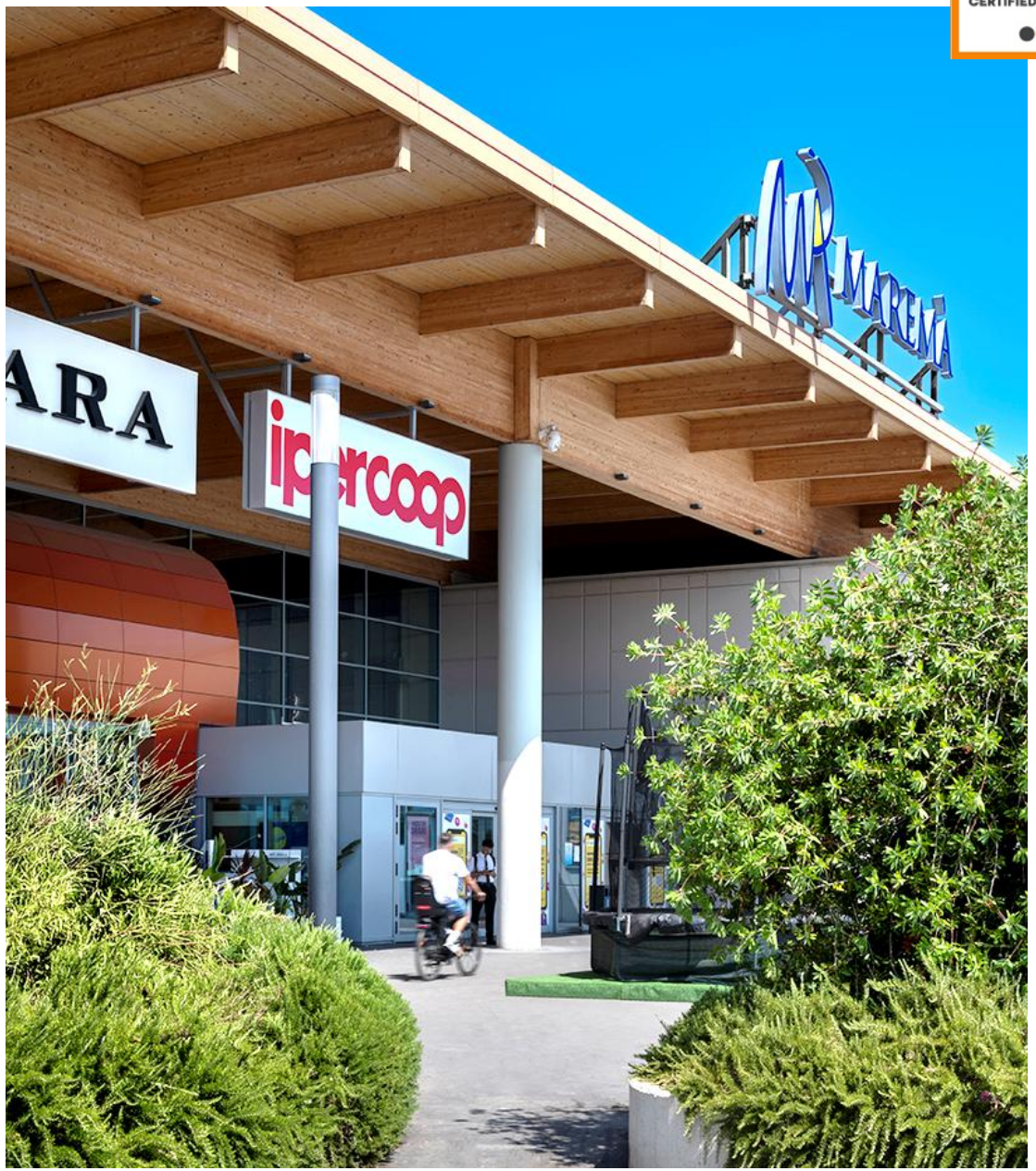
Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

PRESENTAZIONE RISULTATI 9M2026

12 novembre 2026

IGD SIIQ



Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Roberto Zoia

Grazie Roberto,
per la tua visione e per tutto
quello che hai dato a IGD.

Continueremo sulla strada
che hai tracciato.



Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Market overview: real estate e retail in Italia

9M 2026 Highlights

Real Estate

~ 10 €mld

Investimenti immobiliari

+6% vs 9M 2025

di cui

Retail

~ 2,6 €mld

Investimenti immobiliari

1^ asset class per volumi di investimento

I primi nove mesi del 2026 confermano 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.

Fonte dati: CBRE

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Eventi recenti

21 ottobre 2026

AGGIORNAMENTO ANNUALE FITCH RATINGS

Confermato Rating e migliorato Outlook

BBB- | Outlook **POSITIVE** ↑

Investment grade dal 2019

27 ottobre 2026

PROSEGUE IL PIANO DI DISMISSIONE DEGLI ASSET NON-CORE



Ceduto Centro Commerciale Winmarkt a Piatra – Neamt ca. € 3,1 milioni

Ad oggi, 9 immobili venduti su 15 totali, per un controvalore di € 35,6 milioni

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Importanti riconoscimenti per IGD

9 settembre 2026

EPRA AWARDS 2026

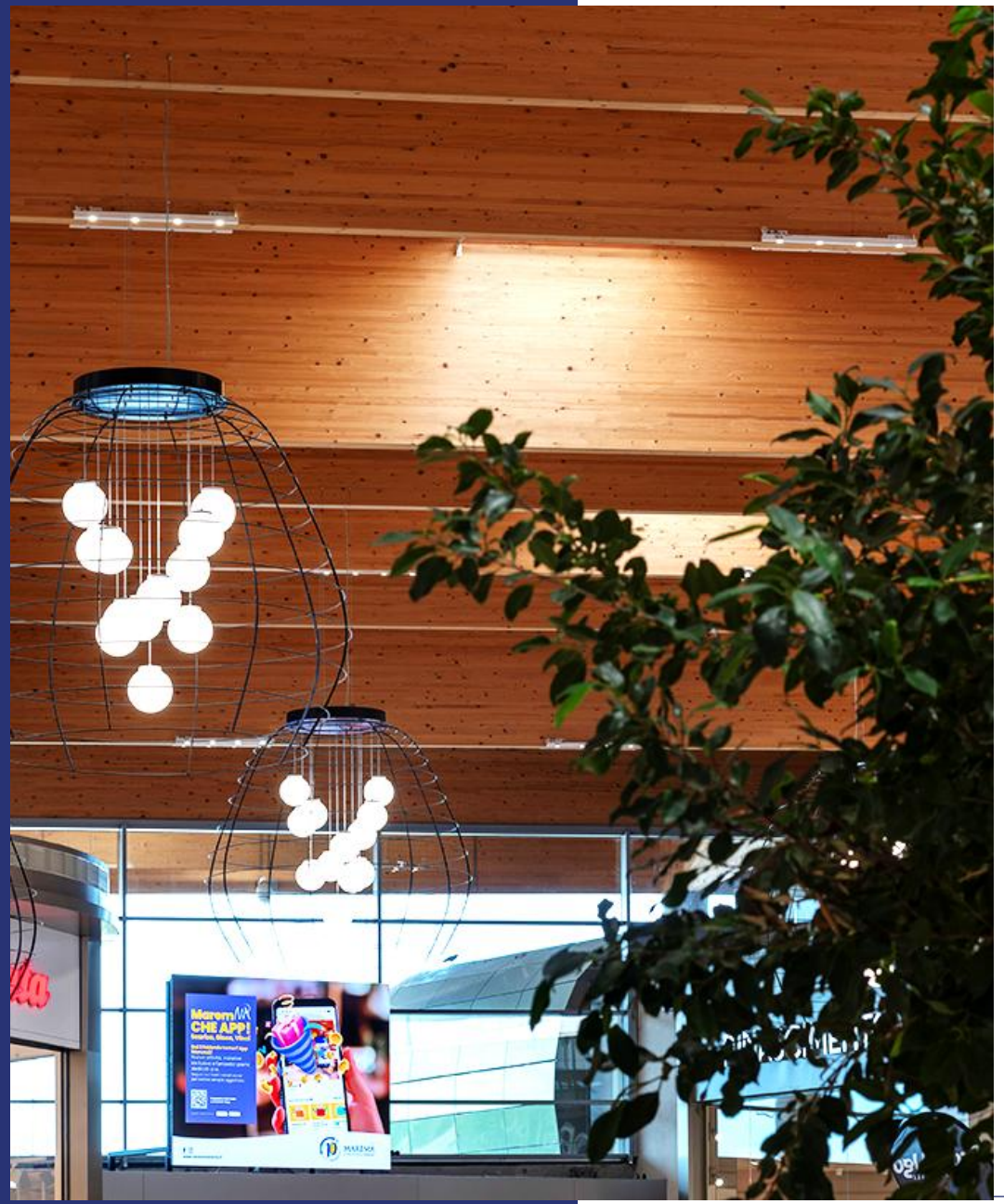
- **BPR Gold Award** per il Bilancio Annuale 2025 (9° anno consecutivo)
- **sBPR Gold Award** per il Bilancio di Sostenibilità 2025 (12° anno consecutivo)

1 ottobre 2026

GRESB
Real Estate Assessment 2026

- Rating: ★★★★
- Score: **87,8**

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited



Maremà - Grosseto

Positivi i principali indicatori vs 30 settembre 2025

+3,4 %

Net Rental Income freehold LFL

+2,1 %

Ebitda Gestione Caratteristica LFL

€36,6mn

+ 17,7%
vs €31,1 mn

Funds From Operations

€28,6mn

+ 62,5%
vs €17,6 mn

Utile Netto di Gruppo

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited



Esp - Ravenna

Solide Performance Operative Italia 9M 26

+4,2%

Vendite Operatori

gallerie Italia

Dato CNCC +2,1%

+4,1%

Ingressi

gallerie Italia

Dato CNCC + 1,7%

+1,3%

Ipermercati IGD

Andamenti a rete totale 2026 vs 2025

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

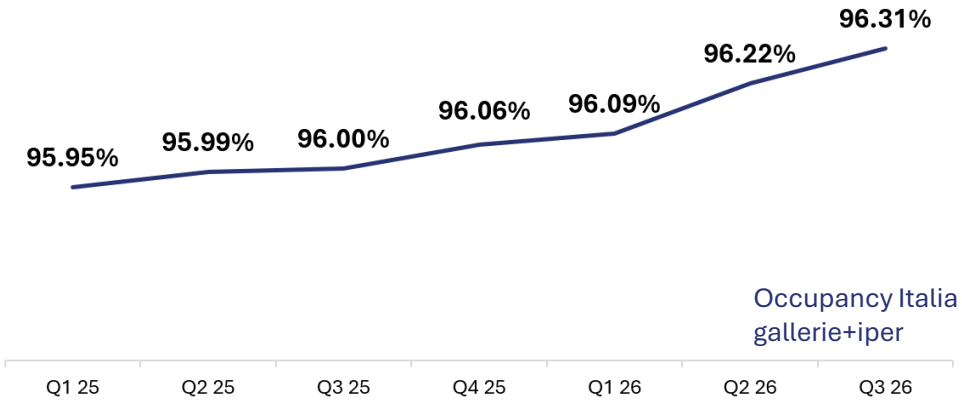
Leasing: continua la crescita costante degli indicatori

96,3%

Occupancy Italia*

(Dati progressivi %)

	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26	Q2 26	Q3 26
Gallerie + Iper Italia	95,95	95,99	96,00	96,06	96,09	96,22	96,31
Gallerie Italia	95,49	95,55	95,56	95,63	95,66	95,81	95,90



2,36

anni

WALB Gallerie Italia

(Dati progressivi anni)

	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26	Q2 26	Q3 26
Gallerie Italia	2,0	2,0	2,0	2,09	2,11	2,13	2,36
Iper Italia	12,4	12,2	11,9	11,66	11,41	11,16	10,90

+1,8%

Upside Italia 9M 26

(Dati puntuali anni)

	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26	Q2 26	Q3 26
Italia	+0,7	+2,2	+1,0	+1,8	+1,3	+0,6	+3,5

Rinnovi + turnover dei nove mesi rappresentano l'8,9% del monte canoni gallerie freehold

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

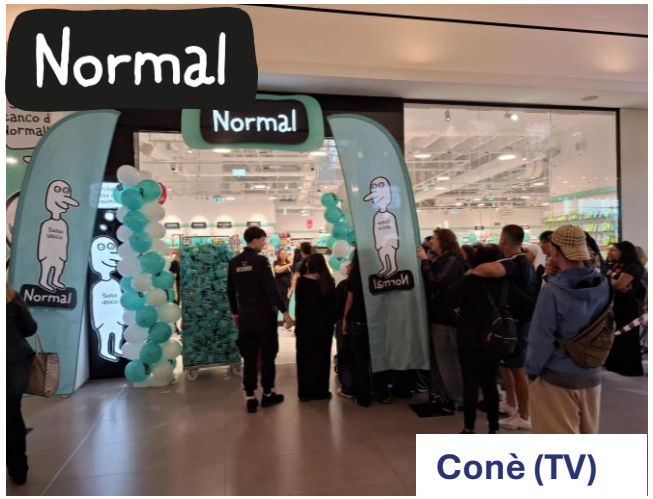
Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Importanti nuove aperture





Centrosarca (MI)



Conè (TV)



ESP (RA)



Puntadiferro (FC), Centrosarca (MI)



Puntadiferro (FC)



Centrosarca (MI)

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited



Centrosarca - Milano

Continua il trend di progressivo miglioramento della struttura finanziaria vs 31 dicembre 2025

42,9%
-60 bps
Loan to Value

8,0x*
Stabile
Net Debt/Ebitda

5,0%
-10 bps
Tasso medio ponderato del debito

2,3x
vs 2,0x
Interest Cover Ratio

*Ebitda calcolato con riferimento ai 12 mesi conclusi al 30 settembre 2026

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Net rental Income Freehold

(€ mn)

Var. vs 25
omogeneo
+ 2,5€mn
+3,4%

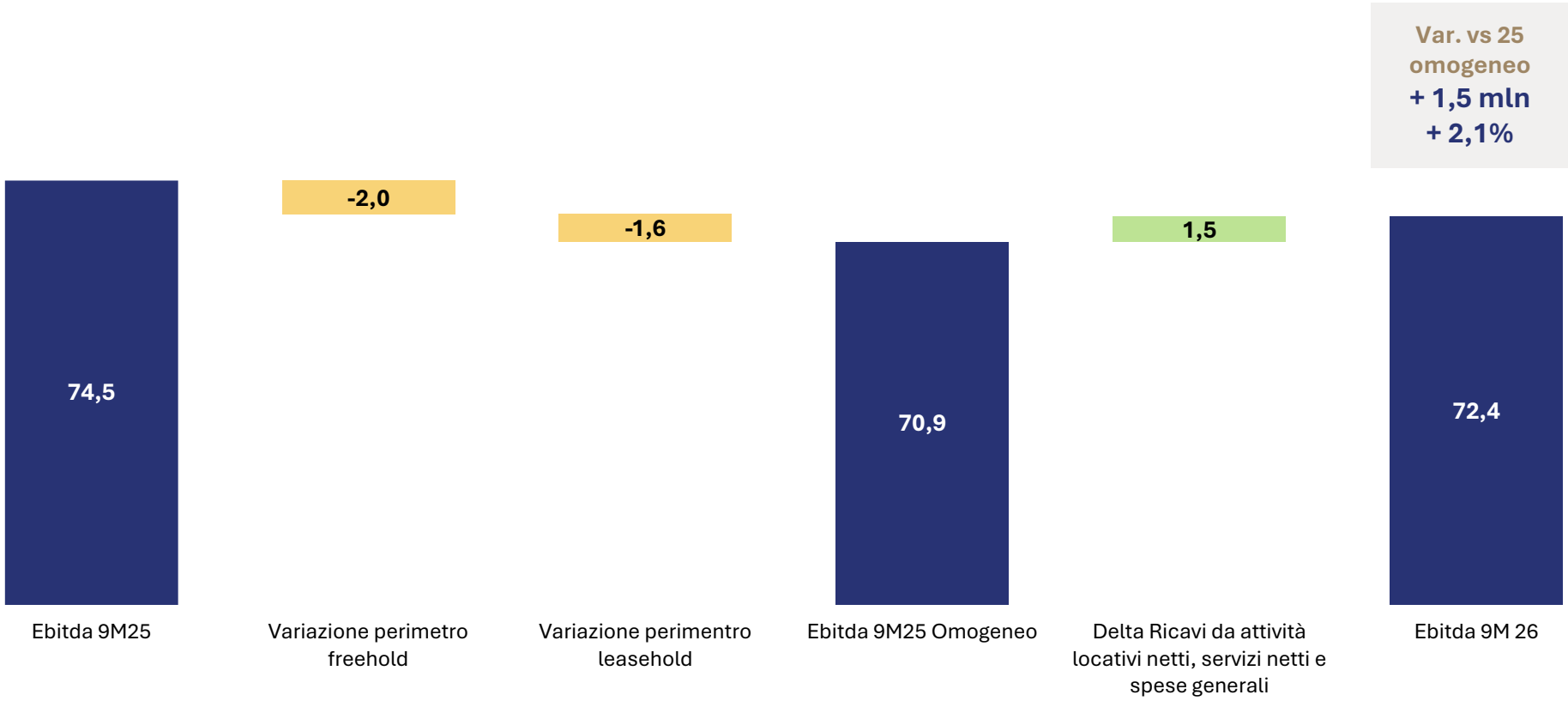


Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti.

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Ebitda caratteristico

(€ mn)



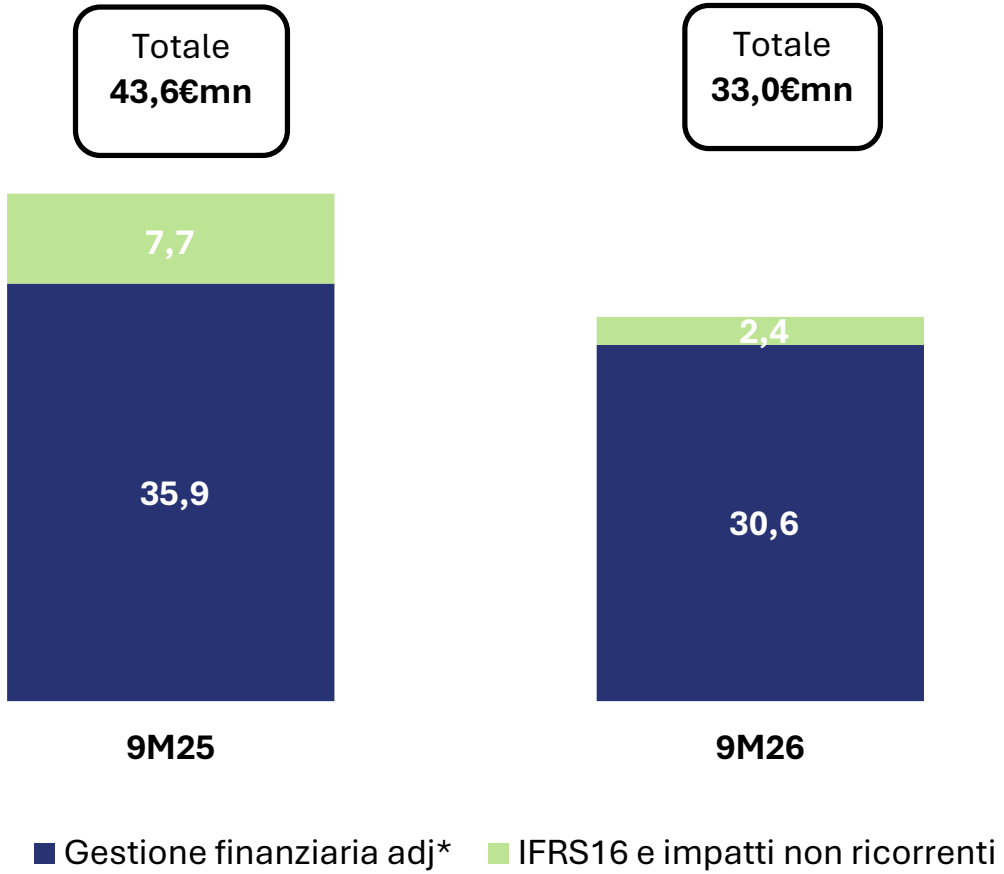
Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti.

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Gestione finanziaria

(€ mn)

Delta Tot: **-24,3%** **-10,6€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. Adjusted *:
- 5,3 mln vs 9M25 (- 14,8%) principalmente per riduzione del tasso medio del debito

*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.

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

FFO
(€ mn)

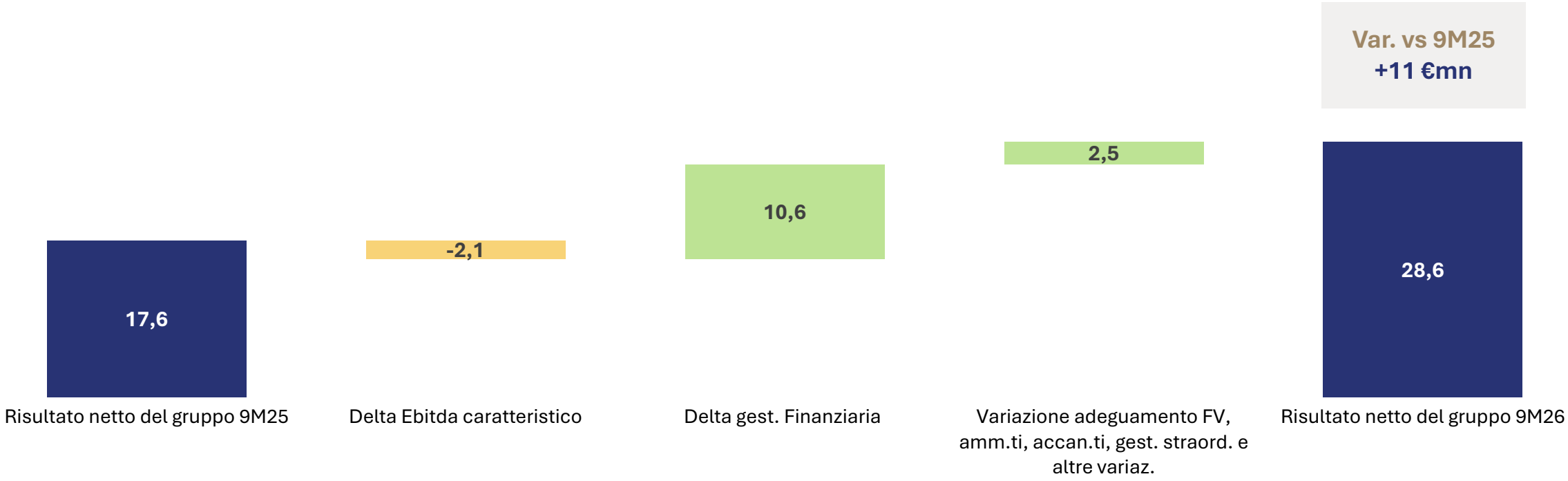


Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Utile Netto di Gruppo

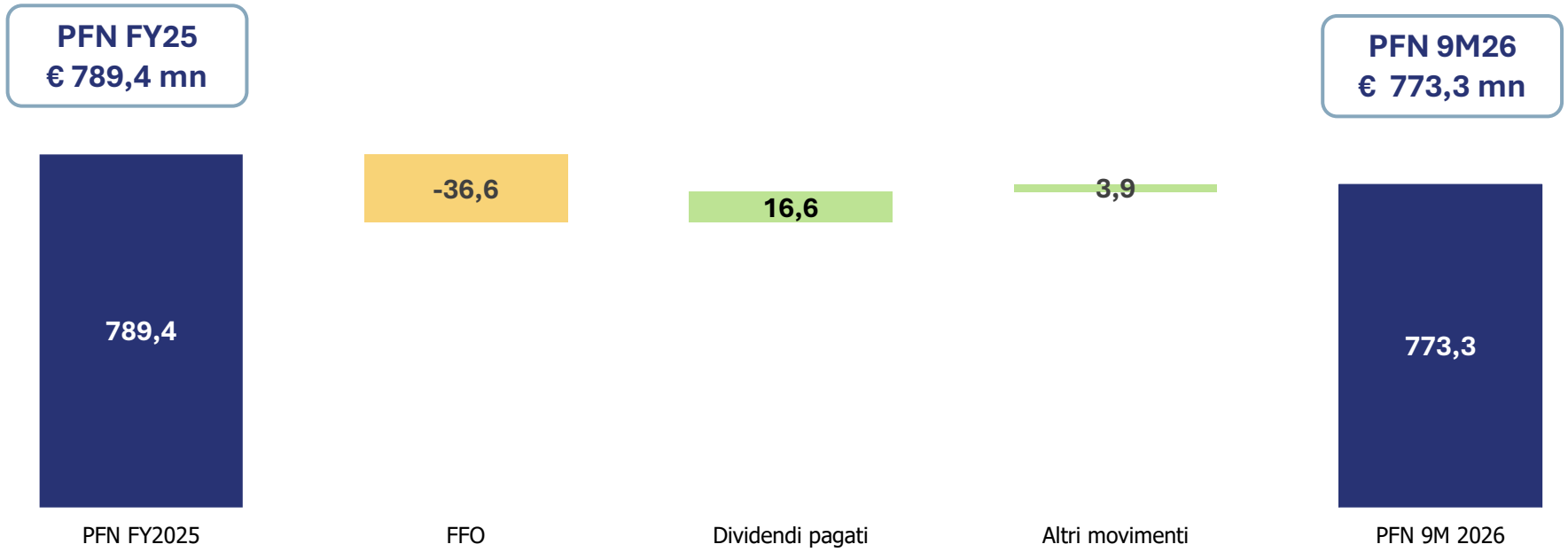
(€ mn)



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

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Posizione Finanziaria Netta al 30 settembre 2026



31/12/2025		30/09/2026
43,5%	Loan to Value	42,9%
5,1%	Tasso medio del debito*	5,0%
2,0X	Interest Cover Ratio	2,3X
8,0x	Net Debt/Ebitda	8,0x

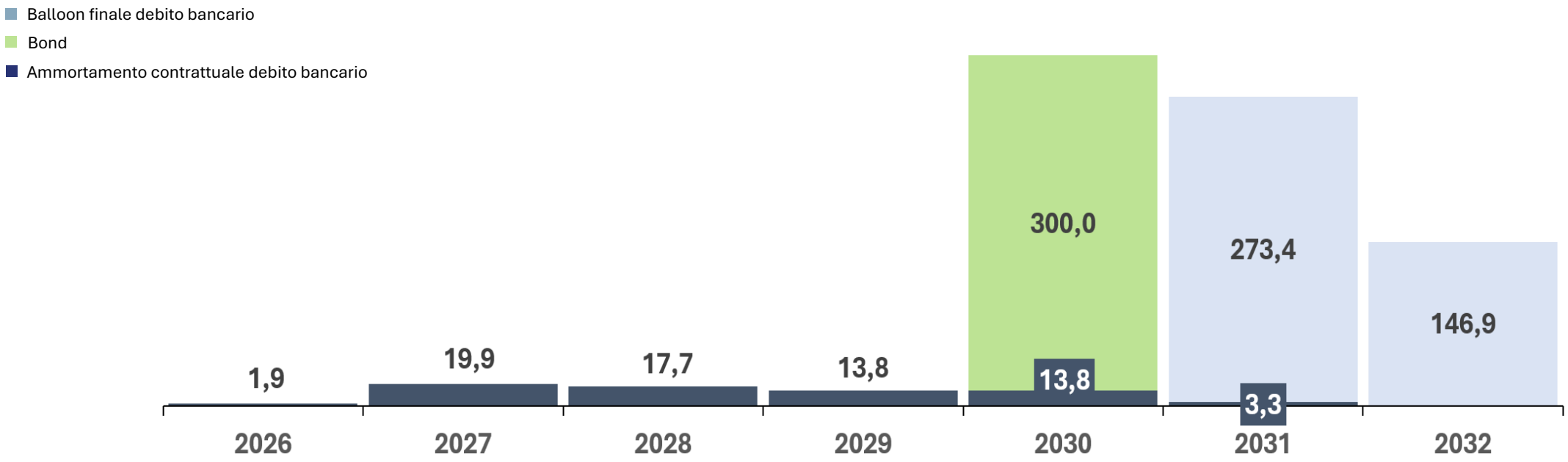
*Tasso medio ponderato del debito verso banche e altri finanziatori alla data di reporting, incluse le operazioni di copertura

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Profilo delle scadenze del Gruppo

Debito nominale verso banche e altri finanziatori (€ mn)

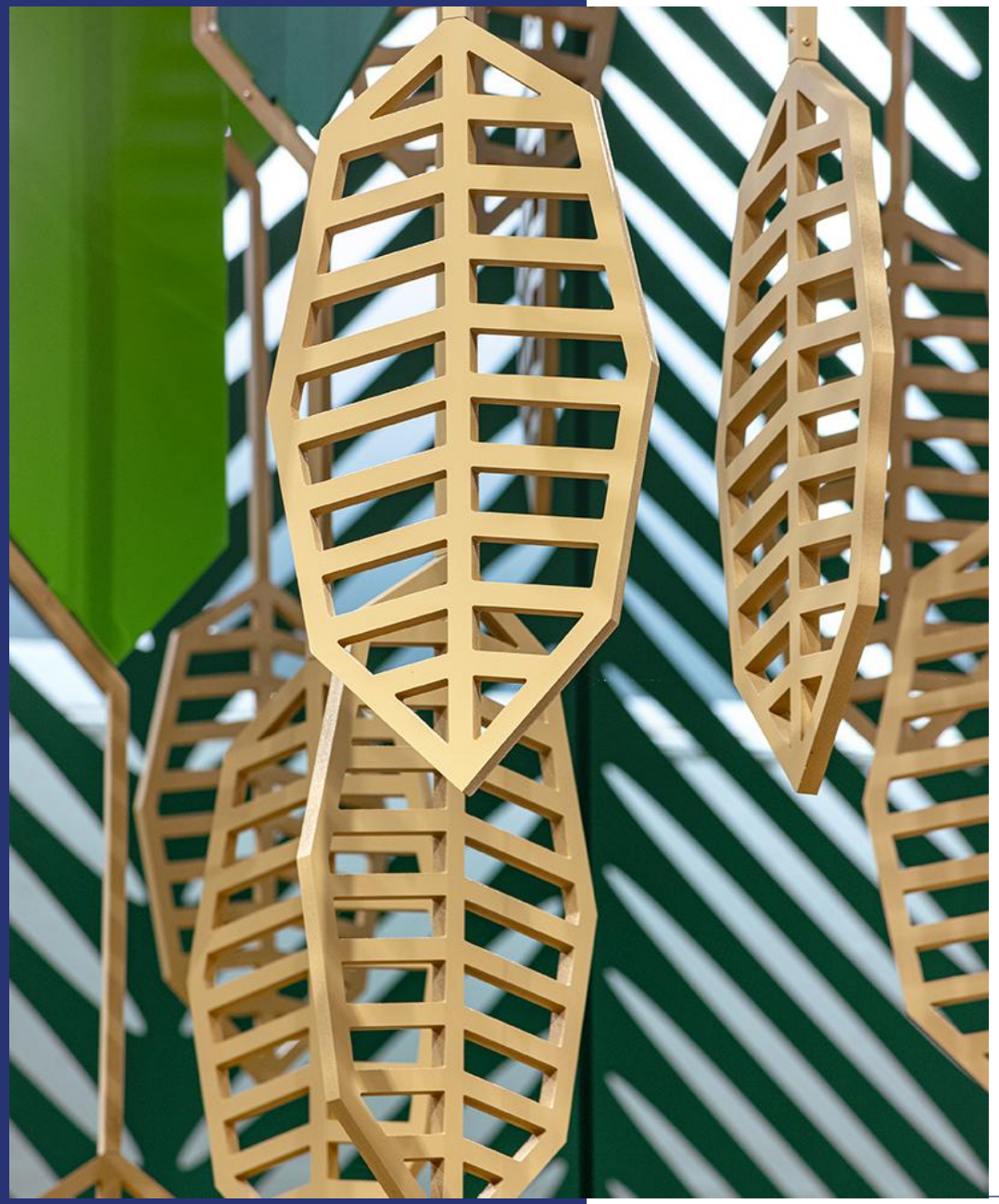
Debt maturity al 30/09/2026



- **Maturity media: 4,8 anni al 30/09/2026**
- **Rating confermato*: Fitch BBB- (Outlook rivisto al rialzo da Stable a Positive)**

*Ultima review rating Fitch ottobre 2026

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited



Portogrande – San Benedetto del Tronto (AP)

Rivista Guidance FFO 2026

Rispetto alla Guidance FFO pari ad almeno € 46 mn comunicata ad agosto

UTILE NETTO RICORRENTE (FFO)

ATTESO AD

ALMENO 47 MILIONI DI EURO

(+14,1% vs €41,2mn FY2025)

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Allegati



Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Key tenants in Italia 1/2

	TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
1°	OVS goldenpoint	abbigliamento	3,2%	18
2°	PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,5%	10
3°	TERRANOVA CALLIOPE RINASCIMENTO	abbigliamento	2,4%	15
4°	INDITEX	abbigliamento	2,2%	10
5°	unieuro	elettronica	2,1%	5
6°	KASANOVA ORIGINAL MARINES	beni per la casa e abbigliamento (bambino)	2,0%	25
7°	BLUESPIRIT GIOIELLI	gioielleria	1,8%	27
8°	DEICHMANN	abbigliamento (calzature)	1,8%	13
9°	SCARPE & SCARPE PittaRosso	abbigliamento (calzature)	1,8%	6
10°	JD	abbigliamento (sportivo)	1,7%	9

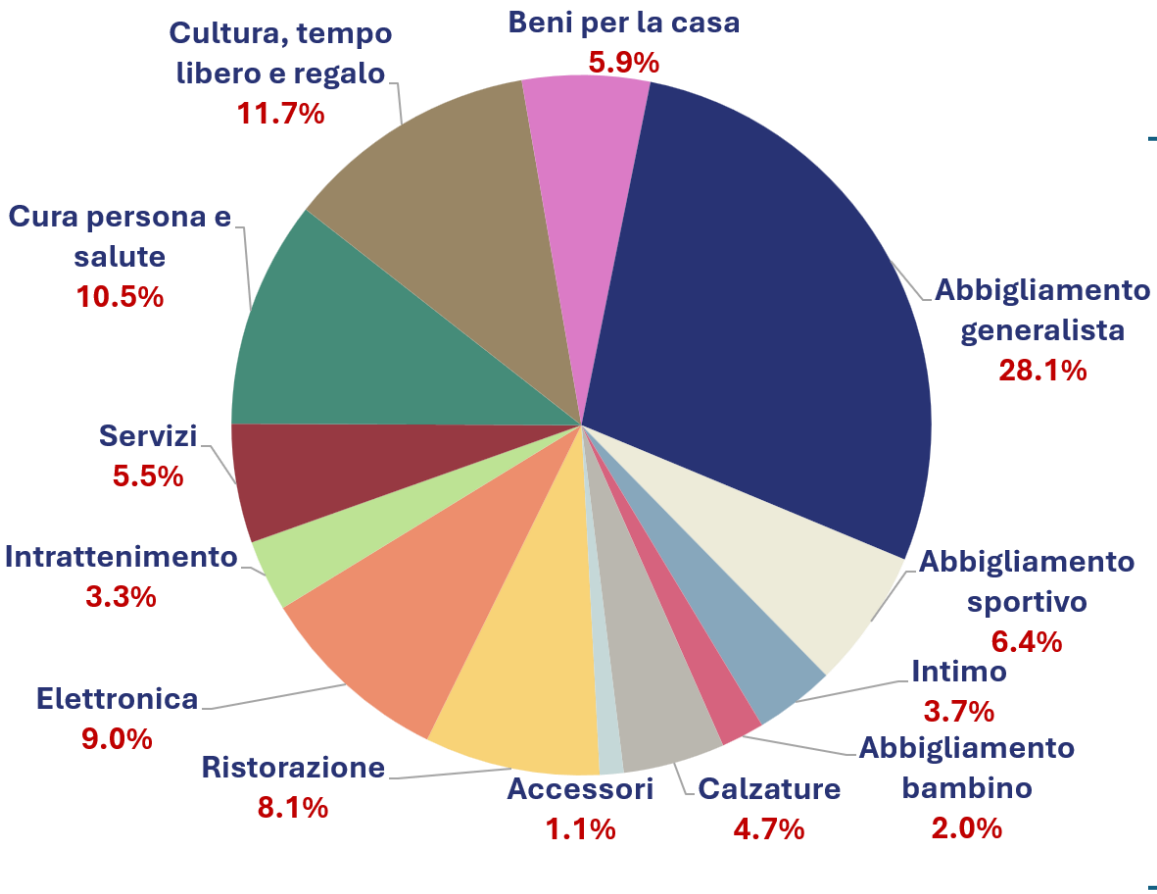
	TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
11°	CALZEDONIA TEZENIS intimissimi	abbigliamento (intimo)	1,5%	27
12°	Stroili Oro GIOIELLERIE	gioielleria	1,5%	18
13°	pepco	abbigliamento	1,5%	13
14°	DOUGLAS	cura persona e salute	1,5%	13
15°	DECATHLON	abbigliamento (sportivo)	1,3%	3
16°	salmoiraghi & viganò	servizi (ottica)	1,3%	14
17°	NOTORIOUS CINEMAS	intrattenimento	1,3%	2
18°	H&M	abbigliamento	1,2%	7
19°	gamelife	cultura, tempo libero, regalo	1,0%	16
20°	DENTAL PRO	servizi (clinica dentistica)	0,9%	13

Totale peso su montecanoni relativo: 34,5% - Totale numero contratti: 264

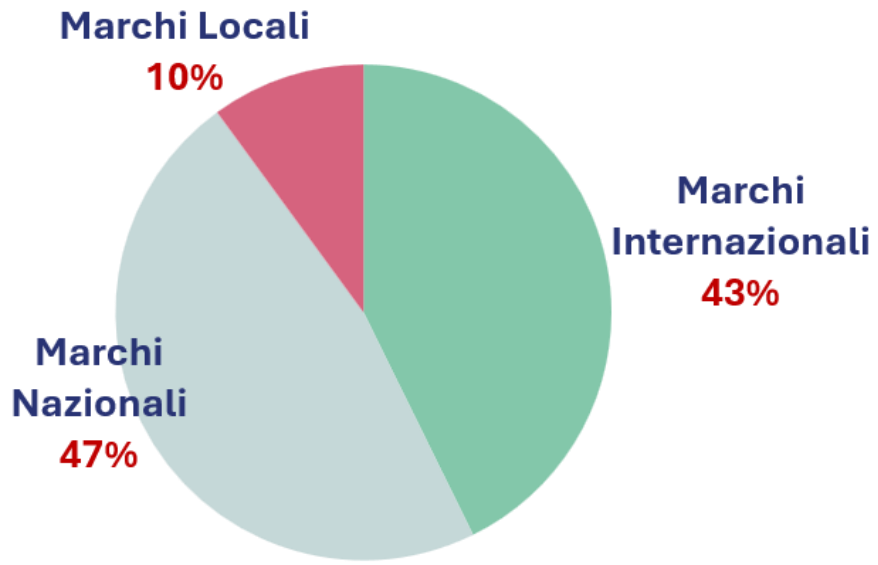
Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Key tenants in Italia 2/2

MERCHANDISING MIX*



TENANT MIX



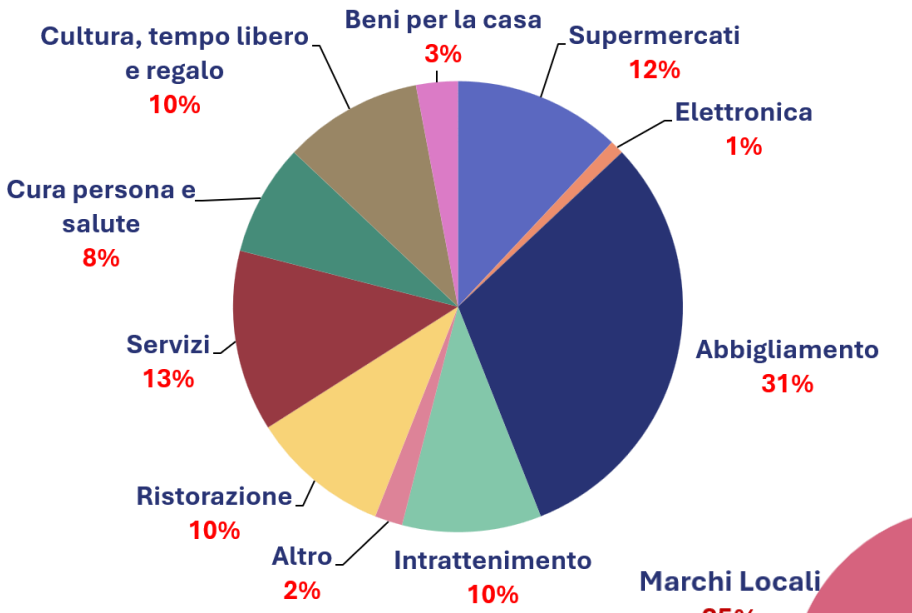
*Calcolato su montecanoni gallerie freehold + leasehold

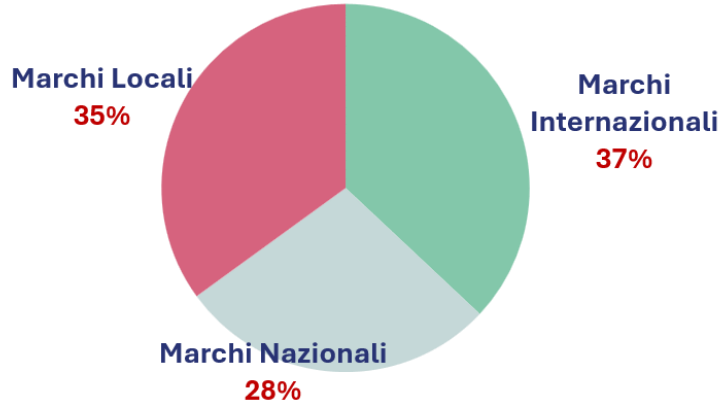
Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Key tenants in Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
Carrefour market	supermercati	11.5%	7
H&M	abbigliamento	5.9%	4
STAY FIT GYM IT'S YOUR LIFESTYLE	intrattenimento	4.3%	5
pepco	abbigliamento	4.0%	6
sinsay	abbigliamento	3.4%	3
dm	drogheria	3.3%	3
kik	abbigliamento	3.1%	3
KFC	ristorazione	2.5%	1
Dr.Max	cura persona e salute	2.4%	2
MedLife	servizi (clinica medica)	1.8%	1
Totale		**42.2%**	**35**

MERCHANDISING E TENANT MIX





Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Contratti Italia e Romania

GALLERIE

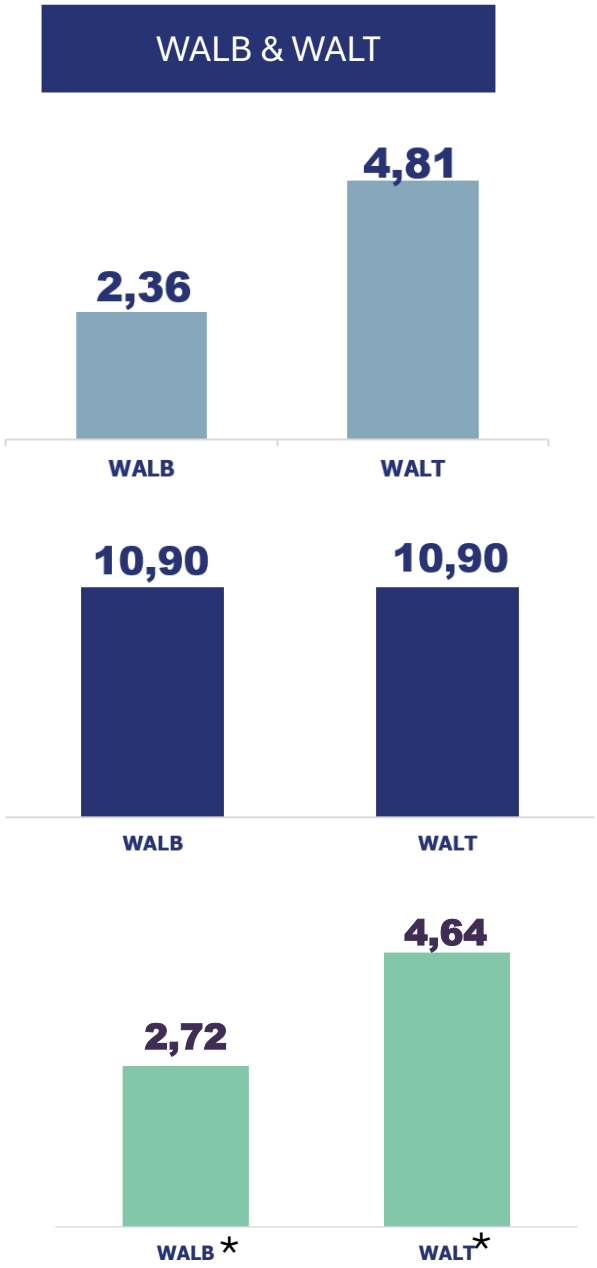
Totale contratti attivi: 1214
Nei primi 9 mesi del 2026 effettuati **86 rinnovi** con lo stesso tenant e **62** contratti firmati con un **nuovo tenant.**
Rinnovi + turnover del semestre rappresentano il 8,9% del monte canoni gallerie

IPER/ SUPER

Totale contratti: 8

ROMANIA

Totale contratti attivi 309
Nei primi 9 mesi del 2026 effettuati **110 rinnovi** con lo stesso tenant e **31** firmati con **un nuovo tenant**



*Post cessione Piatra Neamt

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Conto economico consolidato

(€ mn)

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) CONS_2025	(b) CONS_2026
Ricavi da attività locativa freehold	89,4	88,9
Costi diretti da attività locativa freehold	-14,0	-13,0
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	**75,4**	**75,9**
Ricavi da attività locativa leasehold	7,0	5,2
Costi diretti da attività locativa leasehold	-0,3	-0,1
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	**6,7**	**5,1**
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	**82,1**	**81,0**
Ricavi da servizi	6,8	6,7
Costi diretti da servizi	-4,7	-5,2
Ricavi netti da servizi (Net services income)	**2,1**	**1,5**
Personale di sede	-5,8	-6,1
Spese generali	-3,9	-4,0
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	**74,5**	**72,4**
Ebitda Margin gestione caratteristica	**72,2%**	**71,8%**
Ricavi da vendita immobili	1,7	1,5
Costo del venduto e altri costi da trading	-2,1	-1,6
Risultato operativo da trading	**-0,4**	**-0,1**
EBITDA	**74,1**	**72,3**
Ebitda Margin	**70,7%**	**70,7%**
Svalutazioni e adeguamento fair value	-2,4	-6,0
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-4,4	-3,1
Ammortamenti e altri accantonamenti	-3,4	-1,3
EBIT	**63,9**	**61,9**
Gestione finanziaria	-43,6	-33,0
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-2,1	0,0
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	**18,2**	**28,9**
Imposte	-0,6	-0,3
UTILE DEL PERIODO	**17,6**	**28,6**
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0
UTILE NETTO DEL GRUPPO	**17,6**	**28,6**

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

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Stato patrimoniale riclassificato

(€ 000)

	30/09/2026	31/12/2025	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.673.680	1.687.320	(13.640)	-0,81%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.281	2.512	(231)	-9,20%
Attività immateriali	6.164	7.284	(1.120)	-15,38%
Altre attività materiali	8.406	8.292	114	1,37%
Attività destinate alla vendita	3.100		3.100	
Crediti vari e altre attività non correnti	159	166	(7)	-4,22%
Partecipazioni	103.308	103.313	(5)	0,00%
Capitale Circolante Netto	4.534	480	4.054	844,58%
Fondi	(8.142)	(8.970)	828	-9,23%
Debiti e altre passività non correnti	(10.479)	(10.930)	451	-4,13%
Imposte differite passive/(attive) nette	(6.495)	(8.025)	1.530	-19,07%
Totale impieghi	**1.776.516**	**1.781.442**	**(4.926)**	**-0,28%**
Totale patrimonio netto di gruppo	1.014.456	992.545	21.911	2,21%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(11.203)	(482)	(10.721)	2224,27%
Posizione finanziaria netta	773.263	789.379	(16.116)	-2,04%
Totale Fonti	**1.776.516**	**1.781.442**	**(4.926)**	**-0,28%**

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Funds From Operation (FFO)

(€ mn)

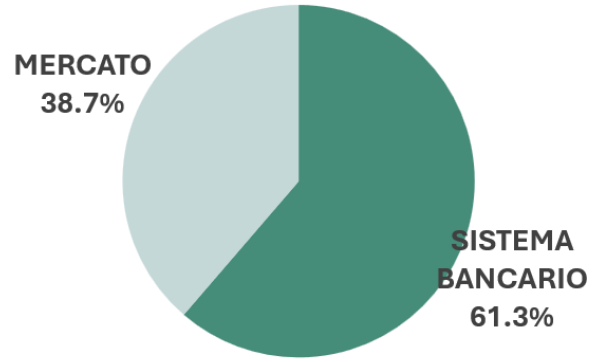
FFO	CONS_2025	CONS_26
EBITDA Gestione Caratteristica	74,5	72,4
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-6,7	-4,5
Gest. Finanziaria Adj	-35,9	-30,6
Imposte correnti del periodo Adj	-0,8	-0,7
FFO	**31,1**	**36,6**

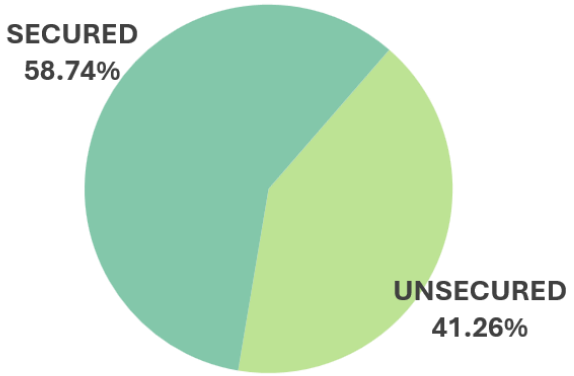
Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	30/06/2026	30/09/2026
Gearing ratio	0.79X	0.77X
Hedging debito a lungo	69.1%	69.6%
Quota debito a M/L termine	99.2%	98.3%
Linee di credito non committed concesse	24.6 €mn	24.6 €mn
Linee di credito non committed disponibili	24.6 €mn	24.6 €mn
Linee di credito committed concesse e disponibili	65.0 €mn	65.0 €mn
Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca	670.4€mn	670.4€mn

BREAKDOWN DEL DEBITO*





* Debito calcolato escludendo l'effetto dell'IFRS16

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

emarket sdir storage CERTIFIED

IGD SIIQ

Luca Lucaroni, CFO
luca.lucaroni@gruppoigd.it

Claudia Contarini, IR
claudia.contarini@gruppoigd.it

Elisa Zanicheli, IR Team
elisa.zanicheli@gruppoigd.it

Federica Pivetti, IR Team
federica.pivetti@gruppoigd.it

Follow us on Linkedin