

COMUNICATO STAMPA

RISULTATI 1° TRIMESTRE 2026

- **Italia: ingressi +5,1%; vendite operatori gallerie +4,7%; upside su contratti +1,3%**
- **Ricavi netti da attività locativa freehold: 25,2 milioni di euro; +2,4% like for like vs 1Q 2025**
- **Risultato netto ricorrente (FFO): 11,7 milioni di euro; +14,7% vs 1Q 2025**
- **Tasso medio ponderato del debito: 4,8%; -30bps vs FY 2025**
- **Approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 16 aprile 2026 la distribuzione di un dividendo pari a 0,15 euro per azione**

Bologna, 7 maggio 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 le **informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2026**

Messaggio dell'Amministratore Delegato, Roberto Zoia

“Siamo soddisfatti dei risultati del primo trimestre, che confermano sia la solidità del nostro business sia la capacità del Gruppo di generare valore. Il costante processo di dismissioni di asset in Romania evidenzia, ancora una volta, l'efficacia del percorso delineato nel Piano Industriale, mentre l'operazione di rifinanziamento conclusa a febbraio ha ulteriormente ottimizzato la struttura finanziaria del Gruppo, riducendone il costo e allungando la durata media del debito.

Restiamo fiduciosi circa le prospettive di IGD per il prosieguo dell'anno; tuttavia, in uno scenario macroeconomico e geopolitico ancora incerto, continuiamo a mantenere un approccio prudente, come riflesso anche nella conferma dell'outlook FFO per il 2026 comunicato al mercato lo scorso febbraio.”

ATTIVITA' DI LEASING

Nel corso del primo trimestre 2026 IGD ha portato avanti la propria attività di commercializzazione in maniera efficace, con un **tasso di occupancy medio gallerie più ipermercati in Italia attestatosi a 96,09%**, in lieve crescita rispetto al 31 dicembre 2025 (+3bps). Il **tasso di occupancy delle sole gallerie al 31 marzo 2026 è**

risultato pari a 95,66%, anch'esso in lieve crescita rispetto al dato di fine 2025 (+3 bps). I progressivi incrementi dei tassi di occupancy evidenziano la continuità del percorso intrapreso, avvicinando il Gruppo al pieno conseguimento degli obiettivi del Piano Industriale 2025–2027.

I primi tre mesi dell'anno sono stati caratterizzati da diverse nuove aperture, a conferma dell'attrattività che il portafoglio IGD continua a esercitare su tenant di respiro internazionale. **I 45 contratti sottoscritti nel corso del trimestre (26 rinnovi e 19 turnover), che rappresentano il 2,5% del monte canoni gallerie freehold, hanno generato un upside nel periodo del +1,3%**. Prosegue, pertanto, la tendenza positiva che osserviamo già da due anni, che vede incrementi dei canoni trimestre dopo trimestre.

ATTIVITA' DI ASSET MANAGEMENT

Con riferimento alle attività di dismissione previste dal Piano Industriale 2025–2027, nel corso dei primi quattro mesi del 2026 sono stati ceduti 3 asset del portafoglio rumeno per un controvalore complessivo di 10,7 milioni di euro. Tali operazioni si aggiungono alle cinque cessioni completate nel 2025, portando a 8 il numero complessivo di immobili venduti sul totale di 15 asset del portafoglio rumeno, per un controvalore complessivo di 32,5 milioni di euro.

Per il proseguo dell'anno l'obiettivo della Società è di portare a termine dismissioni per ulteriori 30 milioni di euro.

Nell'ambito del Progetto Porta a Mare a Livorno, al 31 marzo 2026 risultano venduti complessivamente 114 appartamenti su un totale di 115, con una sola unità residua, la cui cessione è attesa nel corso del 2026.

PERFORMANCE OPERATIVE ITALIA

Nel primo trimestre del 2026 i centri commerciali del Gruppo IGD hanno fatto registrare **ottimi andamenti operativi con ingressi e fatturati degli operatori in incremento rispettivamente del +5,1% e del +4,7%** rispetto ai primi tre mesi del 2025.

Positive anche le performance di **ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo, che hanno chiuso il trimestre in incremento del +2,4%**.

PERFORMANCE OPERATIVE ROMANIA

Le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno fatto registrare buone performance operative: nel corso del trimestre sono stati sottoscritti 67 contratti tra rinnovi (49) e turnover (18), segnando un **incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +1,47%**. Al 31 marzo 2026 **il tasso di occupancy del portafoglio è risultato pari a 93,57%**; **il dato pro forma al netto delle cessioni completate lo scorso 21 aprile si attesta 93,23%**.

RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI

Nei primi tre mesi del 2026 il **Net rental income freehold** è risultato pari a **25,2 milioni di euro**; a **perimetro omogeneo il dato risulta in incremento del +2,4%**, mentre a livello consolidato l'incremento è pari a 0,3 milioni di euro.

L'Ebitda della gestione caratteristica si attesta a 24,3 milioni di euro, sostanzialmente in linea, a perimetro omogeneo, con il primo trimestre dello scorso anno.

Il risultato della **gestione finanziaria complessiva è pari a -12,5 milioni di euro, in miglioramento di 5,3 milioni rispetto al primo trimestre 2025 (29,8%)**. Al netto degli oneri contabilizzati ai sensi dell'IFRS 16 e delle componenti non ricorrenti legate alle operazioni di rifinanziamento, il risultato è pari a -10,5 milioni di euro, con un miglioramento di 1,6 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo del 2025 (13,2%).

Il Gruppo chiude il trimestre con un utile netto pari a 5,7 milioni di euro, in crescita di 4,1 milioni di euro rispetto al corrispondente trimestre dello scorso anno.

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 11,7 milioni di euro, in crescita del 14,7% rispetto al primo trimestre 2025, principalmente per effetto della riduzione degli oneri finanziari ricorrenti.

È inoltre confermata la guidance annunciata al mercato lo scorso 26 febbraio, che prevede un FFO a fine 2026 pari ad almeno 45 milioni di euro.

STRUTTURA FINANZIARIA

L'operazione di rifinanziamento di tipo secured da 165 milioni di euro conclusa lo scorso 25 febbraio ha inciso positivamente sulla struttura finanziaria del Gruppo, poiché ha consentito, lo scorso 5 marzo, il rimborso integrale del finanziamento green ipotecario stipulato in data 9 maggio 2023, che presentava un costo superiore rispetto al nuovo finanziamento.

Grazie a questa operazione, pertanto, **il tasso medio ponderato del debito al 31 marzo 2026 risulta pari a 4,8%, in calo rispetto 5,1% registrato a fine 2025**. Il rifinanziamento ha inoltre consentito alla Società di estendere ulteriormente **la durata media del debito ora pari a 5,3 anni** (4,75 anni al 31 dicembre 2025).

Per quanto riguarda gli altri indicatori finanziari, **al 31 marzo 2026 il rapporto Loan to Value è risultato pari al 43,3%**, in calo (-20 bps) rispetto al dato registrato a fine 2025, mentre **il rapporto Net Debt/Ebitda si è mantenuto stabile a 8,0x**; in incremento **il tasso di copertura degli oneri finanziari (ICR) che per il primo trimestre 2026 è stato pari a 2,3X** (2,0X il tasso a fine dicembre 2025).

DIVIDENDI

L'Assemblea degli Azionisti, tenutasi in data 16 aprile 2026, ha approvato la distribuzione di un dividendo unitario per azione relativo all'esercizio 2025 pari a euro 0,15, per un ammontare totale pari a euro 16.551.285,45.

Il dividendo è stato messo in pagamento, con stacco della cedola n. 8 in data 4 maggio 2026 (*ex date*), a partire dal 6 maggio 2026.

Conto economico gestionale al 31 marzo 2026

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

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

IGD presenterà i risultati durante una conference call che si terrà il **7 maggio 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, dott.ssa 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 del Gruppo IGD al 31 marzo 2026

Conto economico consolidato al 31 marzo 2026

(importi in migliaia di euro)	31/03/2026 (A)	31/03/2025 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	31.887	32.086	(199)
Ricavi verso terzi	28.740	28.848	(108)
Ricavi verso parti correlate	3.147	3.238	(91)
Altri proventi	2.262	2.220	42
Altri proventi verso terzi	1.148	1.342	(194)
Altri proventi verso parti correlate	1.114	878	236
Ricavi vendita immobili da trading	947	435	512
Ricavi e proventi operativi	35.096	34.741	355
Variazione delle rimanenze	(891)	(415)	(476)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	34.205	34.326	(121)
Costi di realizzazione	(87)	(63)	(24)
Costi per servizi	(4.504)	(4.182)	(322)
Costi per servizi verso terzi	(3.126)	(3.022)	(104)
Costi per servizi verso parti correlate	(1.378)	(1.160)	(218)
Costi del personale	(3.213)	(3.513)	300
Altri costi operativi	(2.014)	(3.300)	1.286
Costi operativi	(9.818)	(11.058)	1.240
Ammortamenti e Accantonamenti	213	(502)	715
Svalutazione crediti	(136)	(183)	47
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(6.281)	(2.597)	(3.684)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(6.204)	(3.282)	(2.922)
Risultato operativo	18.183	19.986	(1.803)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	154	(332)	486
Proventi finanziari	39	84	(45)
Proventi finanziari verso terzi	39	84	(45)
Proventi finanziari verso parti correlate	0	0	0
Oneri finanziari	(12.541)	(17.870)	5.329
Oneri finanziari verso terzi	(12.451)	(17.846)	5.395
Oneri finanziari verso parti correlate	(90)	(24)	(66)
Gestione finanziaria	(12.502)	(17.786)	5.284
Risultato prima delle imposte	5.835	1.868	3.967
Imposte sul reddito	(175)	(318)	143
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	5.660	1.550	4.110

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 marzo 2026

(importi in migliaia di euro)	31/03/2026 (A)	31/12/2025 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	674	718	(44)
Avviamento	5.566	6.566	(1.000)
	6.240	7.284	(1.044)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.672.606	1.687.320	(14.714)
Fabbricato	6.306	6.355	(49)
Impianti e macchinari	106	108	(2)
Attrezzature e altri beni	1.793	1.831	(38)
Migliorie su beni di terzi	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.574	2.512	62
	1.683.385	1.698.126	(14.741)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	3.208	3.586	(378)
Crediti vari e altre attività non correnti	166	166	(0)
Partecipazioni	103.313	103.313	0
Attività finanziarie non correnti	176	426	(250)
Attività per strumenti derivati	4.728	2.057	2.671
	111.591	109.548	2.043
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.801.216	1.814.958	(13.742)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	18.874	19.765	(891)
Crediti commerciali e altri crediti	8.065	6.954	1.111
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.827	719	1.108
Altre attività correnti	5.170	4.703	467
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	235	0	235
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11.165	9.291	1.874
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	45.336	41.431	3.905
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	10.100	0	10.100
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	1.856.652	1.856.389	263
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	349.343	345.362	3.981
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(2.817)	(34.819)	32.002
Utile (perdita) dell'esercizio	5.660	32.002	(26.342)
Patrimonio netto di gruppo	1.002.186	992.545	9.641
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.002.186	992.545	9.641
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	0	1.575	(1.575)
Passività finanziarie	773.712	753.375	20.337
Fondo trattamento di fine rapporto	2.761	2.666	95
Passività per imposte differite	11.155	11.611	(456)
Fondi per rischi e oneri futuri	6.106	6.304	(198)
Debiti vari e altre passività	6.682	6.465	217
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.490	4.465	25
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	804.906	786.461	18.445
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie	21.953	45.722	(23.769)
Debiti commerciali e altri debiti	10.239	14.427	(4.188)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.298	1.417	(119)
Passività per imposte	3.847	2.634	1.213
Altre passività	12.223	13.183	(960)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	49.560	77.383	(27.823)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	854.466	863.844	(9.378)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	1.856.652	1.856.389	263

Rendiconto finanziario consolidato al 31 marzo 2026

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	31/03/2026	31/12/2025
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	5.660	32.002
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	175	282
Oneri/(proventi) finanziari	12.502	59.495
Ammortamenti e accantonamenti	(213)	3.891
Svalutazione crediti	136	641
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	0	224
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	6.281	(3.385)
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	(154)	4.374
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	95	1.745
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	24.482	99.269
Oneri finanziari netti pagati	(11.210)	(46.482)
TFR, TFM e salario variabile	363	(414)
Imposte sul reddito pagate	0	(2.052)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	13.635	50.321
NETTO		
Variazione delle rimanenze	891	1.973
Variazione dei crediti commerciali	(2.614)	3.036
Variazione altre attività	(467)	(740)
Variazione debiti commerciali	(4.307)	718
Variazione altre passività	(1.245)	(5.911)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	5.893	49.397
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(30)	(249)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	200	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(2.250)	(25.335)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	644	17.750
(Investimenti) in partecipazioni	0	(180)
Effetto operazione FOOD	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(1.436)	(8.014)
Variazione di attività finanziarie	250	(250)
Distribuzione dividendi	0	(11.034)
Canoni pagati per locazioni operative	(1.973)	(8.933)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	174.497	910.500
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(175.365)	(926.874)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(2.591)	(36.591)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	8	(242)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	1.874	4.550
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	9.291	4.741
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	11.165	9.291

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2026

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	31/03/2026	31/12/2025	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(11.165)	(9.291)	(1.874)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(235)	-	(235)
LIQUIDITA'	(11.400)	(9.291)	(2.109)
Passività finanziarie correnti	-	11.530	(11.530)
Quota corrente mutui	11.866	27.339	(15.473)
Passività per leasing finanziari quota corrente	4.627	4.574	53
Prestiti obbligazionari quota corrente	5.460	2.280	3.180
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	21.953	45.722	(23.769)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	10.553	36.431	(25.878)
Attività finanziarie non correnti	(176)	(426)	250
Passività per leasing finanziari quota non corrente	821	774	47
Passività finanziarie non correnti	472.891	458.819	14.072
Prestiti obbligazionari	300.000	293.781	6.219
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	773.536	752.948	20.588
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	784.089	789.379	(5.290)