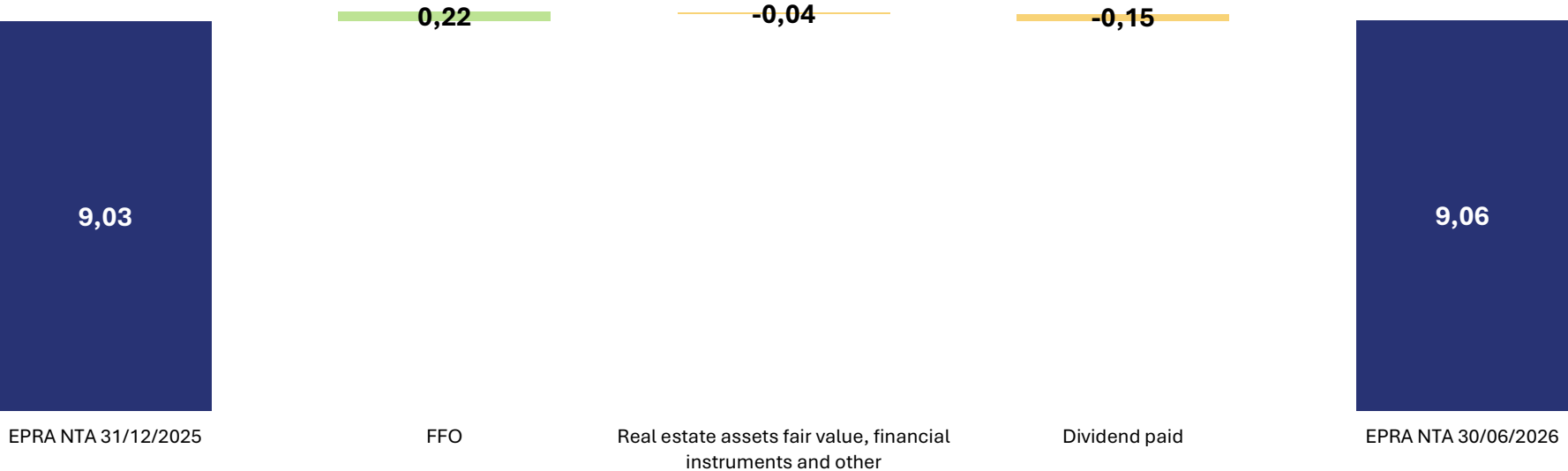


\* Post finanziamento Febbraio 2026

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

# Indicatori patrimoniali EPRA

| € per share                                                                       |     | 1H 2026 | FY 2025 | Δ    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|---------|------|
|  | NRV | 9,12    | 9,09    | 0,03 |
|  | NTA | 9,06    | 9,03    | 0,03 |
|  | NDV | 8,96    | 8,93    | 0,03 |



# Incrementata Guidance FFO 2026

Rispetto alla Guidance FFO pari a € 45 mn  
comunicata a febbraio

UTILE NETTO RICORRENTE (FFO)

ATTESO AD

ALMENO 46 MILIONI DI EURO

(+11,7% vs €41,2mn FY2025)



## Prossimi appuntamenti



### CORPORATE

- ✓ 12 NOVEMBRE: Risultati al 30/9/26



### INVESTOR RELATIONS

#### EVENTI CONFERMATI

- ✓ 3 SETTEMBRE: Goldman Sachs Real Estate equity and debt Conference (Londra)
- ✓ 8-10 SETTEMBRE: EPRA Conference (Milano)
- ✓ 14-16 SETTEMBRE: SUSTAINABILITY WEEK VIRTUAL Euronext
- ✓ 1 OTTOBRE: Banca Akros e CF&B event (Parigi)

IGD  
SIS

Allegati



## Key tenants in Italia 1/2

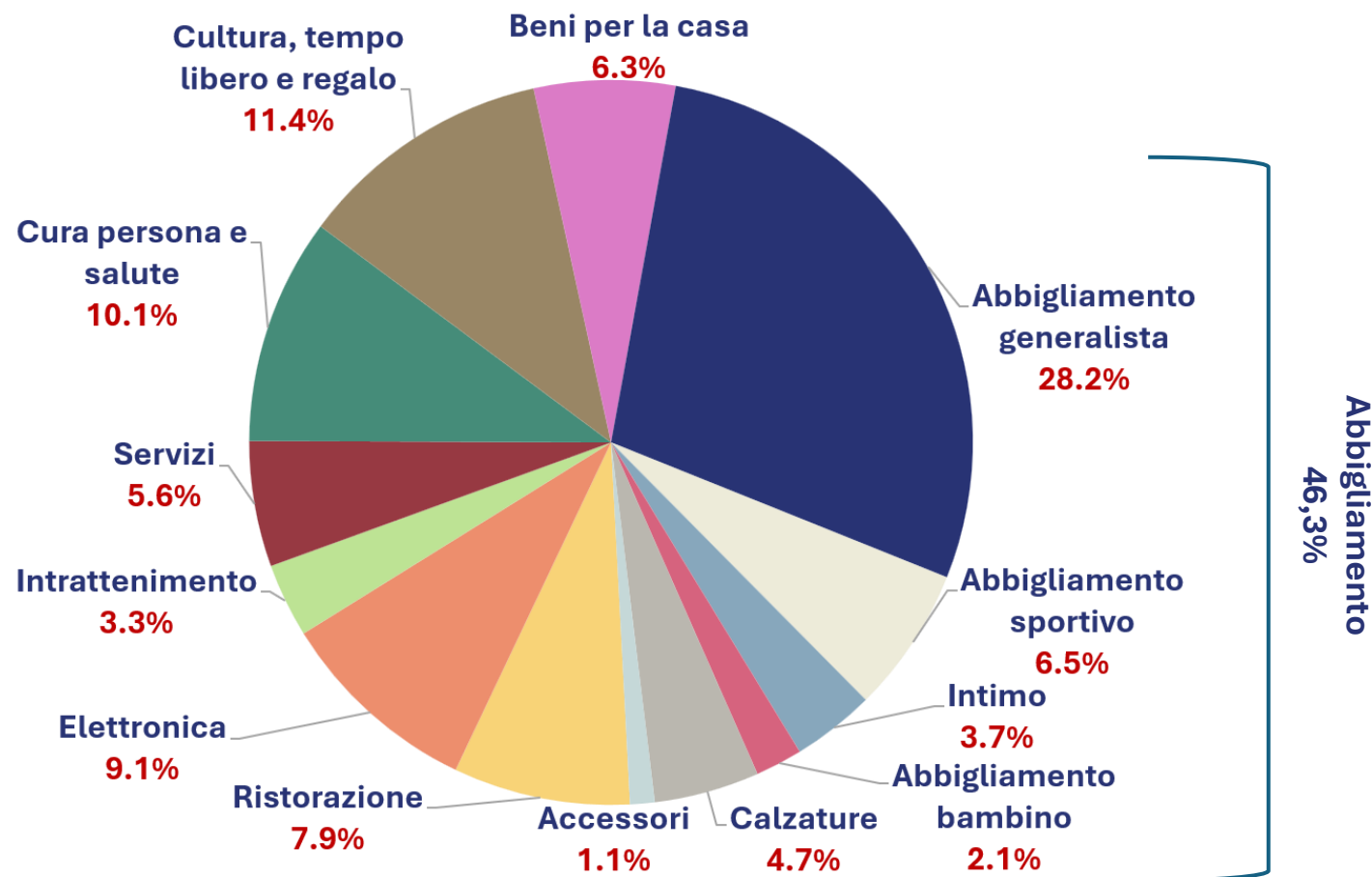
|     | TOP 20 Tenant gallerie                                                                                                                                                                    | Merceologia                                | Peso su montecanoni relativo | Contratti |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-----------|
| 1°  |  <b>OVS</b> goldenpoint                                                                                  | abbigliamento                              | 3,2%                         | 20        |
| 2°  |  <b>PIAZZA ITALIA</b>                                                                                    | abbigliamento                              | 2,6%                         | 10        |
| 3°  |  <b>TERRANOVA CALLIOPE RINASCIMENTO</b>                                                                  | abbigliamento                              | 2,2%                         | 14        |
| 4°  |  <b>INDITEX</b>                                                                                          | abbigliamento                              | 2,2%                         | 10        |
| 5°  |  <b>unieuro</b>                                                                                          | elettronica                                | 2,1%                         | 6         |
| 6°  |  <b>KASANOVA ORIGINAL MARINES</b>                                                                        | beni per la casa e abbigliamento (bambino) | 1,9%                         | 25        |
| 7°  |  <b>DEICHMANN</b>                                                                                        | abbigliamento (calzature)                  | 1,9%                         | 13        |
| 8°  |  <b>BLUESPIRIT GIOIELLI</b>                                                                             | gioielleria                                | 1,9%                         | 27        |
| 9°  |   <b>PittaRosso</b> | abbigliamento (calzature)                  | 1,8%                         | 6         |
| 10° |  <b>Stroili Oro</b>                                                                                    | gioielleria                                | 1,6%                         | 19        |

|     | TOP 20 Tenant gallerie                                                                                                                  | Merceologia                  | Peso su montecanoni relativo | Contratti |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------|
| 11° |  <b>CALZEDONIA TEZENIS</b>                           | abbigliamento (intimo)       | 1,6%                         | 28        |
| 12° |  <b>JD</b>                                           | abbigliamento (sportivo)     | 1,5%                         | 8         |
| 13° |  <b>DOUGLAS</b>                                      | cura persona salute          | 1,5%                         | 13        |
| 14° |  <b>pepco</b> ®                                      | abbigliamento                | 1,4%                         | 12        |
| 15° |  <b>DECATHLON</b>                                    | abbigliamento (sportivo)     | 1,3%                         | 3         |
| 16° |  <b>salmoraghi &amp; viganò</b>                      | servizi (ottica)             | 1,3%                         | 14        |
| 17° |  <b>NOTORIOUS CINEMAS</b>                            | intrattenimento              | 1,3%                         | 2         |
| 18° |  <b>H&amp;M</b>                                     | abbigliamento                | 1,2%                         | 7         |
| 19° |  <b>DENTAL PRO</b>                                 | servizi (clinica dentistica) | 0,9%                         | 13        |
| 20° |  <b>motivi oltre</b><br>FIORELLA RUBINO elena miro | abbigliamento                | 0,9%                         | 14        |

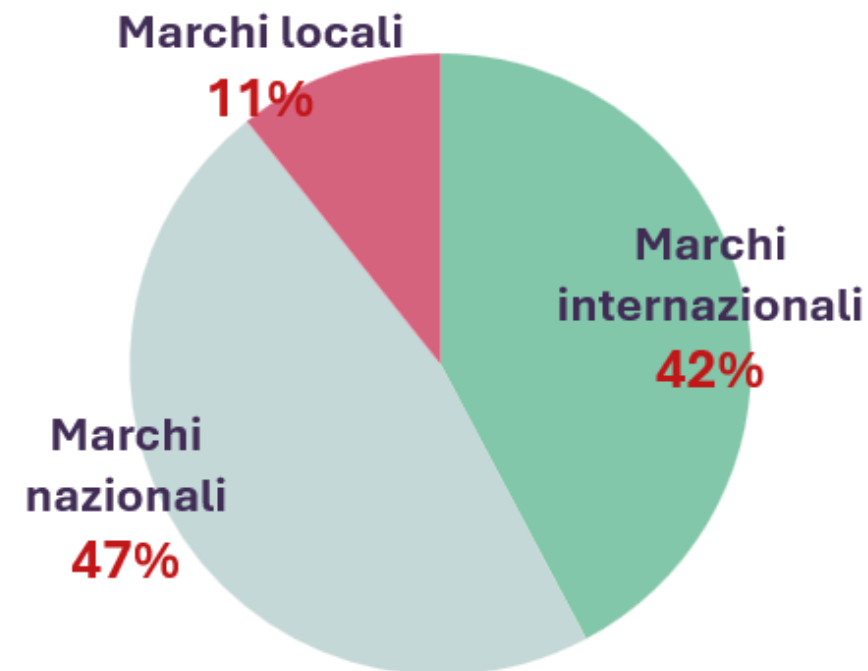
**Totale peso su montecanoni relativo: 34,3% - Totale numero contratti: 264**

## Key tenants in Italia 2/2

### MERCHANDISING MIX\*



### TENANT MIX

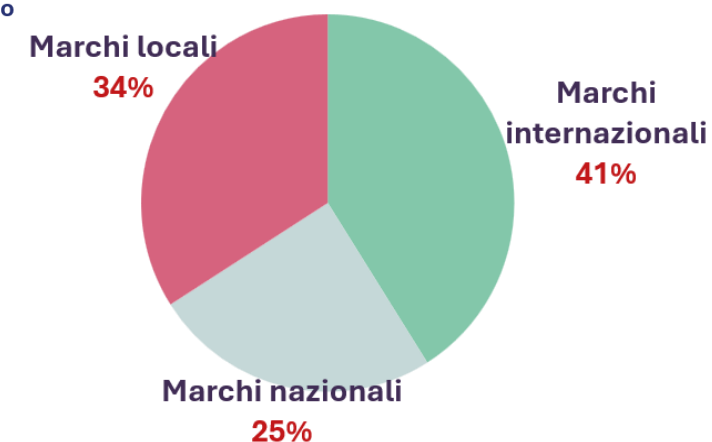
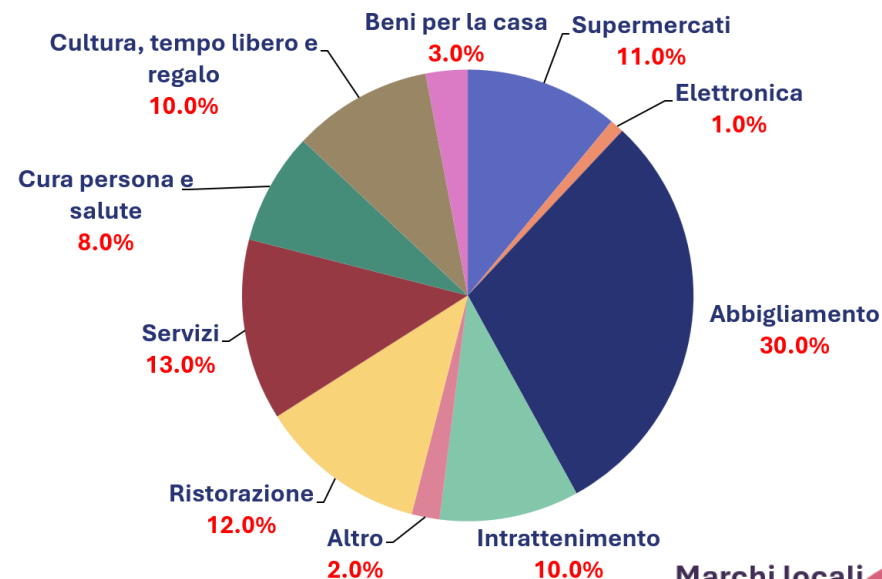


\*Calcolato su montecanoni gallerie freehold + leasehold

# Key tenants in Romania

| TOP 10 Tenant                                                                                             | Merceologia                 | Peso su montecanoni relativo | Contratti |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------|
| <b>Carrefour market</b>  | supermercati                | 11.1%                        | 7         |
| <b>H&amp;M</b>                                                                                            | abbigliamento               | 7.0%                         | 4         |
| <b>STAYFITGYM</b><br>IT'S YOUR LIFESTYLE                                                                  | intrattenimento             | 4.1%                         | 5         |
| <b>pepco®</b>                                                                                             | abbigliamento               | 3.9%                         | 6         |
| <b>kik</b>                                                                                                | abbigliamento               | 3.0%                         | 3         |
| <b>dm</b>                                                                                                 | drogheria                   | 2.9%                         | 3         |
| <b>sinsay</b>                                                                                             | abbigliamento               | 2.6%                         | 3         |
|  <b>KFC</b>             | ristorazione                | 2.4%                         | 1         |
| <b>Dr.Max+</b>                                                                                            | farmacia                    | 2.3%                         | 2         |
|  <b>MedLife</b>        | servizi<br>(clinica medica) | 1.7%                         | 1         |
| <b>Totale</b>                                                                                             |                             | <b>41.0%</b>                 | <b>35</b> |

## MERCHANDISING E TENANT MIX



# Contratti Italia e Romania

## GALLERIE

**Totale contratti attivi: 1215**

Nei primi 6 mesi del 2026 effettuati **50 rinnovi** con lo stesso tenant e **42** contratti firmati con un nuovo tenant.

Rinnovi + turnover del semestre rappresentano il 5,8% del monte canoni gallerie

## IPER/ SUPER

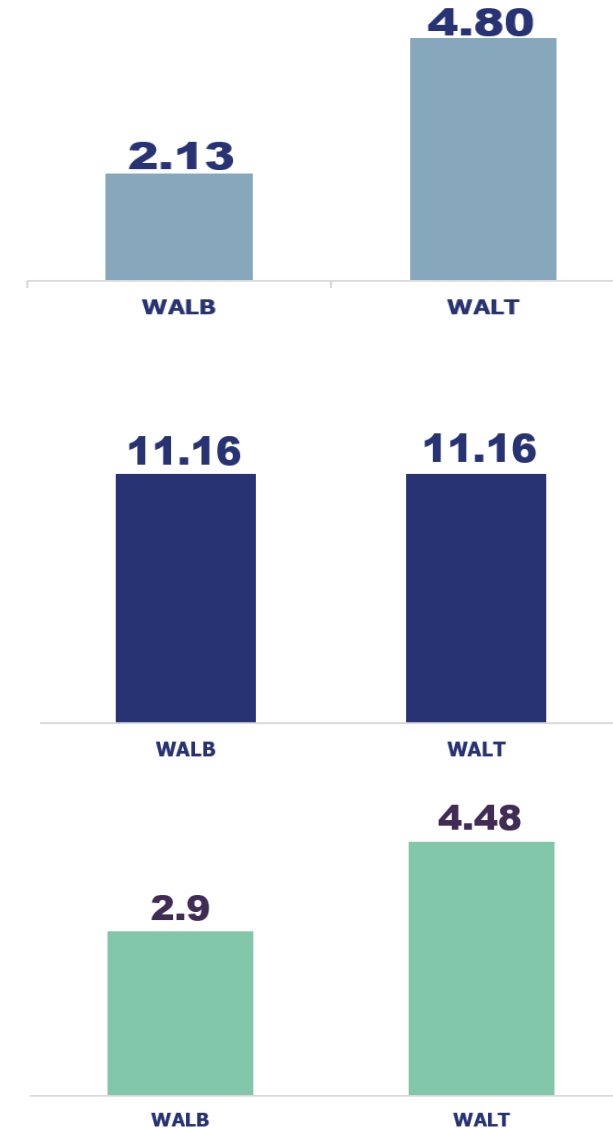
**Totale contratti: 8**

## ROMANIA

**Totale contratti attivi 308**

Nei primi 6 mesi del 2026 effettuati **83 rinnovi** con lo stesso tenant e **25** firmati con un nuovo tenant

### WALB & WALT



# Conto economico consolidato

(€ mn)

| CONSOLIDATO GRUPPO                                                               | (a)<br>CONS_2025 | (c)<br>CONS_2026 |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ricavi da attività locativa freehold                                             | 59,3             | 59,5             |
| Costi diretti da attività locativa freehold                                      | -9,5             | -8,9             |
| <b>Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)</b>   | <b>49,8</b>      | <b>50,6</b>      |
| Ricavi da attività locativa leasehold                                            | 4,6              | 3,7              |
| Costi diretti da attività locativa leasehold                                     | -0,1             | -0,2             |
| <b>Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)</b> | <b>4,5</b>       | <b>3,5</b>       |
| <b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>                     | <b>54,3</b>      | <b>54,1</b>      |
| Ricavi da servizi                                                                | 4,4              | 4,6              |
| Costi diretti da servizi                                                         | -3,2             | -3,6             |
| <b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>                             | <b>1,2</b>       | <b>1,0</b>       |
| Personale di sede                                                                | -3,9             | -4,1             |
| Spese generali                                                                   | -2,6             | -2,7             |
| <b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>                         | <b>49,0</b>      | <b>48,3</b>      |
| <i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>                                     | <i>71,7%</i>     | <i>71,2%</i>     |
| Ricavi da vendita immobili                                                       | 1,3              | 1,5              |
| Costo del venduto e altri costi da trading                                       | -1,6             | -1,6             |
| <b>Risultato operativo da trading</b>                                            | <b>-0,3</b>      | <b>-0,1</b>      |
| <b>EBITDA</b>                                                                    | <b>48,7</b>      | <b>48,2</b>      |
| <i>Ebitda Margin</i>                                                             | <i>70,0%</i>     | <i>69,6%</i>     |
| Svalutazioni e adeguamento fair value                                            | 0,0              | -2,0             |
| Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16                                     | -2,8             | -2,2             |
| Ammortamenti e altri accantonamenti                                              | -1,7             | -0,8             |
| <b>EBIT</b>                                                                      | <b>44,2</b>      | <b>43,2</b>      |
| Gestione finanziaria                                                             | -31,7            | -22,7            |
| Gestione partecipazioni/non ricorrenti                                           | -1,5             | 0,0              |
| <b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>                                                | <b>11,0</b>      | <b>20,5</b>      |
| Imposte                                                                          | -0,4             | 0,1              |
| <b>UTILE DEL PERIODO</b>                                                         | <b>10,6</b>      | <b>20,6</b>      |
| Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi                       | 0,0              | 0,0              |
| <b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>                                                    | <b>10,6</b>      | <b>20,6</b>      |

# Stato patrimoniale riclassificato

(€ 000)

| (importi in migliaia di euro)                               | 30/06/2026       | 31/12/2025       | Δ              | %             |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| Investimenti immobiliari                                    | 1.679.071        | 1.687.320        | (8.249)        | -0,49%        |
| Immobilizzazioni in corso e acconti                         | 2.522            | 2.512            | 10             | 0,40%         |
| Attività immateriali                                        | 6.226            | 7.284            | (1.058)        | -14,52%       |
| Altre attività materiali                                    | 8.678            | 8.292            | 386            | 4,66%         |
| Crediti vari e altre attività non correnti                  | 167              | 166              | 1              | 0,47%         |
| Partecipazioni                                              | 103.308          | 103.313          | (5)            | 0,00%         |
| Capitale Circolante Netto                                   | 1.406            | 480              | 926            | 192,92%       |
| Fondi                                                       | (7.790)          | (8.970)          | 1.180          | -13,15%       |
| Debiti e altre passività non correnti                       | (10.516)         | (10.930)         | 414            | -3,79%        |
| Imposte differite passive/(attive) nette                    | (6.346)          | (8.025)          | 1.679          | -20,92%       |
| <b>Totale impieghi</b>                                      | <b>1.776.726</b> | <b>1.781.442</b> | <b>(4.716)</b> | <b>-0,26%</b> |
| Totale patrimonio netto di gruppo                           | 999.091          | 992.545          | 6.546          | 0,66%         |
| Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza | -                | -                | -              | 0,00%         |
| (Attività) e Passività nette per strumenti derivati         | (3.414)          | (482)            | (2.932)        | 85,88%        |
| Posizione finanziaria netta                                 | 781.049          | 789.379          | (8.330)        | -1,07%        |
| <b>Totale Fonti</b>                                         | <b>1.776.726</b> | <b>1.781.442</b> | <b>(4.716)</b> | <b>-0,27%</b> |

# Funds From Operation (FFO)

(€ mn)

|                                       | FFO | CONS_2025   | CONS_2026   |
|---------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EBITDA Gestione Caratteristica</b> |     | 49,0        | 48,3        |
| Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)  |     | -4,5        | -3,2        |
| Gest. Finanziaria Adj                 |     | -24,1       | -20,5       |
| Imposte correnti del periodo Adj      |     | -0,6        | -0,5        |
| <b>FFO</b>                            |     | <b>19,8</b> | <b>24,1</b> |

# Altri indicatori EPRA

(€ 000)



| EPRA Performance Measure                          | 30/06/2026  | 31/12/2025  |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| EPRA NRV (€'000)                                  | € 1.006.413 | € 1.003.539 |
| EPRA NRV per share                                | € 9,12      | € 9,09      |
| EPRA NTA                                          | € 1.000.187 | € 996.255   |
| EPRA NTA per share                                | € 9,06      | € 9,03      |
| EPRA NDV                                          | € 989.114   | € 985.571   |
| EPRA NDV per share                                | € 8,96      | € 8,93      |
| EPRA Net Initial Yield (NIY)                      | 6,3%        | 6,3%        |
| EPRA 'topped-up' NIY                              | 6,5%        | 6,6%        |
| EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia                 | 4,2%        | 4,4%        |
| EPRA Vacancy Rate Iper Italia                     | 0,0%        | 0,0%        |
| EPRA Vacancy Rate Totale Italia                   | 3,8%        | 3,9%        |
| EPRA Vacancy Rate Romania                         | 7,0%        | 5,0%        |
| EPRA LTV                                          | 44,8%       | 45,3%       |
|                                                   | 30/06/2026  | 30/06/2025  |
| EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs) | 22,7%       | 22,8%       |
| EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs) | 19,7%       | 18,9%       |
| EPRA Earnings (€'000)                             | € 25.161    | € 17.440    |
| EPRA Earnings per share                           | € 0,23      | € 0,16      |

# EPRA Net Asset Value

(€ 000)

30/06/2026

31/12/2025

|  <b>Net Asset Value</b> | 30/06/2026       |                  |                | 31/12/2025       |                |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                          | EPRA NRV         | EPRA NTA         | EPRA NDV       | EPRA NRV         | EPRA NTA       | EPRA NDV       |
| IFRS Equity attributable to shareholders                                                                 | <b>999.091</b>   | <b>999.091</b>   | <b>999.091</b> | <b>992.545</b>   | <b>992.545</b> | <b>992.545</b> |
| <b>Exclude:</b>                                                                                          |                  |                  |                |                  |                |                |
| v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP                                                    | 10.736           | 10.736           |                | 12.447           | 12.447         |                |
| vi) Fair value of financial instruments                                                                  | (3.414)          | (3.414)          |                | (1.453)          | (1.453)        |                |
| viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet                                                           |                  | (5.567)          | (5.567)        |                  | (6.566)        | (6.566)        |
| viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet                                                        |                  | (659)            |                |                  | (718)          |                |
| <b>Include:</b>                                                                                          |                  |                  |                |                  |                |                |
| ix) Fair value of fixed interest rate debt                                                               |                  |                  | (4.410)        |                  |                | (408)          |
| <b>NAV</b>                                                                                               | <b>1.006.413</b> | <b>1.000.187</b> | <b>989.114</b> | <b>1.003.539</b> | <b>996.255</b> | <b>985.571</b> |
| Fully diluted number of shares                                                                           | 110.341.903      | 110.341.903      | 110.341.903    | 110.341.903      | 110.341.903    | 110.341.903    |
| <b>NAV per share</b>                                                                                     | <b>9,12</b>      | <b>9,06</b>      | <b>8,96</b>    | <b>9,09</b>      | <b>9,03</b>    | <b>8,93</b>    |

# 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)

Follow us on LinkedIn

