

COMUNICATO STAMPA

2025 UN ANNO DI SVOLTA PER IGD

CRESCONO I PRINCIPALI INDICATORI DELLA GESTIONE CARATTERISTICA

Ricavi netti da attività locativa freehold: 101,5 milioni di euro; +4,0% *like for like vs FY 2024*

AUMENTA IL VALORE DEL PORTAFOGLIO CORE

Market Value portafoglio core Italia: 1.565,1 € milioni; +1,8% *like for like vs FY 2024*

IN CALO IL TASSO MEDIO PONDERATO DEL DEBITO

Oneri finanziari netti adjusted¹ pari a 47,2 milioni di euro; -15,6% vs FY 2024

RISULTATO D'ESERCIZIO POSITIVO DOPO 3 ANNI

Utile netto di Gruppo: 32,0 milioni di euro

UTILE NETTO RICORRENTE: SUPERATA LA GUIDANCE ANNUNCIATA AL MERCATO

Funds From Operations: 41,2 milioni di euro; +15,7% vs FY 2024

DIVIDENDO

Proposto un dividendo pari a 0,15 euro per azione (+50% vs dividendo distribuito nel 2025)

OUTLOOK FFO 2026

Utile netto ricorrente atteso ad almeno 45 milioni di euro (+9,2% vs FY 2025)

Bologna, 26 febbraio 2026. Il Consiglio di amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** ("IGD" o la "Società"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Antonio Rizzi, ha esaminato e approvato il progetto di bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2025.

¹ Oneri finanziari netti adjusted: al netto degli effetti dell'applicazione dell'IFRS16 ai contratti di locazione passiva (leasehold), delle poste non ricorrenti derivanti dalla chiusura anticipata di finanziamenti, prestiti obbligazionari e strumenti derivati, nonché della quota parte e del rimborso sopra la pari di prestiti obbligazionari.

Messaggio dell'Amministratore Delegato, Roberto Zoia

“Chiudiamo il 2025 con risultati che confermano la solidità del nostro modello di business e la qualità del nostro portafoglio. Le buone performance operative hanno determinato un incremento del valore del nostro portafoglio core. Siamo cresciuti sul fronte dei ricavi locativi e abbiamo raggiunto i 41,2 milioni di euro di FFO, superando, così, ampiamente la guidance di 39 milioni di euro annunciata lo scorso agosto. Il 2025 segna in particolare il ritorno all'utile dopo 3 anni, con un dividendo proposto superiore del 50% rispetto a quanto distribuito lo scorso anno e quasi totalmente derivante dalla gestione esente dell'anno; un segnale concreto della rinnovata capacità di IGD di generare valore per i propri azionisti. I cinque asset del portafoglio rumeno ceduti ci hanno consentito di superare l'obiettivo relativo alle dismissioni per il 2025. Abbiamo anche raggiunto importanti risultati sul profilo del debito, effettuando operazioni per oltre un miliardo di euro sul mercato bancario e sul debt capital market, migliorando così la nostra struttura finanziaria. Guardiamo quindi al 2026 con grande fiducia e prevediamo un ulteriore miglioramento delle performance con un FFO pari ad almeno 45 milioni di euro, superiore del 9,2% rispetto al 2025. Gli eccellenti risultati raggiunti ci confermano la solidità del percorso intrapreso e ci spingono a proseguire con determinazione nell'implementazione del Piano Industriale 2025-2027, per essere pronti a cogliere ogni opportunità e riprendere un percorso di crescita”.

ATTIVITA' DI LEASING

Nel corso dell'anno IGD ha proseguito la propria attività di commercializzazione, la cui efficacia è riflessa nei risultati ottenuti: **96,06% il tasso di occupancy medio gallerie più ipermercati in Italia**, in incremento di 6bps rispetto al 30 settembre 2025 (+85 bps l'incremento rispetto al 31 dicembre 2024); mentre **il tasso di occupancy delle sole gallerie al 31 dicembre 2025 si è attestato al 95,63%**, continuando il trend di progressivo incremento registrato nell'arco dei trimestri (+7 bps vs 30 settembre 2025; +96bps vs 31 dicembre 2024).

Si è, inoltre, confermata la capacità dei centri commerciali IGD di attrarre anchor tenants di respiro internazionale: Action, Normal, Ikea, Courir, sono alcune delle insegne che hanno inaugurato il loro primo punto vendita nella rete dei centri IGD in Italia; in totale sono 27 le nuove insegne inserite nel portafoglio italiano negli ultimi 12 mesi. A queste si aggiungono altri brand come Pinalli, Sephora, JD Sports e Legami che hanno proseguito la loro espansione all'interno delle gallerie del Gruppo.

I 182 contratti sottoscritti nel corso dell'anno (82 rinnovi e 100 turnover), che rappresentano il 10,8% del monte canoni gallerie, hanno portato a un upside complessivo del +1,4%; anche in questo caso è proseguita pertanto la tendenza, con incrementi positivi dei canoni trimestre dopo trimestre.

Tali risultati confermano la validità del nuovo approccio strategico delineato nel Piano Industriale, orientato alla costruzione di *partnership* di lungo periodo con i *tenant* e all'utilizzo sempre più esteso delle nuove tecnologie e dell'innovazione.

ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT

In merito alle **attività di disposal** previste nel Piano Industriale 2025-2027, nel corso dell'anno sono stati ceduti i primi **cinque asset del portafoglio rumeno, per un controvalore totale pari a 21,8 milioni di euro**, sostanzialmente in linea con il loro book value. La buona riuscita di queste operazioni testimonia l'efficacia della strategia delineata con il Piano, che prevede una cessione asset by asset del portafoglio.

Nel corso del 2025 IGD ha completato **l'acquisizione, per un importo pari a 10,5 milioni di euro, di un immobile a uso logistico** ubicato a San Vito al Tagliamento (PN). Tale operazione si inserisce all'interno di un più ampio accordo siglato con Coop Alleanza 3.0 in base al quale IGD, per il tramite della struttura interna "Business Unit Asset Services for Third Parties" supporterà Coop nelle attività di gestione tecnica, property management e leasing su un portafoglio di oltre quaranta asset, tra centri commerciali, ipermercati e supermercati.

L'accordo è pienamente in linea con la strategia delineata nel Piano industriale, in quanto consente da un lato di rafforzare e ampliare l'attività di gestione di asset di terze parti e dall'altro di consolidare ulteriormente la partnership con un tenant storico di IGD.

Oltre a questo investimento, **IGD ha consuntivato nell'anno complessivamente capex per circa 14,4 milioni di euro**. Le attività principali hanno riguardato lavori di fit out principalmente nei centri commerciali Le Porte di Napoli (Napoli), Centro Sarca (Milano) e Katanè (Catania) e lavori inerenti al restyling esterno in corso a Centro Leonardo (Imola).

Nell'ambito del Progetto Porta a Mare a Livorno sono 112 gli appartamenti già venduti a fine 2025 all'interno del comparto residenziale di Officine Storiche; restano 3 unità, la cui vendita è attesa nel 2026 (per due dei quali è già stato firmato il preliminare di acquisto).

AUMENTA IL VALORE DEL PORTAFOGLIO CORE

Il portafoglio core Italia del Gruppo (gallerie + ipermercati/supermercati) ha raggiunto un valore di mercato pari a **1.565,1 milioni di euro, mostrando un incremento a perimetro omogeneo del +1,8%** rispetto a dicembre 2024. Tale rivalutazione è interamente dovuta alla crescita organica del Gruppo e non risulta essere influenzata dall'andamento dei tassi utilizzati per le valutazioni.

Considerando anche i restanti asset di proprietà, **il patrimonio immobiliare di proprietà si attesta a 1.704,8 milioni di euro** e registra una variazione positiva a perimetro omogeneo pari a +0,6% rispetto al 31 dicembre 2024. Includendo anche il valore del diritto d'uso degli immobili in leasehold e le partecipazioni ai Fondi "Juice" e "Food", **il portafoglio complessivo del Gruppo ha raggiunto un valore di mercato pari a 1.812,3 milioni di euro**.

Il *Net Initial Yield*, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al 6,2% per il portafoglio core Italia composto da iper/super e gallerie (6,5% il *topped up*) e pari al 7,2 % per il portafoglio Romania omogeneo (7,4% *topped up*).

L'EPRA NTA è pari a 996.255 migliaia di euro, ovvero 9,03 euro per azione. Il dato risulta in crescita (+1,8%) rispetto al 31 dicembre 2024 (8,87 euro per azione).

L'EPRA NRV è pari a 9,09 euro per azione, in crescita (+1,8%) rispetto al 31 dicembre 2024 (8,94 euro per azione).

L'EPRA NDV è pari a euro 8,93 per azione, in crescita (+2,1%) rispetto al dato al 31 dicembre 2024 (8,75 euro per azione).

PERFORMANCE OPERATIVE ITALIA

Il 2025 è stato un anno molto positivo per i centri commerciali IGD: al 31 dicembre **gli ingressi risultano in crescita del +3,5%** rispetto al 2024, mentre **i fatturati degli operatori delle gallerie hanno fatto segnare un incremento del +1,6%**.

Positive anche le performance di **ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo, che hanno chiuso l'anno in incremento del +0,8%**.

PERFORMANCE OPERATIVE ROMANIA

Anche le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno fatto registrare buone performance operative: nell'arco dei dodici mesi sono stati infatti sottoscritti 344 contratti tra rinnovi (290) e turnover (54), segnando un **incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +2,3%**, a conferma della vivacità del settore retail anche in Romania. Al 31 dicembre 2025 **il tasso di occupancy è risultato pari al 95,0%**, in lieve calo rispetto a fine 2024, sebbene il dato stesso non sia pienamente confrontabile a causa della cessione in corso d'anno di cinque asset del portafoglio rumeno.

ATTIVITA' DIGITAL

Nel 2025 si è consolidato il lavoro sugli aspetti di digitalizzazione dei centri commerciali del Gruppo, volto ad offrire una migliore esperienza sia ai consumatori sia agli operatori delle gallerie:

- App consumer: nel 2025 gli utenti della Loyalty App sono quasi triplicati rispetto al 2024, anche grazie al lancio di 3 nuove app in altrettanti centri. Le app consumer hanno la duplice funzionalità di fidelizzare e

gratificare i clienti e allo stesso tempo di raccogliere preziosi dati sui diversi comportamenti di acquisto, consentendoci di migliorare l'esperienza di acquisto e ricevere importanti riscontri sulle nostre gallerie.

- IGD Connect: la piattaforma integrata per la gestione e digitalizzazione delle relazioni con i tenant è entrata a regime e viene quotidianamente utilizzata dagli operatori e dalle direzioni dei centri commerciali. Grazie alla piattaforma è stato possibile semplificare e velocizzare alcuni processi, come la distribuzione e lettura delle circolari e la raccolta dei dati di vendita.

Queste evoluzioni rappresentano un passo rilevante verso un modello sempre più integrato, orientato al valore e all'analisi e condivisione dei dati.

RISULTATI ECONOMICO – FINANZIARI

Nel 2025 il **Net rental income freehold** (che non considera gli asset in leasehold) è **risultato pari a 101,5 milioni di euro**; a **perimetro omogeneo il dato risulta in incremento del +4,0%**, mentre a livello consolidato è in decremento di -2,4 milioni di euro rispetto al 2024 per effetto della cessione del portafoglio di asset completata ad aprile 2024 (c.d. Portafoglio Food) e delle cessioni degli asset rumeni avvenute nel corso del 2025.

L'Ebitda della gestione caratteristica si attesta a 98,6 milioni di euro, a perimetro omogeneo registra una crescita pari al +3,0% mentre, a livello consolidato, è in calo di 3,4 milioni di euro rispetto al dato di fine 2024, anche in questo caso a seguito delle cessioni sopra descritte.

Il risultato della **gestione finanziaria complessiva è pari a 59,5 milioni di euro, inferiore di 7,6 milioni di euro (11,3%) rispetto al 2024**. Tale risultato, depurato dagli oneri contabilizzati in accordo all'IFRS 16 e dalle partite non ricorrenti legate ai rimborsi di bond e finanziamenti effettuati nell'anno, è pari a -47,2 milioni di euro, **con un miglioramento di 8,7 milioni di euro rispetto al 2024 (-15,6%)**.

Dopo tre anni consecutivi in cui il Gruppo ha registrato perdite di esercizio, IGD chiude il 2025 con un utile netto pari a 32,0 milioni di euro, mostrando così, una radicale inversione di tendenza rispetto al 2024, quando era stata registrata una perdita netta pari a -30,1 milioni di euro.

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 41,2 milioni di euro, in incremento del +15,7% rispetto al 2024, nonostante la variazione di perimetro del portafoglio, che è stata più che compensata dal miglioramento della gestione finanziaria e della gestione caratteristica. **Tale risultato è superiore alla guidance comunicata al mercato in data 5 agosto 2025 (+5,6 %)**, che prevedeva un FFO a fine anno pari a circa 39 milioni di euro.

STRUTTURA FINANZIARIA

Nell'ambito della struttura finanziaria nel corso del 2025 la Società ha effettuato operazioni sia sul mercato bancario che sul debt capital market per quasi un miliardo di euro attraverso la sottoscrizione, a febbraio, di un **finanziamento green secured per 615 milioni di euro** e l'emissione, a novembre, di un **senior unsecured green bond per 300 milioni di euro**.

A queste si aggiunge l'altra importante **operazione di finanziamento di tipo secured per un importo di 165 milioni di euro** firmata e comunicata al mercato il 25 febbraio 2026.

L'insieme di queste attività ha consentito alla Società di ridefinire il profilo delle proprie scadenze allungandone **la durata, che al 31 dicembre 2025 era pari a 4,75 anni (5,5 anni dopo il rifinanziamento di febbraio 2026)** e di ridurre **il tasso medio ponderato del debito a medio-lungo termine a 5,1% (4,8% tenendo conto del rifinanziamento di febbraio 2026)**, rispetto a un costo medio del debito che era stato pari al 6,0% nel 2024.

In merito agli altri indicatori finanziari, **al 31 dicembre 2025 il rapporto Loan to Value è risultato pari al 43,5%**, in calo rispetto al 44,4% registrato a fine 2024 e **il rapporto Net Debt/Ebitda è risultato pari a 8,0x**, mentre **il tasso di copertura degli oneri finanziari (ICR) per l'esercizio 2025 è stato pari a 2,0x**.

DIVIDENDI

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea degli Azionisti, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, un dividendo unitario per azione di euro 0,15 (con un ammontare totale distribuito pari a euro 16.551.285,45).

Il dividendo risulta così composto:

- 0,146961 per azione (pari complessivamente a euro 16.216.012,76) da utili dell'esercizio derivanti dalla gestione esente resisi disponibili per la distribuzione;
- 0,003039 per azione (pari complessivamente a euro 335.272,69) da altre riserve di utili distribuibili derivanti dalla gestione esente.

Si precisa che, in merito al dividendo di 0,15 euro per azione che il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea degli Azionisti, la prima data utile per lo stacco della cedola n. 8 sarà il 4 maggio 2026, con pagamento a decorrere dal 6 maggio 2026. Ai sensi dell'art. 83-terdecies del D.Lgs. del 24 febbraio 1998 n. 58, avranno diritto al dividendo coloro che risulteranno Azionisti di IGD al termine della giornata contabile del 5 maggio 2026 (c.d. record date).

Inoltre, si specifica che il dividendo di 0,15 euro per azione è da intendersi interamente ordinario.

OUTLOOK 2026

IGD stima risultati operativi in crescita anche nel 2026, nonché un ulteriore miglioramento della gestione finanziaria in virtù del pieno effetto dell'emissione obbligazionaria di novembre 2025 e del nuovo finanziamento firmato a febbraio 2026. Per tali ragioni, e sulla base dell'attuale scenario macroeconomico e operativo, **l'Utile netto ricorrente (FFO) è atteso ad almeno 45 milioni di euro, in crescita del +9,2% rispetto al dato consuntivato nel 2025**. Tale previsione riflette la piena entrata a regime delle iniziative avviate nel corso dell'ultimo esercizio, il contributo delle operazioni di ottimizzazione finanziaria realizzate e il consolidamento delle performance operative del portafoglio core.

Si prevede altresì un concreto avanzamento del piano di dismissione di ulteriori asset rumeni.

Il Gruppo guarda pertanto al 2026 con fiducia, forte di una struttura patrimoniale e finanziaria rafforzata e di un modello di business sempre più integrato. IGD è pronta a cogliere eventuali opportunità di crescita coerenti con il proprio percorso strategico e con l'obiettivo di creare valore nel medio-lungo periodo.

PROSEGUE IL FORTE IMPEGNO SUI TEMI ESG

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Bilancio di Sostenibilità 2025. In sintesi, questi sono i principali risultati raggiunti nell'anno, coerenti con la pianificazione e gli obiettivi del Piano Industriale 2025-2027:

Green: diminuite significativamente le emissioni di gas serra del portafoglio, in virtù sia degli investimenti sul miglioramento degli impianti (2,8 milioni di euro nel 2025), sia di nuovi strumenti volti al monitoraggio ed all'ottimizzazione dei consumi energetici (come il sistema basato su sensoristica ed Intelligenza Artificiale inserito in 4 Centri Commerciali); certificati "Breeam in Use" ulteriori 7 asset, che portano al 92% la quota del portafoglio certificato in Italia (per *fair value*); inserite 40 nuove colonnine per la ricarica di veicoli elettrici (168 quelle operative in 19 Centri Commerciali). **Responsible:** adottata e pubblicata la "Policy Diversity Equity & Inclusion" ed ottenuta l'attestazione UNI ISO 30415, la norma internazionale di riferimento in ambito DE&I; potenziato il welfare aziendale con maggiori risorse, nuove modalità di utilizzo dei servizi e una polizza "Long Term Care" per tutti i dipendenti; **Ethical:** definita nel 2024 la «Responsible Supply Chain Policy», nel 2025 è stata inserita nei contratti ed è stata sottoscritta da tutti i fornitori; certificato il sistema di gestione integrato Quality, Health, Safety and Environment (QHSE); avviato un percorso strutturato di cybersecurity per rafforzare la sicurezza informatica e proteggere i dati aziendali a tutela della Società e dei suoi stakeholder; **Attractive:** a fronte di un incremento complessivo del numero di eventi organizzati nei Centri Commerciali, cresciuta anche la percentuale di quelli a valenza socio-ambientale, che rappresentano il 20% del totale; **Together:** nell'attività di stakeholder engagement realizzata nell'anno, cresciuto il numero degli incontri realizzati sia con gli investitori (sia considerando i nuovi investitori che quelli già esistenti) che con i tenant (sia considerando quelli nuovi che quelli internazionali); mantenute forme di collaborazione con 281 associazioni ed enti no-profit a livello locale.

ALTRE DELIBERE

Convocazione dell'Assemblea degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti della Società per il giorno 16 aprile 2026 (in prima convocazione) e, occorrendo, per il giorno 17 aprile 2026 (in seconda convocazione), con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2025; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2025; deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Destinazione del risultato di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-quater del Regolamento Consob n. 11971/99: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione vincolante.
4. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-quater del Regolamento Consob n. 11971/99: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante.

Valutazione della sussistenza del Requisito di Indipendenza

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha valutato, sulla base delle informazioni fornite dagli interessati e a disposizione della Società, la persistenza del requisito di indipendenza – ai sensi dell'art. 148, comma 3, del D. Lgs. n. 58/1998, nonché della raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance e dell'art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/2017 – in capo ai 4 (quattro) Amministratori qualificati come Indipendenti: Antonio Rizzi, Simonetta Ciochi, Mirella Pellegrini e Daniela Delfrate.

Approvazione della Relazione sul Governo societario e gli Assetti proprietari

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione sul Governo societario e sugli Assetti proprietari, che costituisce parte integrante della documentazione del bilancio.

I documenti saranno messi a disposizione del pubblico sul sito internet della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance> e presso la sede legale della stessa, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket STORAGE, gestito da Teleborsa S.r.l. e disponibile al link www.emarketstorage.com, nei termini e con le modalità previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile.

Conto economico consolidato gestionale al 31 dicembre 2025

CONSOLIDATO GRUPPO	CONS_2024	CONS_2025
Ricavi da attività locativa freehold	125,3	120,1
Costi diretti da attività locativa freehold	-21,4	-18,6
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	103,9	101,5
Ricavi da attività locativa leasehold	9,4	9,3
Costi diretti da attività locativa leasehold	-0,3	-0,5
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	9,1	8,8
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	113,0	110,3
Ricavi da servizi	8,2	8,9
Costi diretti da servizi	-5,8	-6,6
Ricavi netti da servizi (Net services income)	2,4	2,3
Personale di sede	-7,4	-8,1
Spese generali	-6,0	-5,9
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	102,0	98,6
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,3%</i>	<i>71,3%</i>
Ricavi da vendita immobili	2,3	2,1
Costo del venduto e altri costi da trading	-2,6	-2,6
Risultato operativo da trading	-0,3	-0,5
EBITDA	101,7	98,1
<i>Ebitda Margin</i>	<i>70,0%</i>	<i>69,9%</i>
Svalutazioni e adeguamento fair value	-25,2	9,0
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-6,7	-5,9
Ammortamenti e altri accantonamenti	-3,3	-4,0
EBIT	66,5	97,2
Gestione finanziaria	-67,1	-59,5
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-29,2	-5,4
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-29,8	32,3
Imposte	-0,3	-0,3
UTILE DEL PERIODO	-30,1	32,0
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0
UTILE NETTO DEL GRUPPO	-30,1	32,0

N.B.: Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e ricavo, ragione per cui può non esservi diretta corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili.

IGD presenterà i risultati durante una conference call che si terrà il **26 febbraio 2026** alle **ore 14.30** (ora Italiana).

La presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (<https://www.gruppoigd.it/investor-relations/presentazioni/>)

Per partecipare, si prega di chiamare il seguente **numero +39 028020927**

“Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dottoressa Emanuela Caleffi, dichiara ai sensi dell’articolo 154-bis, comma 2, del D. Lgs. n. 58/1998 (“Testo Unico della Finanza”) che l’informativa contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili”.

Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance (ad esempio EBITDA) al fine di consentire una migliore valutazione dell’andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.

IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player nel settore immobiliare retail in Italia: possiede un ampio portafoglio di centri commerciali dislocati su tutto il territorio nazionale, che gestisce tramite strutture interne di asset, property, facility e leasing management. IGD opera inoltre come service provider, gestendo anche portafogli di terze parti istituzionali. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, sia di proprietà sia di terzi, e investimenti nell’innovazione commerciale e tecnologica, consentono a IGD di posizionarsi quale operatore di riferimento nel settore immobiliare retail.

La società, quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, è stata la prima a entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare al 100% di proprietà di IGD, valutato in 1.704,8 milioni di euro al 31 dicembre 2025, comprende in Italia, tra gli altri, 8 tra ipermercati e supermercati e 25 tra gallerie commerciali e retail park e include un portafoglio di centri commerciali situati in 8 città in Romania, che gestisce direttamente sulla base del medesimo modello adottato in Italia.

La Società detiene, inoltre, il 40% di due Fondi immobiliari in cui rientrano complessivamente 13 ipermercati, 4 supermercati e 2 gallerie commerciali per i quali IGD gestisce le attività di project, property & facility management.

www.gruppoigd.it

CONTATTI INVESTOR RELATIONS

CLAUDIA CONTARINI

Investor Relations

+39 051 509213

claudia.contarini@gruppoigd.it

CONTATTI MEDIA RELATIONS

IMAGE BUILDING

Cristina Fossati, Federica Corbeddu, Maria Clara Bertolli

+39 02 89011300

igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Media

Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata e lo schema di conto economico gestionale del Gruppo IGD al 31 dicembre 2025 e il progetto di conto economico, della situazione patrimoniale finanziaria e il rendiconto finanziario della capogruppo IGD al 31 dicembre 2025.

Conto economico consolidato al 31 dicembre 2025

(importi in migliaia di euro)	31/12/2025 (A)	31/12/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	129.182	134.755	(5.573)
Ricavi verso terzi	116.537	117.661	(1.124)
Ricavi verso parti correlate	12.645	17.094	(4.449)
Altri proventi	9.506	8.218	1.288
Altri proventi verso terzi	5.078	4.194	884
Altri proventi verso parti correlate	4.428	4.024	404
Ricavi vendita immobili da trading	2.101	2.276	(175)
Ricavi e proventi operativi	140.789	145.249	(4.460)
Variazione delle rimanenze	(1.974)	(1.184)	(790)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	138.815	144.065	(5.250)
Costi di realizzazione	(251)	(898)	647
Costi per servizi	(18.606)	(19.576)	970
Costi per servizi verso terzi	(13.673)	(15.672)	1.999
Costi per servizi verso parti correlate	(4.933)	(3.904)	(1.029)
Costi del personale	(13.083)	(11.321)	(1.762)
Altri costi operativi	(9.350)	(9.424)	74
Costi operativi	(41.290)	(41.219)	(71)
Ammortamenti e Accantonamenti	(3.891)	(3.348)	(543)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(224)	(732)	508
Svalutazione crediti	(642)	(1.136)	494
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in co	3.385	(31.141)	34.526
Rivalutazione netta acquisizione	0	0	0
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.372)	(36.357)	34.985
Risultato operativo	96.153	66.489	29.664
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(4.374)	(29.150)	24.776
Proventi finanziari	351	392	(41)
Proventi finanziari verso terzi	351	387	(36)
Proventi finanziari verso parti correlate	0	5	(5)
Oneri finanziari	(59.846)	(67.527)	7.681
Oneri finanziari verso terzi	(59.729)	(67.362)	7.633
Oneri finanziari verso parti correlate	(117)	(165)	48
Gestione finanziaria	(59.495)	(67.135)	7.640
Risultato prima delle imposte	32.284	(29.796)	62.080
Imposte sul reddito	(282)	(288)	6
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	32.002	(30.084)	62.086
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di competenza della Capogruppo	32.002	(30.084)	62.086
- utile base per azione	0,290	(0,273)	1
- utile diluito per azione	0,290	(0,273)	1

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2025

(importi in migliaia di euro)	31/12/2025 (A)	31/12/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	718	833	(115)
Avviamento	6.566	6.648	(82)
	7.284	7.481	(197)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.687.320	1.671.834	15.486
Fabbricato	6.355	6.563	(208)
Impianti e macchinari	108	86	22
Attrezzature e altri beni	1.831	2.388	(557)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.512	2.484	28
	1.698.126	1.683.355	14.771
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	3.586	4.685	(1.099)
Crediti vari e altre attività non correnti	166	140	26
Partecipazioni	103.313	106.005	(2.692)
Attività finanziarie non correnti	426	176	250
Attività per strumenti derivati	2.057	2.155	(98)
	109.548	113.161	(3.613)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.814.958	1.803.997	10.961
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	19.765	21.989	(2.224)
Crediti commerciali e altri crediti	6.954	10.542	(3.588)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	719	808	(89)
Altre attività correnti	4.703	2.889	1.814
Cassa e altre disponibilità liquide e equivalenti	9.291	4.741	4.550
	41.431	40.969	462
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	0	8.520	(8.520)
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	1.856.389	1.853.486	2.903
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni	0	0	0
Azioni proprie in portafoglio	0	0	0
Altre riserve	345.362	380.388	(35.026)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(34.819)	(30.031)	(4.788)
Utile (perdita) dell'esercizio	32.002	(30.084)	62.086
Patrimonio netto di gruppo	992.545	970.273	22.272
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	992.545	970.273	22.272
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	1.575	3.749	(2.174)
Passività finanziarie	753.375	741.603	11.772
Fondo trattamento di fine rapporto	2.666	2.889	(223)
Passività per imposte differite	11.611	14.788	(3.177)
Fondi per rischi e oneri futuri	6.304	7.756	(1.452)
Debiti vari e altre passività	6.465	6.358	107
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.465	4.465	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	786.461	781.608	4.853
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie	45.722	69.788	(24.066)
Debiti commerciali e altri debiti	14.427	13.731	696
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.417	1.395	22
Passività per imposte	2.634	1.461	1.173
Altre passività	13.183	15.230	(2.047)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	77.383	101.605	(24.222)
PASSIVITA' COLLEGATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	0	0	0
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	863.844	883.213	(19.369)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	1.856.389	1.853.486	2.903

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2025

(Importi in migliaia di euro)		31/12/2025	31/12/2024
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:			
Risultato del periodo		32.002	(30.084)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito)			
dall'attività di periodo:			
Imposte del periodo		2.856	288
Oneri/(proventi) finanziari		59.467	67.135
Ammortamenti e accantonamenti		3.891	3.348
Svalutazione crediti		642	1.136
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione		(277)	732
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi		(3.385)	31.141
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset		4.397	29.150
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti		1.728	802
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		101.321	103.648
Oneri finanziari netti pagati		(46.482)	(44.965)
TFR, TFM e salario variabile		(414)	(1.393)
Imposte sul reddito pagate		(2.052)	(899)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		52.373	56.391
Variazione delle rimanenze		2.475	1.192
Variazione dei crediti commerciali		3.035	(1.744)
Variazione altre attività		(741)	5.201
Variazione debiti commerciali		433	(9.482)
Variazione altre passività		(7.818)	(5.095)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		49.757	46.463
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali		(282)	(333)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(26.259)	(19.063)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		18.500	3.595
(Investimenti) in partecipazioni		(180)	(10)
Effetto operazione FOOD		0	153.165
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		(8.221)	137.354
Variazione di attività finanziarie non correnti		(250)	(2)
Affrancamento riserva rivalutazione		(406)	0
Distribuzione dividendi		(11.034)	0
Canoni pagati per locazioni operative		(8.933)	(8.829)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		900.000	15.756
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(916.446)	(192.069)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)		(37.069)	(185.144)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)		83	(1)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)		4.550	(1.328)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO		4.741	6.069
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO		9.291	4.741

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2025

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(9.291)	(4.741)	(4.550)
LIQUIDITA'	(9.291)	(4.741)	(4.550)
Passività finanziarie correnti	11.530	2.694	8.836
Quota corrente mutui	27.339	48.028	(20.689)
Passività per leasing finanziari quota corrente	4.574	8.216	(3.642)
Prestiti obbligazionari quota corrente	2.280	10.850	(8.570)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	45.722	69.788	(24.066)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	36.431	65.047	(28.616)
Attività finanziarie non correnti	(426)	(176)	(250)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	774	7.275	(6.501)
Passività finanziarie non correnti	458.819	450.567	8.252
Prestiti obbligazionari	293.781	283.761	10.020
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	752.948	741.427	11.521
Posizione finanziaria netta	789.379	806.474	(17.095)

Progetto di conto economico della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2025

(importi in euro)	31/12/2025 (A)	31/12/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	111.675.872	115.845.970	(4.170.098)
Ricavi verso terzi	87.909.608	87.402.570	507.038
Ricavi verso parti correlate	23.766.264	28.443.400	(4.677.136)
Altri proventi	1.918.270	1.140.095	778.175
Altri proventi verso terzi	1.603.165	811.069	792.096
Altri proventi verso parti correlate	315.105	329.026	(13.921)
Ricavi e proventi operativi	113.594.142	116.986.065	(3.391.923)
Costi per servizi	(13.929.483)	(14.924.495)	995.012
Costi per servizi verso terzi	(9.516.043)	(11.651.190)	2.135.147
Costi per servizi verso parti correlate	(4.413.439)	(3.273.305)	(1.140.134)
Costi del personale	(7.610.426)	(6.297.132)	(1.313.294)
Altri costi operativi	(8.172.614)	(8.249.357)	76.743
Costi operativi	(29.712.523)	(29.470.984)	(241.539)
Ammortamenti e Accantonamenti	(2.120.153)	(1.949.969)	(170.184)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	26.500	113.850	(87.350)
Svalutazione crediti	(535.841)	(1.116.850)	581.009
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	9.728.634	(19.235.035)	28.963.669
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7.099.140	(22.188.004)	29.287.144
Risultato operativo	90.980.759	65.327.077	25.653.682
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(2.919.589)	(29.263.433)	26.343.844
Proventi finanziari	2.447.075	4.133.263	(1.686.188)
Proventi finanziari verso terzi	137.516	338.789	(201.273)
Proventi finanziari verso parti correlate	2.309.558	3.794.474	(1.484.916)
Oneri finanziari	(59.232.139)	(66.797.388)	7.565.249
Oneri finanziari verso terzi	(59.037.947)	(66.536.036)	7.498.089
Oneri finanziari verso parti correlate	(194.192)	(261.352)	67.160
Gestione finanziaria	(56.785.064)	(62.664.125)	5.879.061
Risultato prima delle imposte	31.276.107	(26.600.481)	57.876.588
Imposte sul reddito	(52.142)	(320.467)	268.325
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	31.223.965	(26.920.948)	58.144.913
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di competenza della Cap	31.223.965	(26.920.948)	58.144.913
- utile base per azione	0,290	(0,273)	1
- utile diluito per azione	0,290	(0,273)	1

Progetto della situazione patrimoniale-finanziaria della Capogruppo IGD SIS S.p.A. al 31 dicembre 2025

(importi in euro)	31/12/2025 (A)	31/12/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	515.631	571.183	(55.552)
Avviamento	1.000.000	1.000.000	-
	1.515.631	1.571.183	(55.552)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.576.563.369	1.541.072.931	35.490.438
Fabbricato	6.355.137	6.563.145	(208.008)
Impianti e macchinari	80.548	86.707	(6.159)
Attrezzature e altri beni	1.584.101	2.033.158	(449.057)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.428.340	2.401.840	26.500
	1.587.011.496	1.552.157.781	34.853.715
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	1.246.325	1.670.704	(424.379)
Crediti vari e altre attività non correnti	117.967	109.962	8.005
Partecipazioni	219.725.992	222.485.827	(2.759.835)
Attività finanziarie non correnti	250.000	0	250.000
Attività per strumenti derivati	2.057.067	2.155.181	(98.114)
	223.397.352	226.421.674	(3.024.322)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.811.924.479	1.780.150.638	31.773.841
ATTIVITA' CORRENTI:			
Crediti commerciali e altri crediti	4.332.164	7.497.667	(3.165.503)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.186.667	1.827.061	(640.394)
Altre attività correnti	3.557.944	1.859.350	1.698.594
Altre attività correnti verso parti correlate	622.436	1.199.208	(576.772)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	53.153.348	75.946.551	(22.793.203)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.730.874	2.288.918	4.441.956
	69.583.433	90.618.754	(21.035.321)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	69.583.433	90.618.754	(21.035.321)
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	1.881.507.911	1.870.769.392	10.738.519
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000.000	650.000.000	0
Altre riserve	362.880.159	399.376.114	(36.495.955)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	1.032	1.034	(2)
Utili (perdite) netto esercizio	31.223.965	(26.920.948)	58.144.913
Patrimonio netto di gruppo	1.044.105.155	1.022.456.200	21.648.955
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.044.105.155	1.022.456.200	21.648.955
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	1.574.600	3.748.514	(2.173.914)
Passività finanziarie	752.600.478	736.253.144	16.347.334
Fondo trattamento di fine rapporto	1.352.466	1.483.316	(130.850)
Fondi per rischi e oneri futuri	5.008.987	5.481.821	(472.834)
Debiti vari e altre passività	2.137.542	1.914.146	223.396
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	8.315.277	8.315.277	0
	770.989.350	757.196.218	13.793.132
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	770.989.350	757.196.218	13.793.132
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie	30.650.007	65.409.109	(34.759.102)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	10.500.000	0	10.500.000
Debiti commerciali e altri debiti	12.386.690	10.014.104	2.372.586
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	789.173	1.296.766	(507.593)
Passività per imposte	1.213.102	906.667	306.435
Altre passività	10.433.236	12.521.765	(2.088.529)
Altre passività verso parti correlate	441.198	971.563	(530.365)
	66.413.406	91.119.975	(24.706.569)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	66.413.406	91.119.975	(24.706.569)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	837.402.756	848.316.192	(10.913.436)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	1.881.507.911	1.870.772.392	10.735.519

Rendiconto finanziario della capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2025

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2025	31/12/2024
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	31.224	(26.921)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	52	320
Oneri/(proventi) finanziari	59.467	62.661
Ammortamenti e accantonamenti	2.121	1.950
Svalutazione crediti	536	1.117
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	(27)	(114)
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	(9.729)	19.235
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	2.940	29.263
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	1.055	557
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	87.639	88.068
Oneri finanziari netti pagati	(46.482)	(41.311)
TFR, TFM e salario variabile	(655)	(1.136)
Imposte sul reddito pagate	0	0
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	40.502	45.621
Variazione delle rimanenze	0	0
Variazione dei crediti commerciali	3.271	(1.915)
Variazione altre attività	(776)	4.635
Variazione debiti commerciali	1.865	(7.797)
Variazione altre passività	(2.952)	(5.208)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	41.910	35.336
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(248)	(229)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(25.899)	(16.351)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	3.595
(Investimenti) in partecipazioni	(180)	(10)
Effetto operazione FOOD	0	153.165
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(26.327)	140.170
Variazione di attività finanziarie correnti verso parti correlate	22.794	3.761
Dividendi incassati	20	5
Distribuzione dividendi	(11.034)	0
Canoni pagati per locazioni operative	(8.933)	(3.865)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	900.000	15.756
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(913.988)	(192.015)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(11.141)	(176.358)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)	4.442	(852)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	2.289	3.141
Disponibilità liquide IGD Management	0	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	6.731	2.289