

PRESENTAZIONE RISULTATI FY2025

26 febbraio 2026

IGD
SIIQ



2025: un anno di svolta per IGD

Prosegue il percorso delineato nel BP 25-27

20
/ 25

DIVIDENDO

Ritorno al dividendo: pagati a maggio 2025 € 0,10 per azione

PIANO DISMISSIONI

Lanciata nuova strategia di dismissione in **Romania: ceduti 5 asset** per un totale di **€ 21,8 milioni**

GESTIONE FINANZIARIA

Ottimizzato il profilo finanziario, allungato il profilo delle scadenze e ridotto il costo medio del debito

GESTIONE CARATTERISTICA

Continuano i **solidi andamenti** della gestione caratteristica trimestre dopo trimestre

Crescono i principali indicatori vs FY2024



+4,0%

Net Rental Income
freehold LFL



+3,0%

Ebitda
Gestione Caratteristica LFL



€ 41,2mn

+15,7%

Funds From Operations



32,0 €mn

-30,1 € mn 31/12/24

Utile Netto



Performance Operative Italia FY25



+1,6%

Vendite Operatori
gallerie Italia



+3,5%

Ingressi
gallerie Italia

Dato CNCC + 0,8%



+0,8%

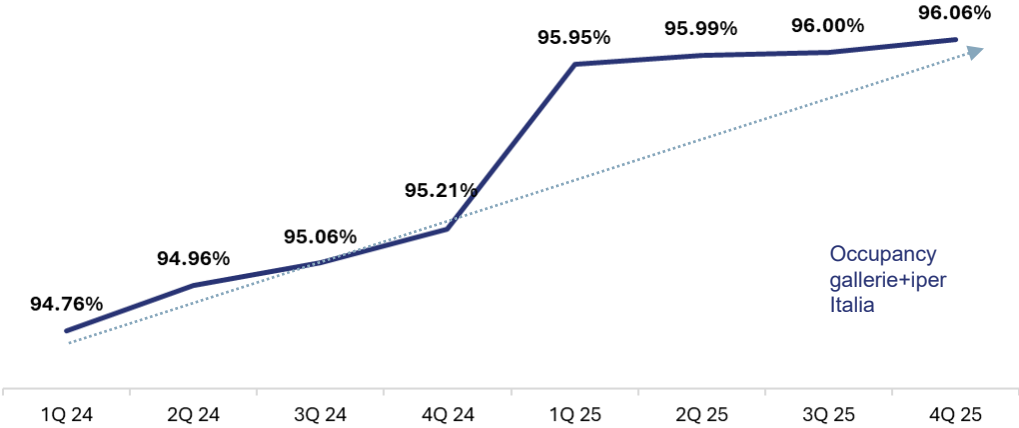
Ipermercati IGD



Una efficace attività di leasing durante il 2025

96,06%
Occupancy
Italia*

(dati progressivi %)	Q1 24	Q2 24	Q3 24	Q4 24	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25
Gallerie + Iper Italia	94,76	94,96	95,06	95,21	95,95	95,99	96,0	96,06
Gallerie Italia	94,16	94,38	94,48	94,67	95,49	95,55	95,56	95,63



2,09
anni
WALB
Gallerie Italia

(Dati progressivi anni)	Q1 24	Q2 24	Q3 24	Q4 24	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25
Gallerie Italia	1,78	1,82	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,09
Iper Italia	11,77	12,22	12,9	12,7	12,4	12,2	11,9	11,66

+1,4%
Upside
Italia

(Dati puntuali %)	Q1 24	Q2 24	Q3 24	Q4 24	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25
Italia	-3.5	+3.6	+8.0	+4.1	+0.7	+2.2	+1.0	+1.8

Rinnovi + turnover del periodo
rappresentano il 10.8% del
monte canoni gallerie

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

Importanti aperture nell'anno (1/2)



Importanti aperture nell'anno (2/2)



Esp (RA), Puntadiferro (FC)



Esp (RA)



Centrosarca (MI), La Favorita (MN), Centro d'Abruzzo (CH)



Lungosavio (FC)



Conè (TV), Portogrande (AP), Puntadiferro (FC), Le Porte di Napoli (NA), Le Maioliche (RA), Esp (RA)



Puntadiferro (FC)

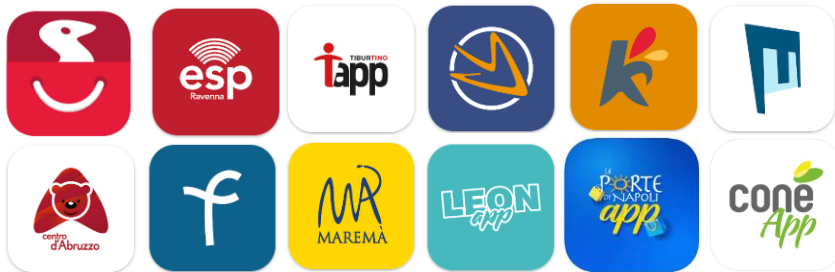
Digital: crescita e consolidamento

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

APP CONSUMER

Esperienza d'acquisto più coinvolgente e personalizzata

Nel 2025 12 Centri Commerciali hanno adottato il sistema di **Loyalty App**



IGD CONNECT

Nuova piattaforma integrata per i tenant

Da luglio 2025 è attiva in 28 Centri Commerciali la piattaforma **IGD Connect** per la gestione e digitalizzazione delle relazioni con i tenant.



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



Focus CRM

Nel 2025 **utenti app** sono quasi **triplicati** rispetto a fine 2024.

Questi profili forniscono importanti dati sul comportamento di acquisto degli utenti che frequentano i nostri Centri.

Potenziare le piattaforme di marketing automation e registrazione utenti, per aumentare la retention e migliorare la raccolta dati.

Il mercato real estate nel 2025

Il **real estate italiano** continua a crescere: oltre **13,5€ miliardi** gli investimenti negli ultimi 12 mesi, i più alti livelli registrati in Italia (+36% vs 2024))



Il valore del portafoglio core è in crescita



1.565,1€ mn

+1,8% vs FY2024

**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 2024	FY 2025	Δ % 2025 vs 2024	Net Exit Yield	EPRA Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield topped up
Gallerie Italia	1.354,3	1.383,4	+ 2,1%	7,3%		
Iper Italia	183,6	181,7	(-1,0%)	6,2%	6,2%	6,5%
Totale portafoglio Italia core	1.537,9	1.565,1	+ 1,8%	+ 7,2%		
Nuovi investimenti		11,2		5,5%	7,4%	7,4%
Romania omogeneo*	94,6	92,3	(-2,4%)	7,1%	7,2%	7,4%
Romania disposal	22,6					
Porta a Mare + sviluppi + altro**	39,1	36,2				
Totale portafoglio IGD	1.694,2	1.704,8	+ 0,6%			
2 Immobili in leasehold (IFRS16)	10,2	4,4				
Partecipazioni immobiliari	106,0	103,1				
Totale portafoglio IGD con partecipazioni e leasehold	1.810,4	1.812,3	+ 0,1%			

* Non include gli asset dismessi nel 2025

** La riduzione è relativa principalmente ai rogiti del residenziale Officine (Porta Mare) effettuati nel 2025

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

Alcuni indicatori finanziari del Gruppo



43,5%

-90bps vs FY2024

Loan to Value



8,0x*

+10bps vs 2024

Net Debt/Ebitda



5,1%

Tasso medio ponderato del debito

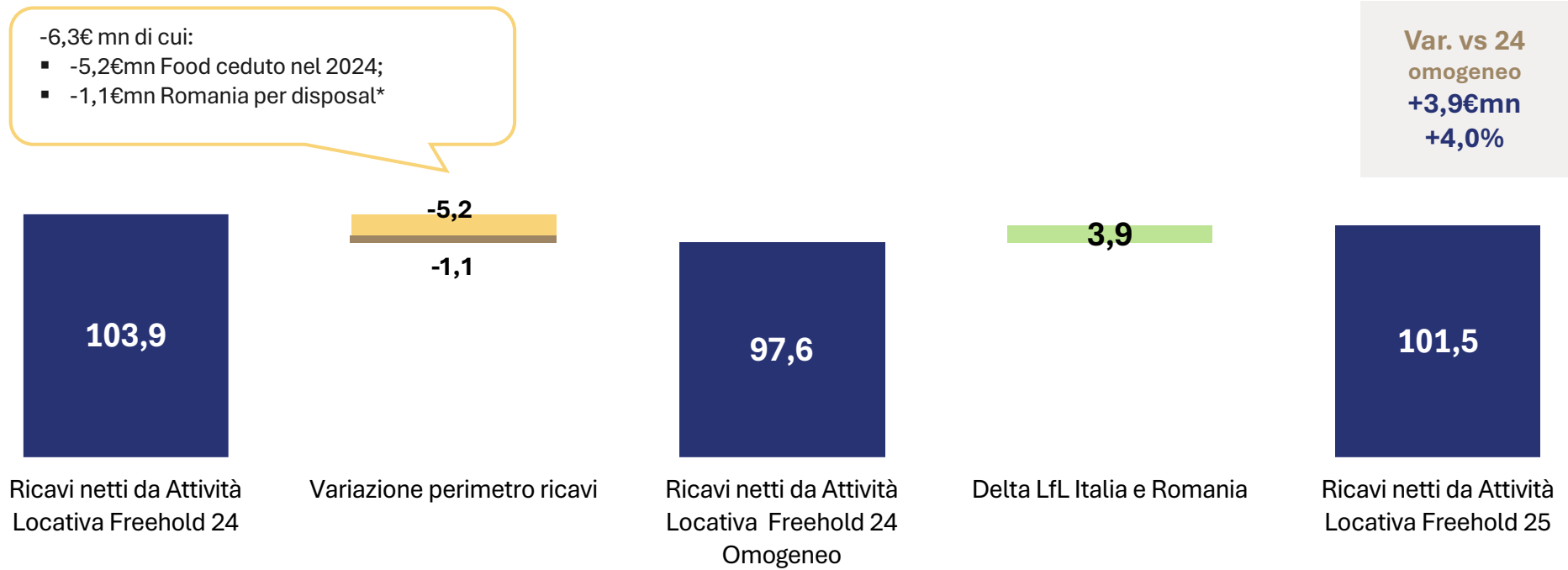
4,8%

post finanziamento feb. '26



Net rental Income Freehold

(€ mn)

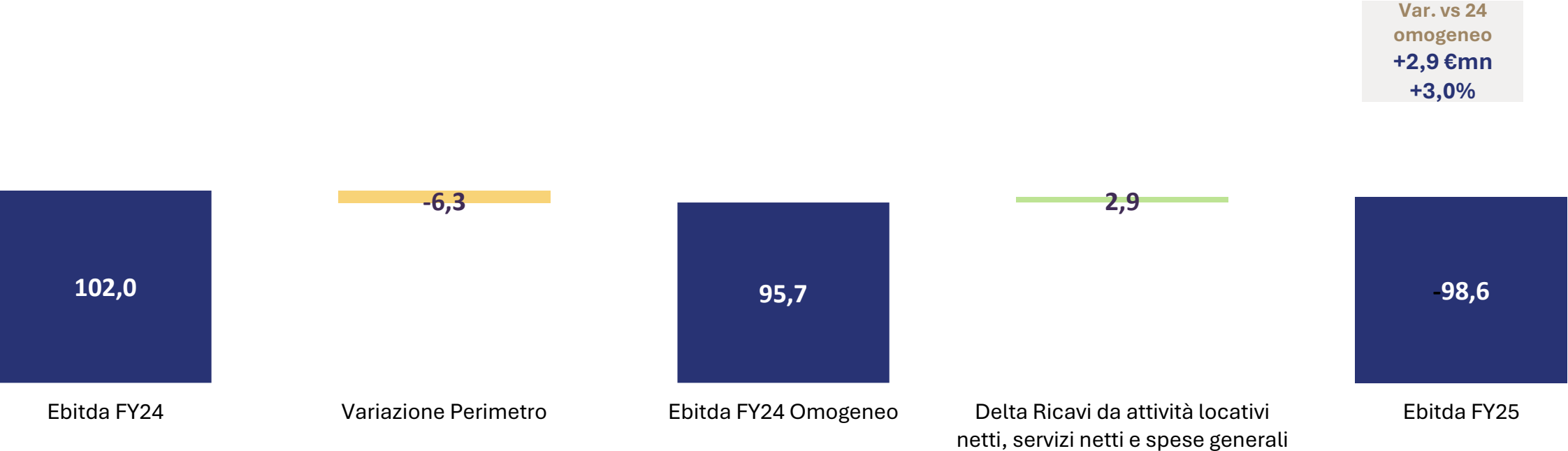


	€mn 2025	Marginalità sui ricavi	Var % LFL NRI
NRI Freehold	101,5	84,5%	4,0%
NRI Consolidato	110,3	85,2%	3,4%

Callout for NRI Freehold:
Di cui:
▪ +4,3% Italia;
▪ -1,0% Romania

Ebitda caratteristico

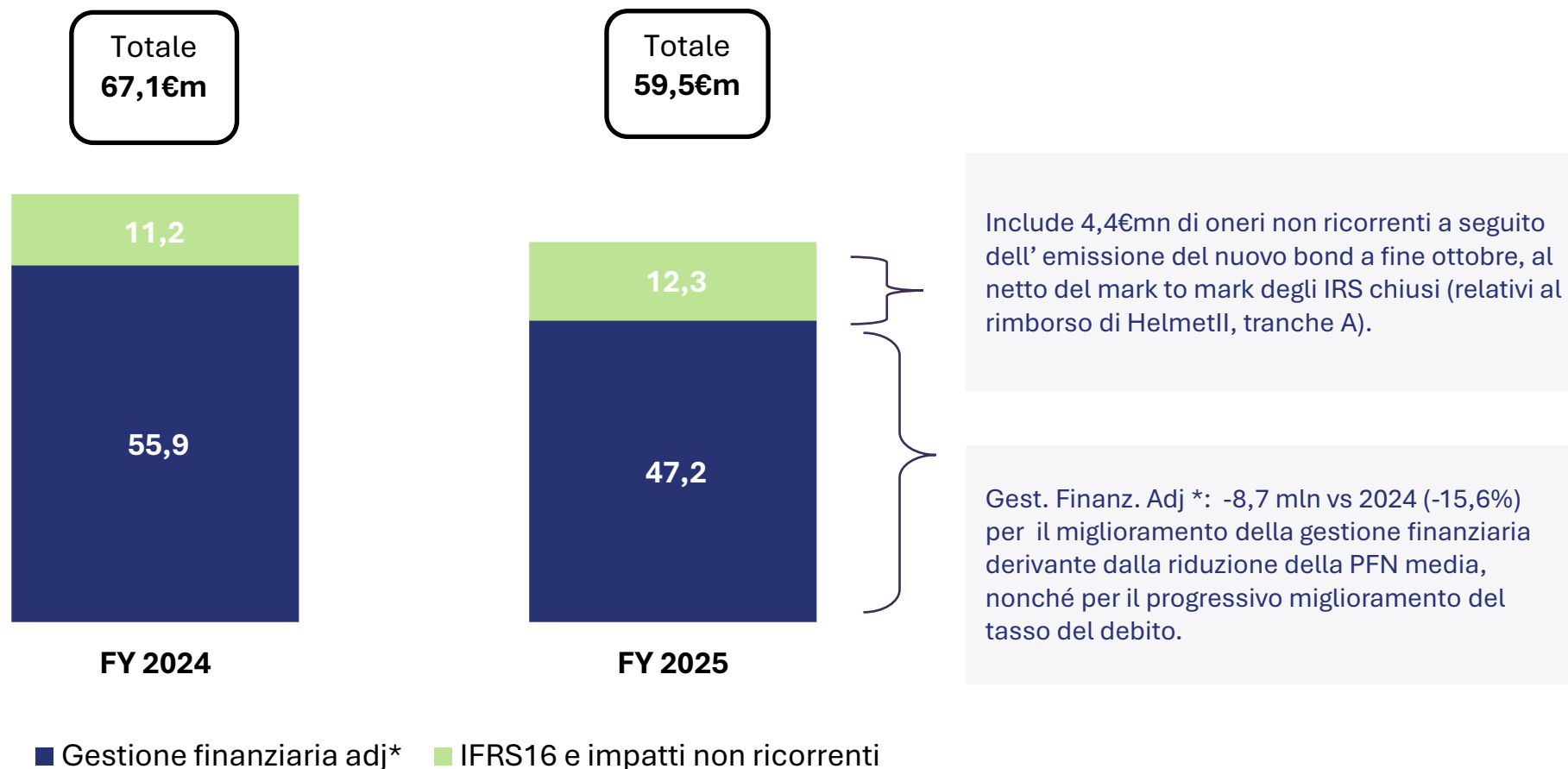
(€ mn)



Gestione finanziaria

(€ mn)

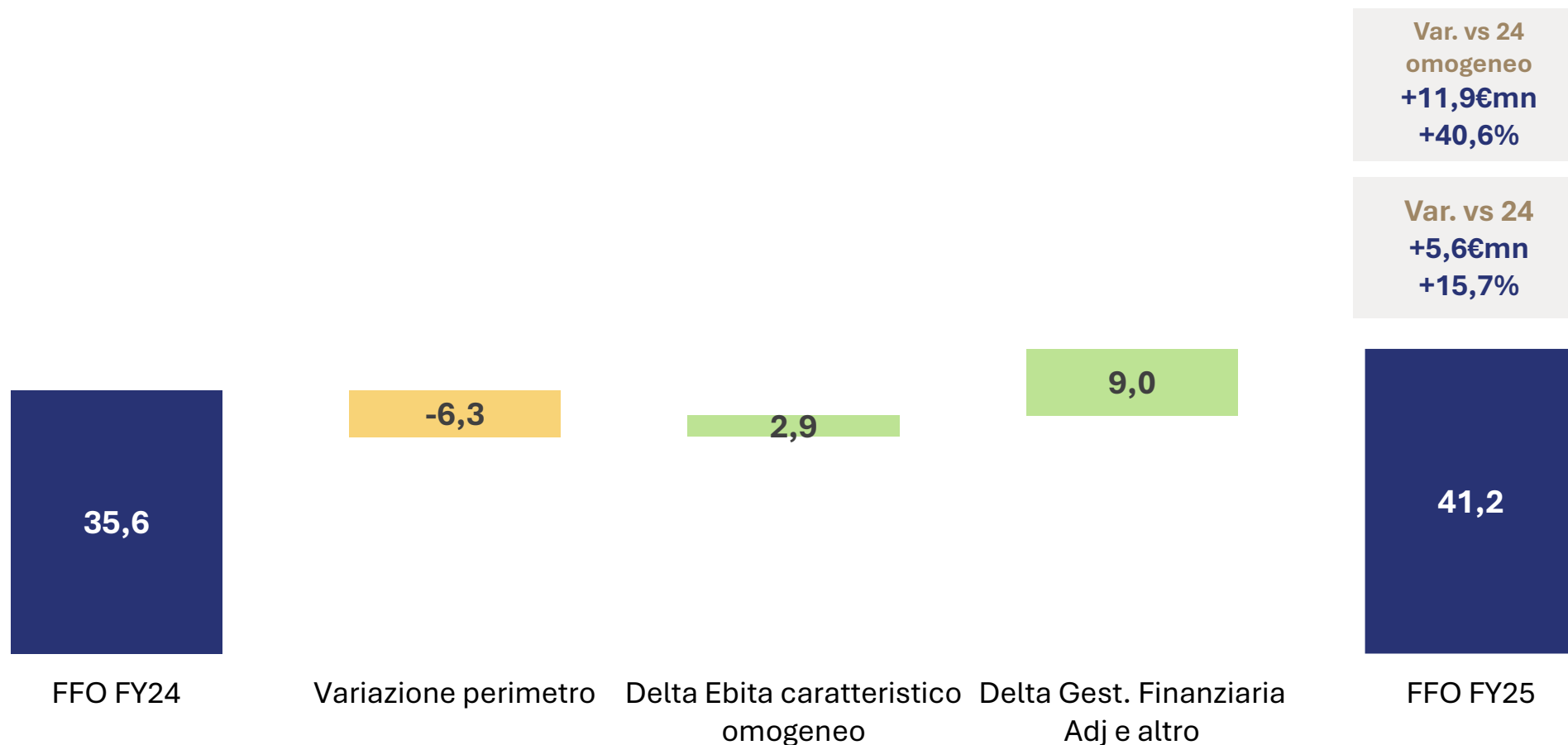
Delta Tot: **-11,3%** **-7,6€mn**



* Gestione finanziaria adj: al netto degli effetti di 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.

FFO

(€ mn)

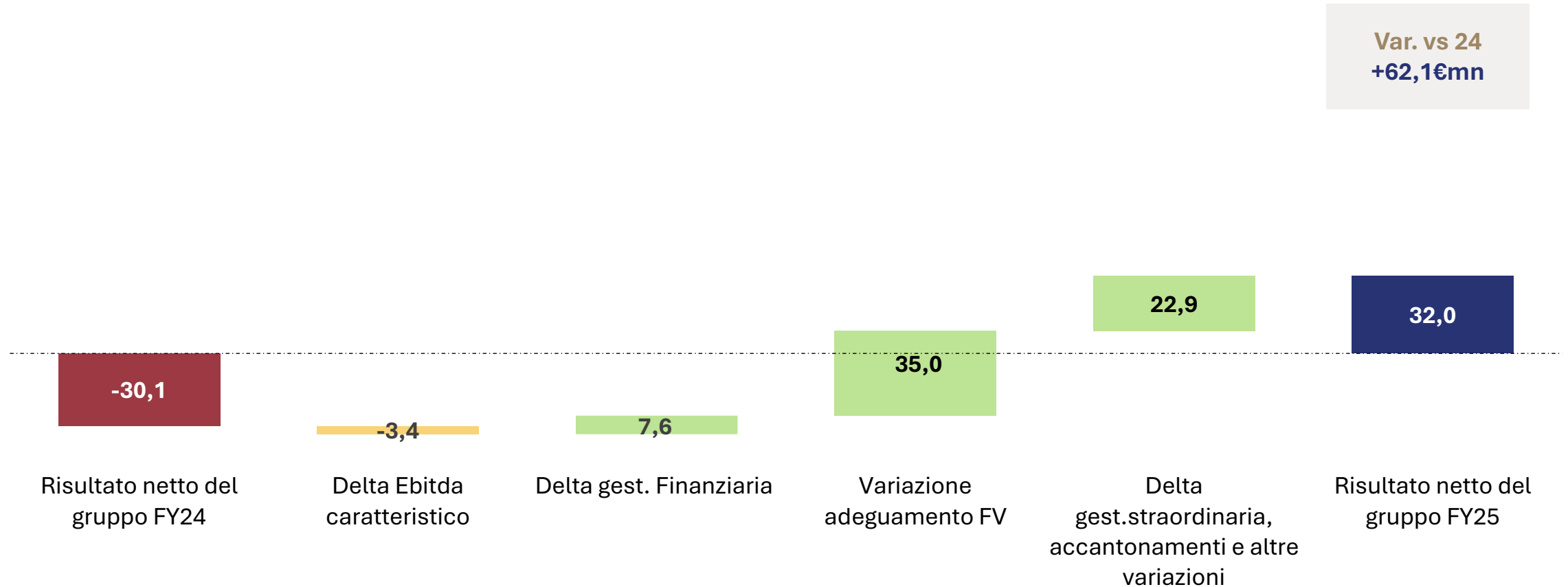


Il miglioramento della gestione finanziaria e della gestione caratteristica a perimetro omogeneo hanno più che compensato gli effetti delle dismissioni

Superata la guidance FFO pari a 39€ milioni comunicata ad agosto 2025

Risultato netto di gruppo

(€ mn)



**Il Consiglio di
Amministrazione ha
deliberato di sottoporre
all'approvazione
dell'Assemblea degli
Azionisti**

**Grazie agli importanti risultati conseguiti,
frutto dell'impegno e delle iniziative
attuate dalla Società**

 **0,15€**
(+50% vs 2024)

Dividendo per azione
(per la maggior parte derivante da
utile da gestione esente)

Cedola n. 8
Stacco cedola: 4 Maggio
Record date: 5 Maggio
Pagamento: 6 Maggio

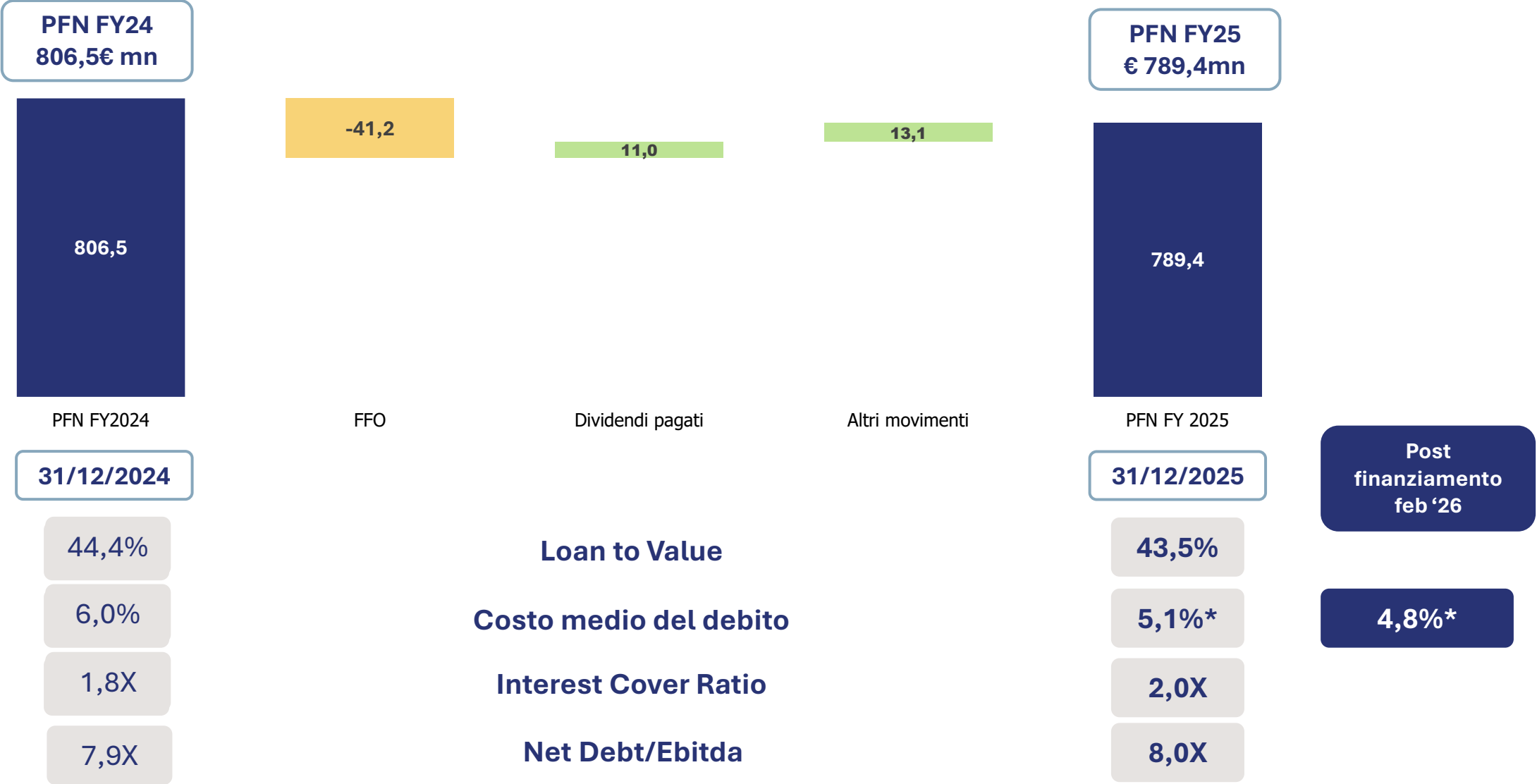
Un anno intenso dal punto di vista finanziario



- ✓ Aumentata la diversificazione delle fonti di finanziamento
- ✓ Iniziato a riequilibrare la composizione della PFN tra sistema bancario e mercato
- ✓ Allungato ulteriormente il profilo delle scadenze
- ✓ Ridotto il tasso medio del debito

*Bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027" e Bond "€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024"

Posizione Finanziaria Netta al 31/12/2025



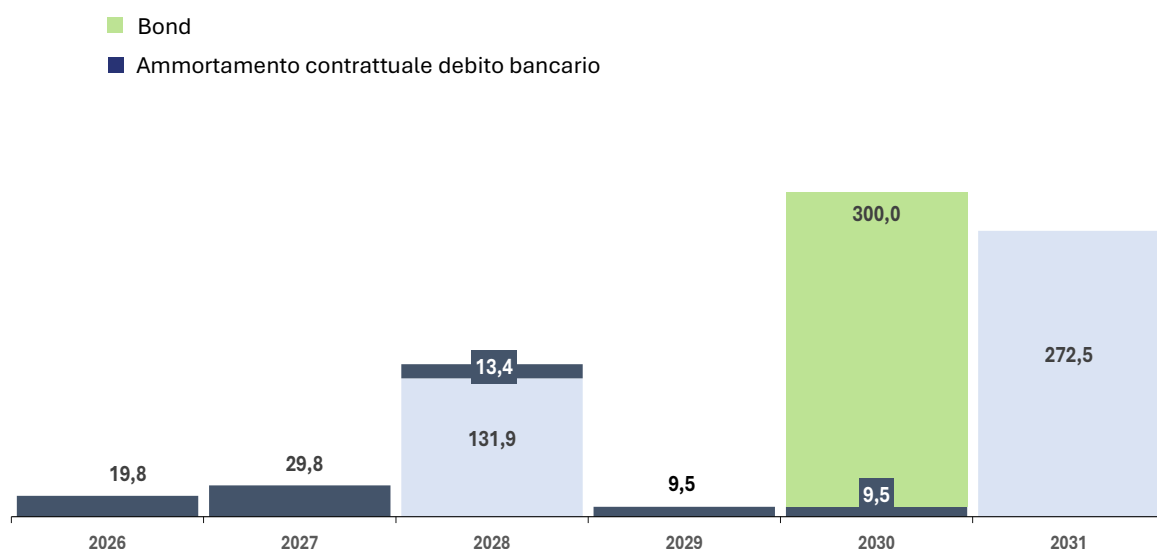
*Tasso medio ponderato del debito a medio e lungo termine verso banche e altri finanziatori

Profilo delle scadenze del Gruppo

Debito nominale verso banche e altri finanziatori (€ mn)

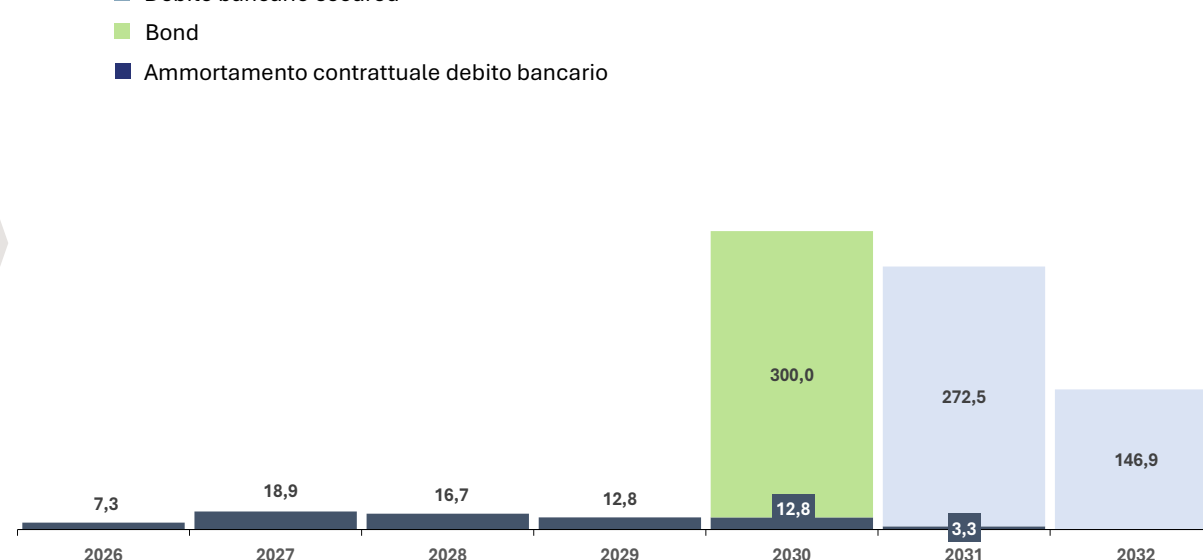
Debt maturity al 31 dicembre 2025

■ Debito bancario secured
■ Bond
■ Ammortamento contrattuale debito bancario



Debt maturity post rifinanziamento 24 febbraio 2026

■ Debito bancario secured
■ Bond
■ Ammortamento contrattuale debito bancario



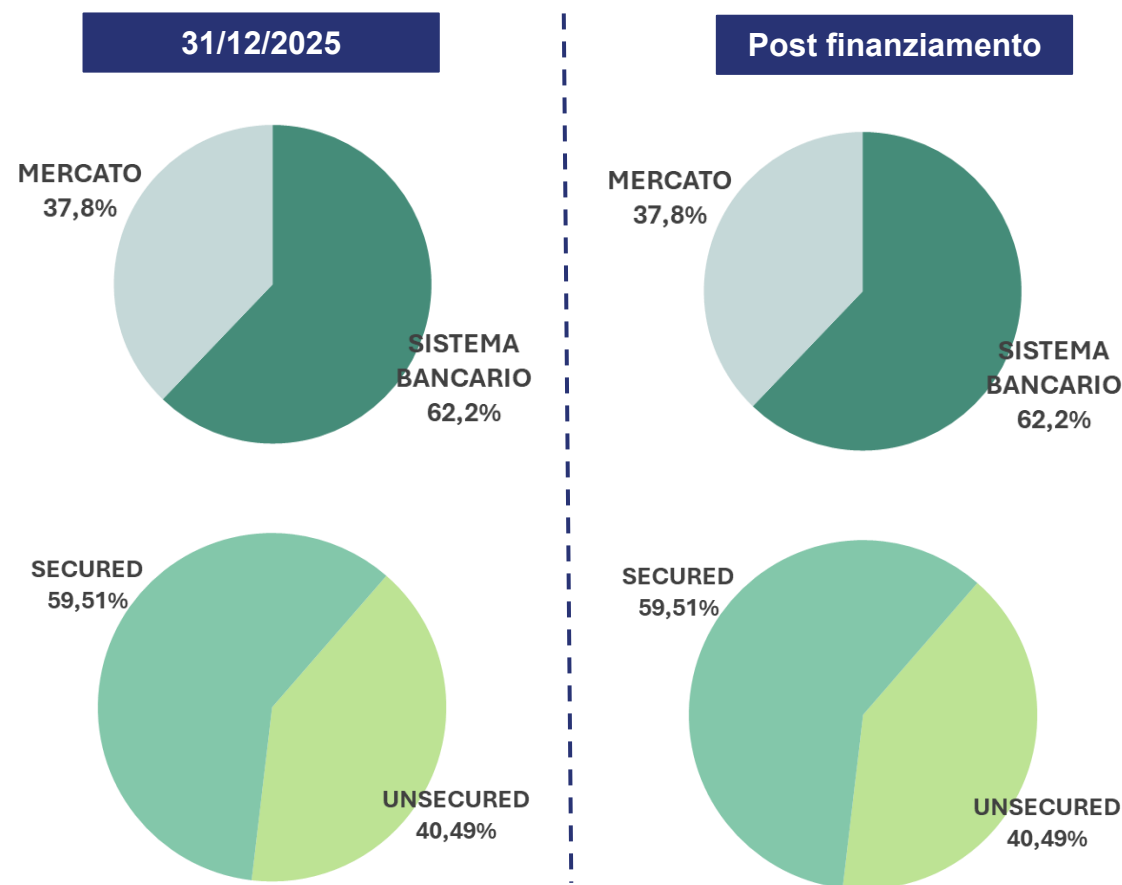
- **Maturity media: 4,75 anni al 31/12/2025; 5,5 anni post finanziamento febbraio 2026**
- **Ratings confermati: Fitch BBB- (Stable); S&P BB (Positive)***

*Ultima review rating Fitch ottobre 2025; ultima review rating S&P febbraio 2026

Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	31/12/2024	31/12/2025	Pro-forma post finanziamento 2026
Gearing ratio	0,83X	0,80X	0,80x
Hedging debito a lungo	77,6%	85,0%	69,5%
Quota debito a M/L termine	91,9%	95,4%	
Linee di credito non committed concesse	79,60€mn	24,60€mn	
Linee di credito non committed disponibili	76,91€mn	24,60€mn	
Linee di credito committed concesse e disponibili	60€mn	54,5€mn	
Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca	1.097,58€mn	679,97€mn	679,97 €mn

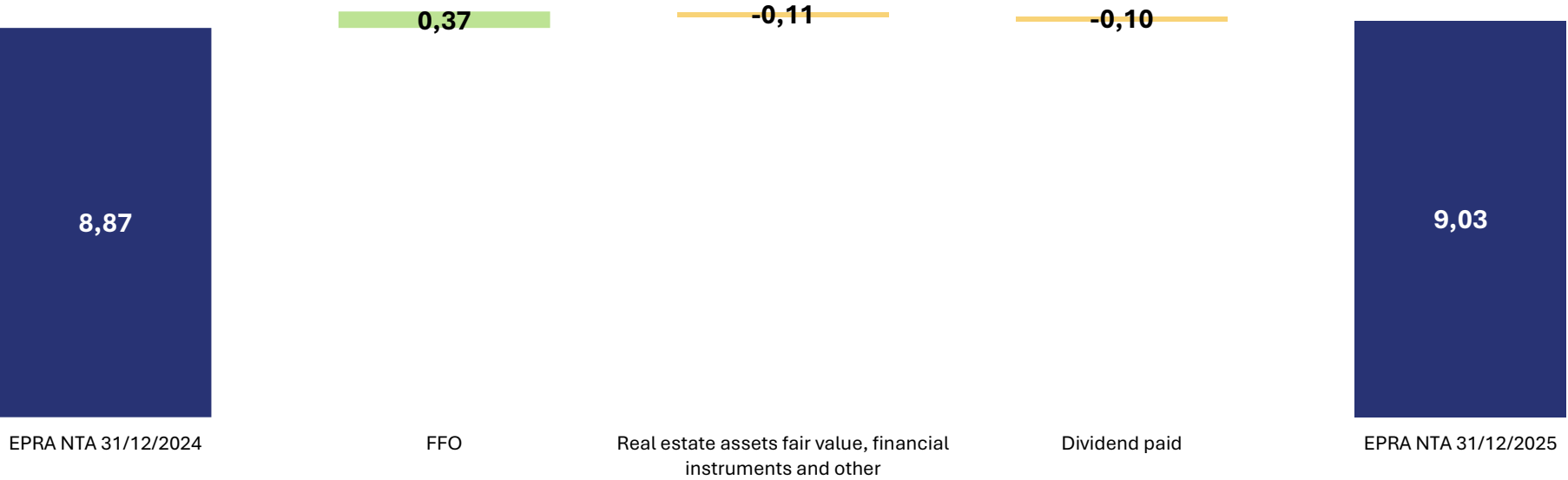
BREAKDOWN DEL DEBITO*



*Debito calcolato escludendo l'effetto IFRS16

Indicatori patrimoniali EPRA

€ per share		FY 2025	FY 2024	Δ %
 EPRA	NRV	9,09	8,94	1,8%
 EPRA	NTA	9,03	8,87	1,8%
 EPRA	NDV	8,93	8,75	2,1%





- **Intensità emissioni gas serra/mq** (Gruppo): -27,3% vs 2024, -54,2% vs 2018
- **Raccolta differenziata** (Italia): 85% (+2 p.p vs 2024)
- **Ricarica auto elettriche**: +31,2% numero **colonnine** vs 2024



responsible

- **Organico**: 169 dipendenti, **stabile** vs 2023 e 2024
- **DE&I**: approvata Policy ed ottenuta attestazione UNI ISO 30415
- **Welfare**: aumentate risorse per i dipendenti ed offerta polizza «Long Term Care»



ethical

- **Responsible Supply Chain Policy**: sottoscritta dai fornitori
- **Cybersecurity**: avviato percorso per il rafforzamento della sicurezza informatica
- **Sistema di Gestione QHSE** certificato durante l'anno



attractive

- **Impatto economico e sociale degli eventi**: € 3,3 milioni investiti dai Consorzi
- **Eventi a valenza socio-ambientale**: 20% del totale eventi
- **Centri Commerciali con almeno una iniziativa socio-ambientale** (Italia): 88%



together

- **Coinvolgimento stakeholder**: incrementato n. di investitori e tenant incontrati
- **Eventi a valenza locale**, realizzati con associazioni del territorio: 30% del totale
- **Associazioni ed altri enti no profit**: 281 coinvolti durante l'anno

RICONOSCIMENTI



EPRA BPR Gold Award
Bilancio Consolidato 2024



EPRA sBPR Gold Award
Bilancio di Sostenibilità 2024



- **Aziende più attente al clima 2025**
Tra le realtà italiane con maggiore riduzione delle emissioni (Corriere della Sera/Statista)
- **Leader della Sostenibilità 2025**
Tra le aziende italiane più attente al cambiamento climatico (Sole24 Ore /Statista)

Focus Certificazioni BREEAM



19

CENTRI COMMERCIALI
CERTIFICATI

92%

PORTAFOGLIO
CERTIFICATO SU MV

		Asset Performance
	CENTROSARCA MILANO	VERY GOOD
	KATANE' CATANIA	EXCELLENT
	TIBURTINO ROMA	EXCELLENT
	PUNTADIFERRO* FORLÌ	EXCELLENT
	ESP RAVENNA	EXCELLENT
	CONE' CONEGLIANO (TV)	EXCELLENT
	LEONARDO IMOLA (BO)	EXCELLENT

		Asset Performance
	GRAN RONDO' CREMA	EXCELLENT
	CENTRO D'ABRUZZO CHIETI	VERY GOOD
	LE MAIOLICHE FAENZA (RA)	EXCELLENT
	PORTOGRANDE ASCOLI PICENO	EXCELLENT
	CENTROBORGO BOLOGNA	VERY GOOD
	MAREMA' GROSSETO	EXCELLENT

		Asset Performance
	LE PORTE DI NAPOLI NAPOLI	EXCELLENT
	LA FAVORITA MANTOVA	VERY GOOD
	LA TORRE PALERMO	EXCELLENT
	MILLENNIUM CENTER ROVERETO (TN)	VERY GOOD
	PORTA A MARE LIVORNO	OUTPERFORM
	CASILINO ROMA	VERY GOOD

Outlook



Outlook FFO 2026

Prosegue il percorso avviato nel 2025,
IGD stima performance operative in
crescita e una gestione finanziaria in
ulteriore miglioramento



L'UTILE NETTO RICORRENTE
(FFO)

E' ATTESO AD ALMENO
45 MILIONI DI EURO
(c. +9,2% vs FY 2025)



2026: On track, on target, ready to scale

ON TRACK

In linea con obiettivi del
Business Plan 2025-2027

ON TARGET

Struttura finanziaria,
patrimoniale e operativa
consolidata nel 2025

READY TO SCALE

Pronti a cogliere opportunità di
crescita





CORPORATE

- ✓ 16 APRILE: Assemblea degli azionisti
- ✓ 7 MAGGIO: Risultati al 31/3/26
- ✓ 4 AGOSTO: Risultati al 30/6/26
- ✓ 12 NOVEMBRE: Risultati al 30/9/26



INVESTOR RELATIONS

EVENTI CONFERMATI

- ✓ 18 MARZO: Virgilio Mid-Small Cap Conference (Parigi)
- ✓ 25_26 MARZO: STAR Conference (Milano)
- ✓ 20 MAGGIO: European Real Estate Seminar Kempen (Amsterdam)
- ✓ 10 GIUGNO: Morgan Stanley European Real Estate Capital Markets Conference (Londra)
- ✓ 8-10 SETTEMBRE: EPRA Conference (Milano)

IGD
S110

Allegati



Conto economico consolidato

(€ mn)

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

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

Stato patrimoniale riclassificato

(€ 000)

	31/12/2025	31/12/2024	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.687.320	1.671.834	15.486	0,92%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.512	2.484	28	1,11%
Attività immateriali	7.284	7.481	(197)	-2,70%
Altre attività materiali	8.292	9.037	(743)	-8,96%
Attività destinate alla vendita	-	8.520	(8.520)	-
Crediti vari e altre attività non correnti	166	140	25	14,90%
Partecipazioni	103.313	106.005	(2.692)	-2,61%
Capitale Circolante Netto	(333)	4.411	(4.744)	1424,62%
Fondi	(8.970)	(10.645)	1.675	-18,67%
Debiti e altre passività non correnti	(10.117)	(10.823)	706	-6,98%
Imposte differite passive/(attive) nette	(8.025)	(10.103)	2.078	-25,89%
Totale impieghi	1.781.442	1.778.341	3.101	0,17%
Totale patrimonio netto di gruppo	992.545	970.273	22.272	2,24%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(482)	1.594	(2.076)	430,71%
Posizione finanziaria netta	789.379	806.474	(17.094)	-2,17%
Totale Fonti	1.781.442	1.778.341	3.101	0,17%

Funds From Operation (FFO)

(€ mn)

FFO	CONS_2024	CONS_2025	2025 vs 2024
EBITDA Gestione Caratteristica	102,0	98,6	-3,2%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-8,9	-9,0	0,6%
Gest. Finanziaria Adj	-55,9	-47,2	-15,6%
Imposte correnti del periodo Adj	-1,1	-1,2	14,9%
Una tantum	-0,5		n.a.
FFO	35,6	41,2	15,7%

Altri indicatori EPRA

(€ 000)



EPRA Performance Measure	31/12/2025	31/12/2024
EPRA NRV (€'000)	€ 1.003.539	€ 985.934
EPRA NRV per share	€ 9,09	€ 8,94
EPRA NTA	€ 996.255	€ 978.453
EPRA NTA per share	€ 9,03	€ 8,87
EPRA NDV	€ 985.571	€ 965.618
EPRA NDV per share	€ 8,93	€ 8,75
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,3%	6,3%
EPRA 'topped-up' NIY	6,6%	6,6%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	4,4%	5,3%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	3,9%	4,8%
EPRA Vacancy Rate Romania	5,0%	4,2%
EPRA LTV	45,3%	46,4%
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	23,5%	23,6%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	19,7%	19,7%
EPRA Earnings (€'000)	€ 40.380	€ 30.365
EPRA Earnings per share	€ 0,37	€ 0,28

EPRA Net Asset Value

(€ 000)

31/12/2025

31/12/2024

 Net Asset Value	31/12/2025			31/12/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	992.545	992.545	992.545	970.273	970.273	970.273
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	12.447	12.447		14.068	14.068	
vi) Fair value of financial instruments	(1.453)	(1.453)		1.593	1.593	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(6.566)	(6.566)		(6.648)	(6.648)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(718)			(833)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(408)			1.994
NAV	1.003.539	996.255	985.571	985.934	978.453	965.618
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	9,09	9,03	8,93	8,94	8,87	8,75

Variazione % vs 31/12/2024

1,8%

1,8%

2,1%

Key tenants in Italia 1/2

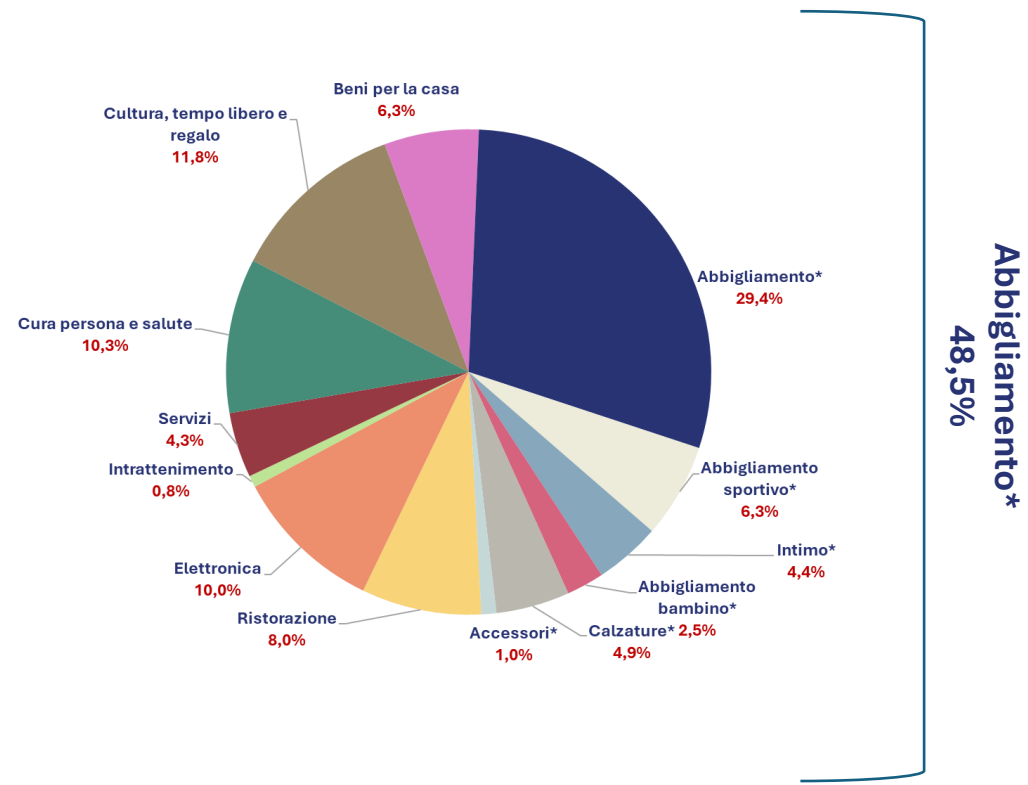
	TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
1°	PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,7%	11
2°	OVS	abbigliamento	2,4%	8
3°	unieuro	elettronica	2,2%	8
4°	INDITEX	abbigliamento	2,1%	10
5°	TERRANOVA CALLIOPE RINASCIMENTO	abbigliamento	2,0%	13
6°	BLUESPIRIT GIOIELLI	gioielleria	1,8%	28
7°	JD	abbigliamento (sportivo)	1,7%	9
8°	DOUGLAS	cura persona (profumeria)	1,5%	14
9°	Stroili Oro GIOIELLERIE	gioielleria	1,5%	19
10°	CALZEDONIA	abbigliamento (intimo)	1,5%	27

	TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
11°	DEICHMANN	abbigliamento (calzature)	1,4%	11
12°	DECATHLON	abbigliamento (sportivo)	1,3%	3
13°	NOTORIOUS CINEMAS	leisure (cinema)	1,2%	2
14°	pepco®	abbigliamento	1,2%	11
15°	salmoiraghi & viganò	servizi (ottica)	1,1%	13
16°	Miroglio Group	abbigliamento	1,1%	16
17°	H&M	abbigliamento	1,1%	7
18°	ORIGINAL MARINES	abbigliamento	1,0%	16
19°	KASANOVA	beni per la casa	1,0%	11
20°	SCARPE & SCARPE	abbigliamento (calzature)	1,0%	3

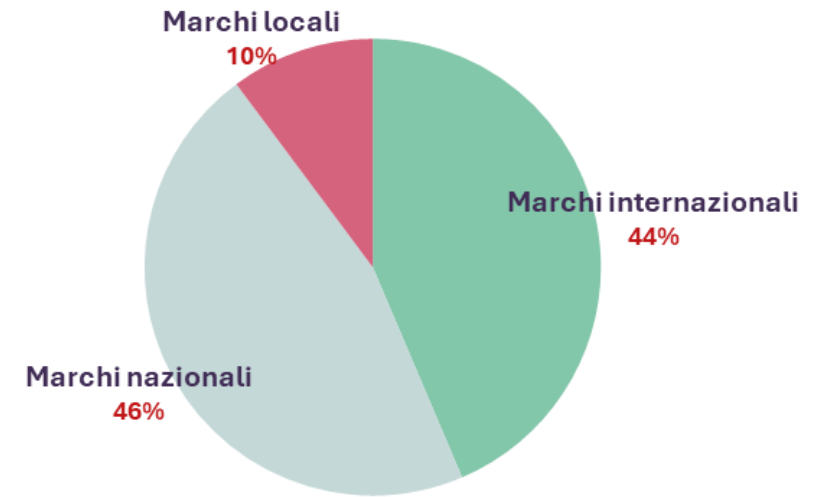
Totale peso su montecanoni relativo: 31% - Totale numero contratti: 226

Key tenants in Italia 2/2

MERCHANDISING MIX



TENANT MIX

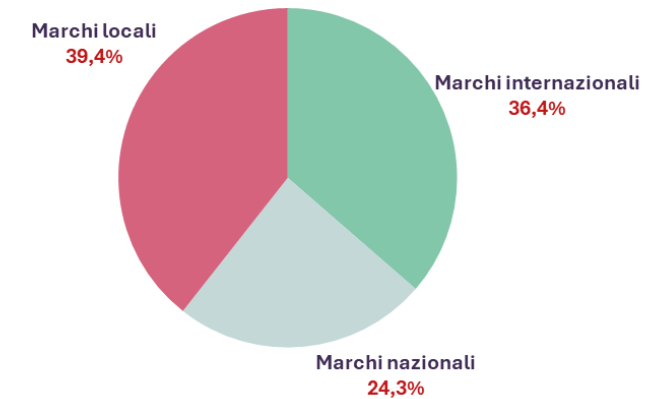
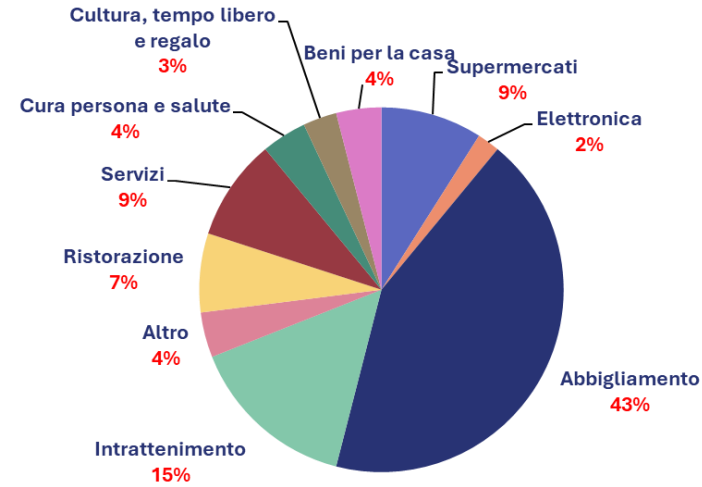


*Totale abbigliamento: 48,5%

Key tenants in Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
Carrefour market 	supermercati	11,0%	7
H&M	abbigliamento	6,3%	5
pepco ®	abbigliamento	4,4%	9
kik	abbigliamento	3,5%	5
STAYFITGYM IT'S YOUR LIFESTYLE	leisure	3,1%	5
 OCPI OFFICINA COMMERCIALE PER L'ANALISI E LA STRATEGIA	uffici	2,8%	1
dm	drogheria	2,6%	4
BANCA  TRANSILVANIA®	banca	2,5%	3
Dr.Max⁺	farmacia	2,5%	3
 KFC	ristorazione	1,8%	1
Totale		40,3%	43

MERCHANDISING E TENANT MIX



Contratti Italia e Romania

GALLERIE

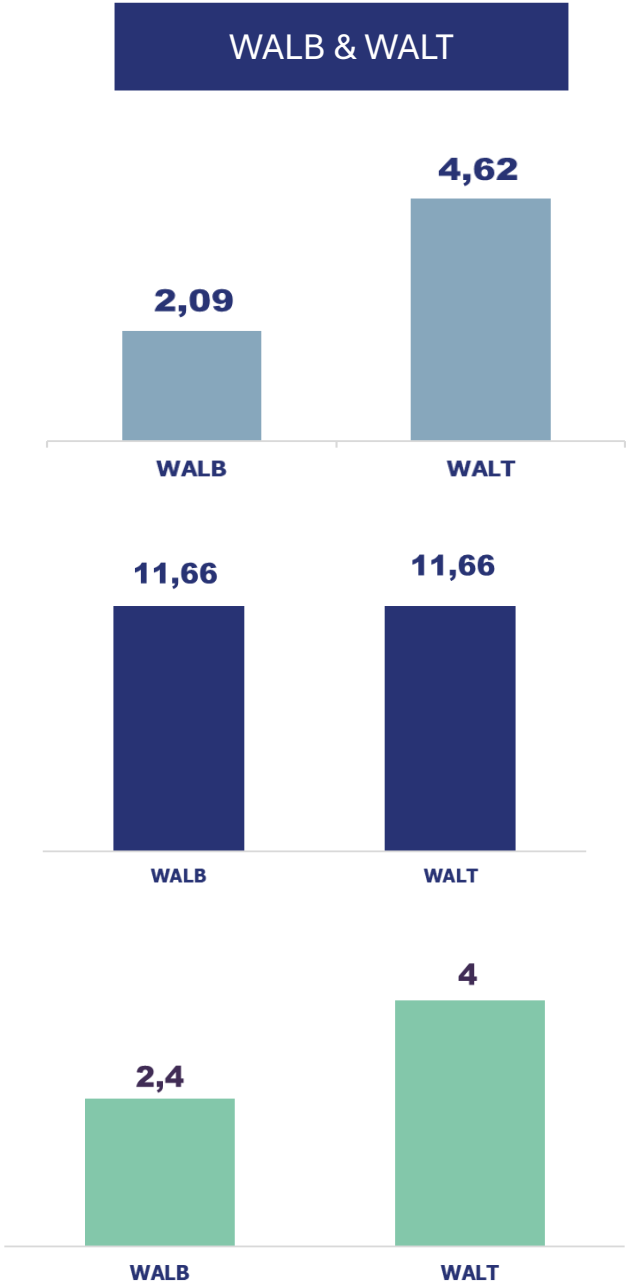
Totale contratti attivi: 1,321
Nel 2025 effettuati **82 rinnovi** con lo stesso tenant e **100** contratti firmati con un **nuovo tenant**.
Rinnovi + turnover dell'anno rappresentano il 10,8% del monte canoni gallerie

IPER/
SUPER

Totale contratti: 8

ROMANIA

Totale contratti attivi 434
Nel 2025 effettuati **290 rinnovi** con lo stesso tenant e **54** firmati con un **nuovo tenant**



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

