

PRESENTAZIONE RISULTATI 1Q 2026

7 maggio 2026

IGD
SIIQ



Proseguono le dismissioni nel 2026

2 marzo – ceduto 1 immobile a Turda per un controvalore di €0,6 milioni

21 aprile – ceduti 2 immobili: «Winmarkt Ploiești Big» e «Winmarkt Ploiești Junior» per un controvalore di €10,1 milioni

Ad oggi 8 immobili venduti su 15 totali per un controvalore di € 32,5 milioni



Obiettivo 2026: dismissioni per ulteriori €30 milioni



I principali indicatori vs 31 marzo 2025



+2,4%

Net Rental Income
freehold LFL



24,3 €mn

in linea vs 1Q 2025

Ebitda
Gestione Caratteristica LFL



11,7 €mn

+14,7%

Funds From Operations



5,7 €mn

Vs 1,6 € mn 31/03/25

Utile Netto

Confermata guidance FFO FY2026

~45€ mn



**L'Assemblea degli Azionisti
del 16 aprile
ha approvato la
distribuzione del dividendo
effettuata in data 6 maggio**

 **0,15€**
(+50% vs 2024)

Dividendo per azione



Performance Operative Italia



+4,7%

Vendite Operatori
gallerie Italia



+5,1%

Ingressi
gallerie Italia
Dato CNCC +2,5%



+2,4%
Ipermercati/
Supermercati di
proprietà

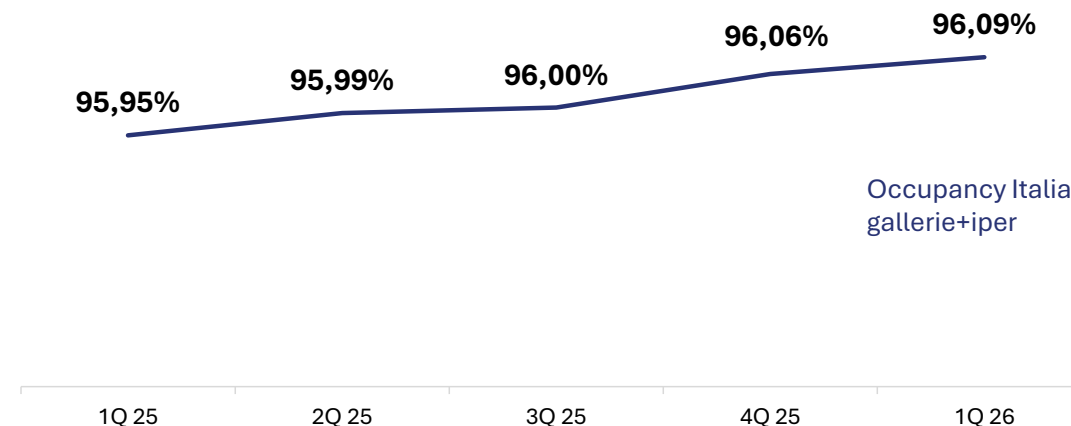
Leasing: continua la crescita costante degli indicatori



96,09%
Occupancy
Italia*

(dati progressivi %)

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



2,11
anni
WALB
Gallerie Italia

(Dati progressivi anni)

	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26
Gallerie Italia	2,0	2,0	2,0	2,09	2,11
Iper Italia	12,4	12,2	11,9	11,66	11,41



+1,3%
Upside
Italia
1Q26

(Dati puntuali %)

	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26
Italia	+0.7	+2.2	+1.0	+1.8	+1,3

Rinnovi + turnover del periodo rappresentano il 2,5% del monte canoni gallerie freehold

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

Importanti nuove aperture nel trimestre



Esp (RA)



Le Maioliche (RA), Puntadiferro (FC)



Puntadiferro (FC)



Esp (RA)



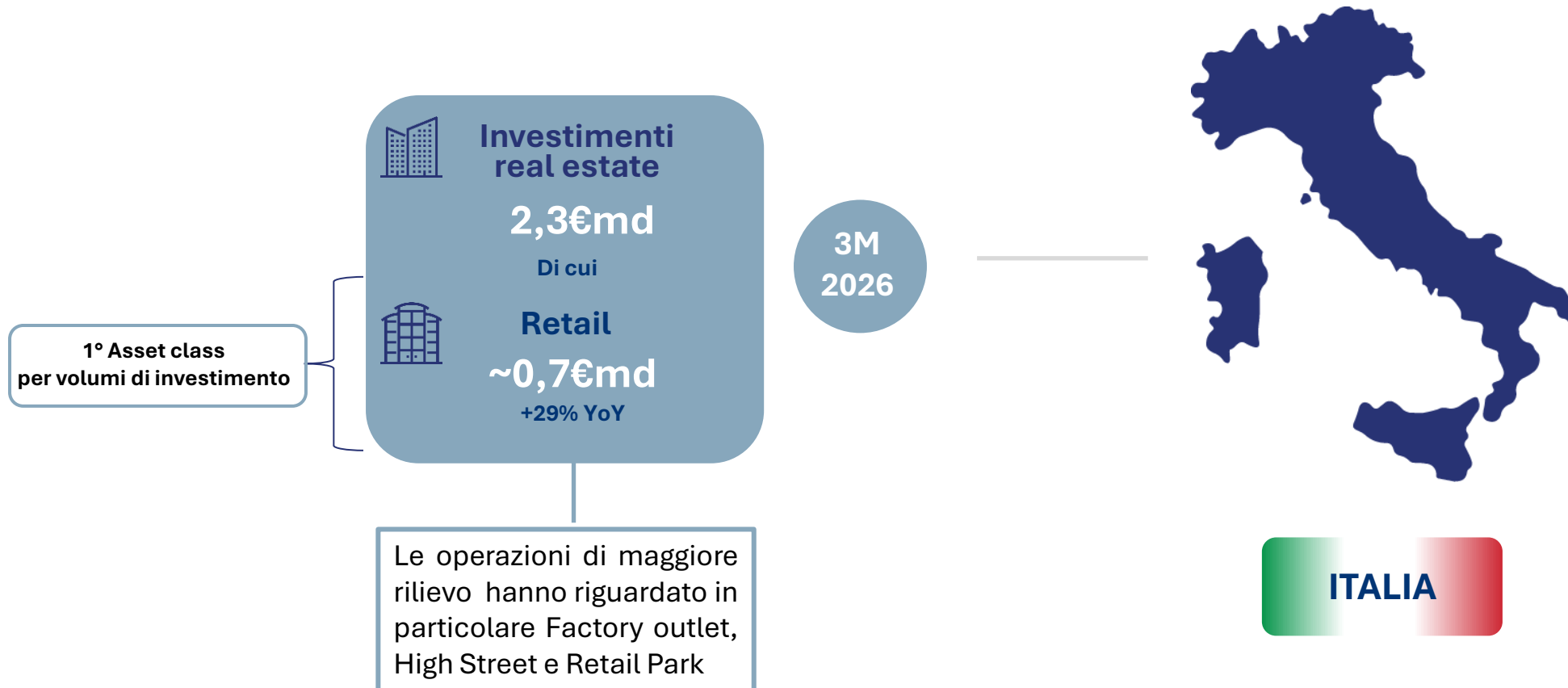
Nuova Darsena (FE)



Casilino (RM)

Il mercato real estate nei primi 3 mesi del 2026

Il real estate italiano continua a registrare buoni volumi: circa **2,3€ miliardi** gli investimenti negli ultimi 3 mesi, in linea con la media trimestrale degli ultimi 10 anni, con una flessione rispetto al 1 trimestre 2025 (-21%), che però è stato un anno record



Continua il trend di progressivo miglioramento



43,3%

-20bps vs FY2025

Loan to Value



8,0x*

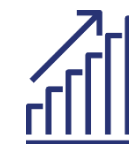
Flat vs FY2025

Net Debt/Ebitda



4,8%

**Tasso medio ponderato
del debito**

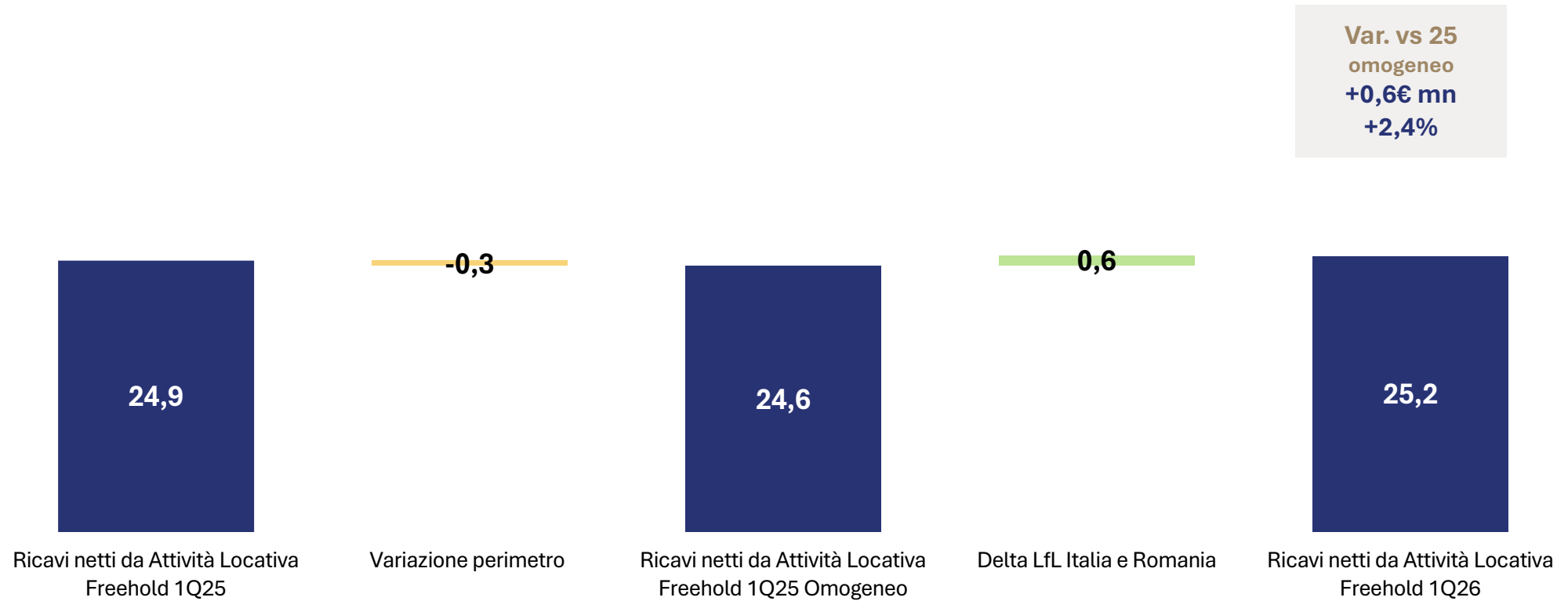


2,3x

vs 2,0x al 31/12/25
Interest Cover Ratio

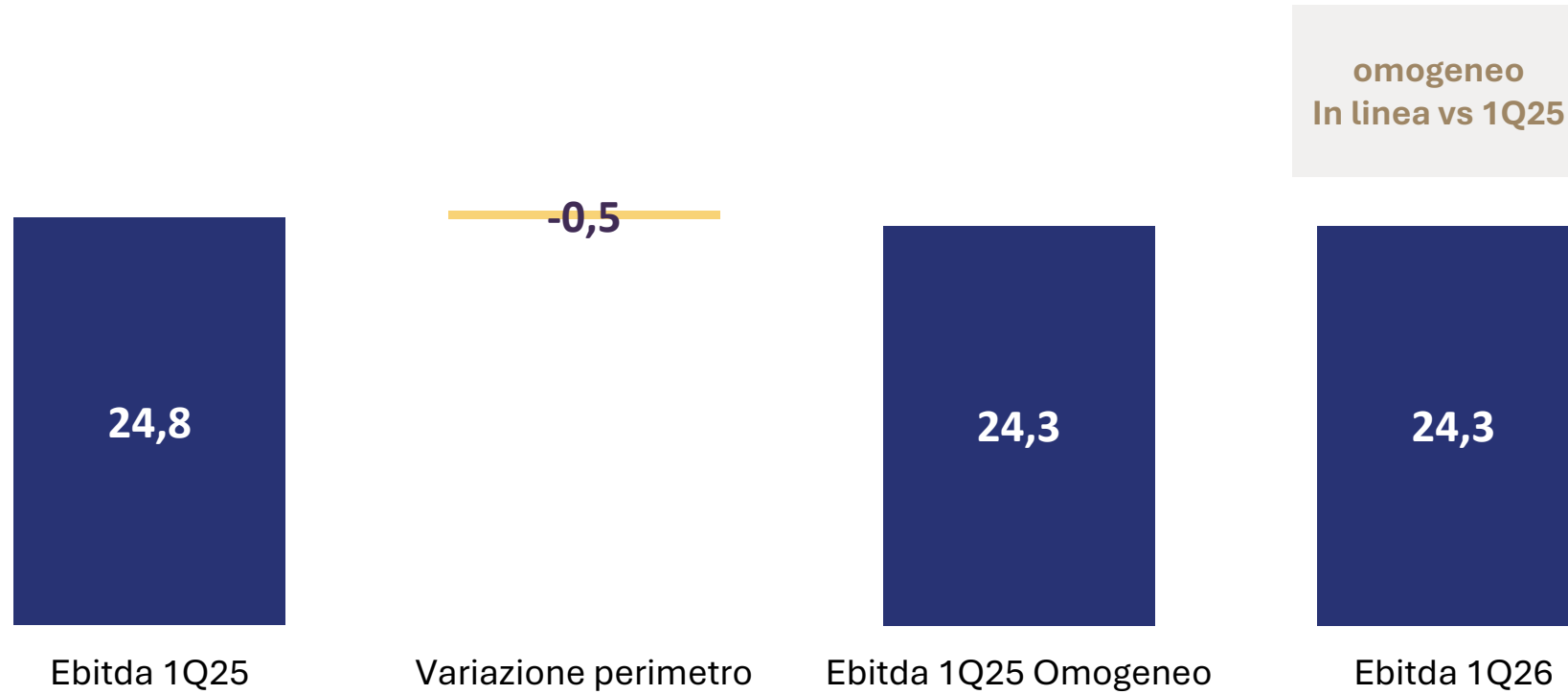
Net rental Income Freehold

(€ mn)



Ebitda caratteristico

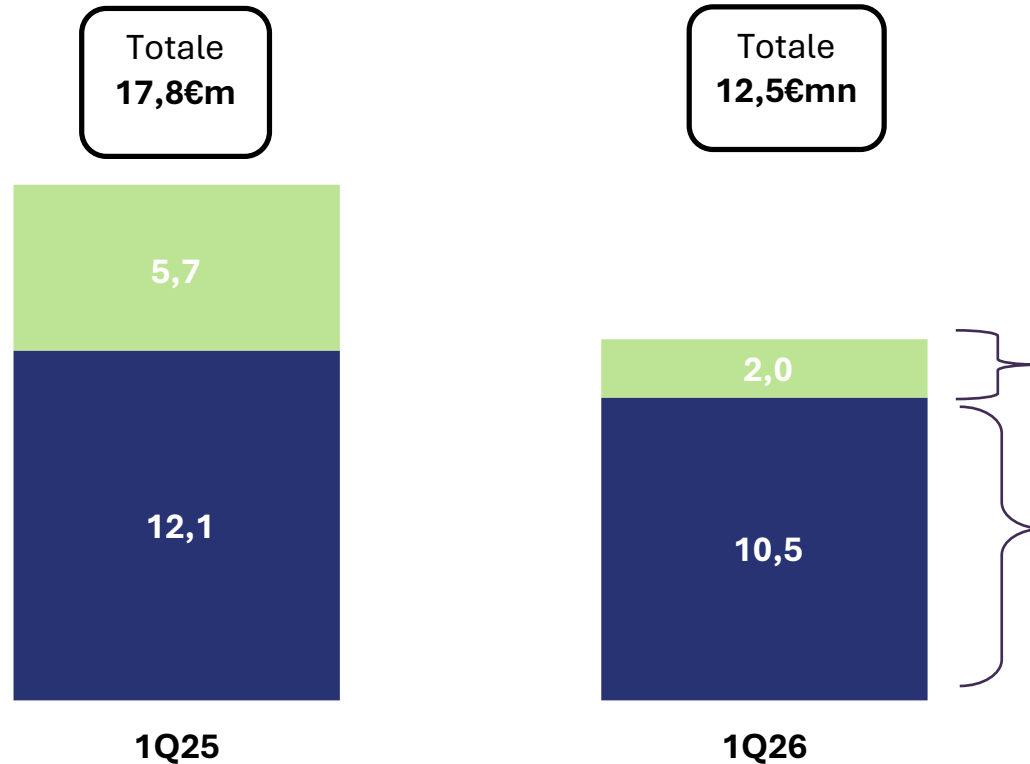
(€ mn)



Gestione finanziaria

(€ mn)

Delta Tot: **-29,8%** **-5,3€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

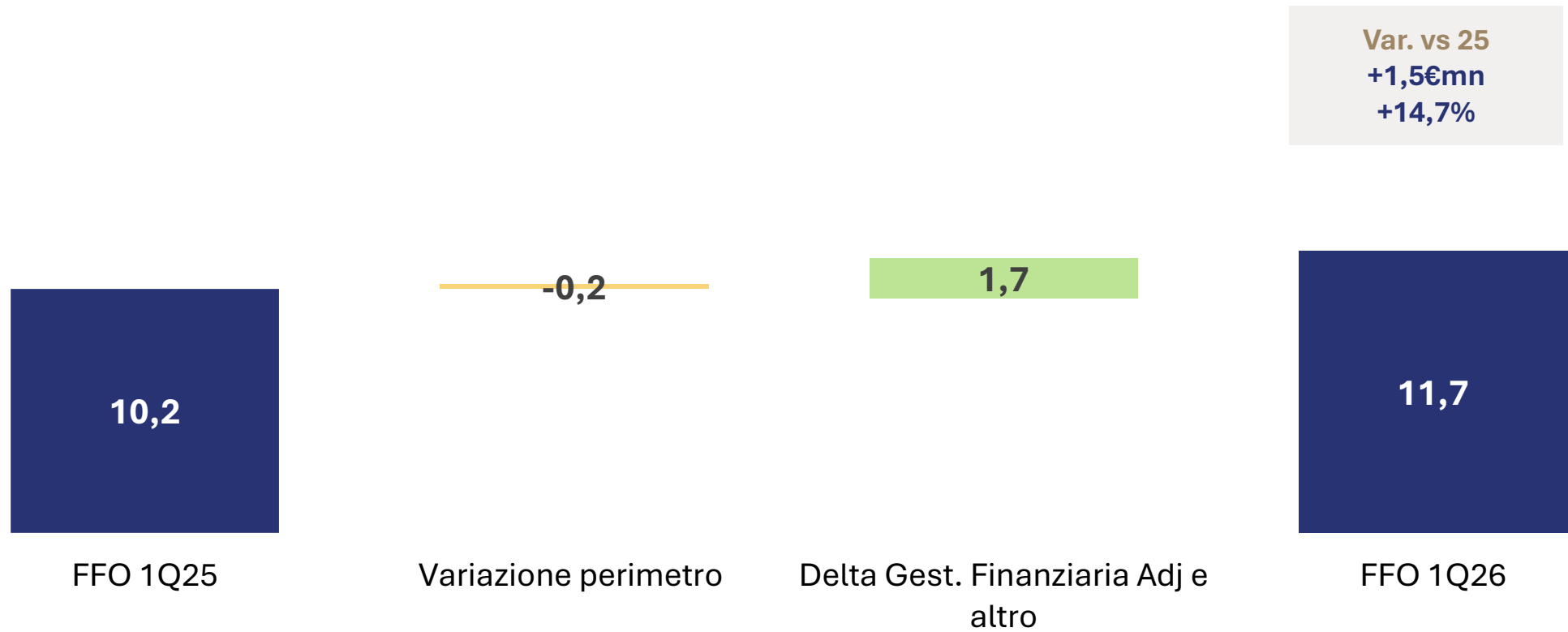
Gest. Finanz. Adj * :
-1,6 mln vs 1Q25 (-13,2%) grazie a riduzione del tasso medio del debito e al minor debito medio del periodo

■ Gestione finanziaria adj* ■ IFRS16 e impatti non ricorrenti

- Gestione finanziaria adj: al netto dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti
- Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

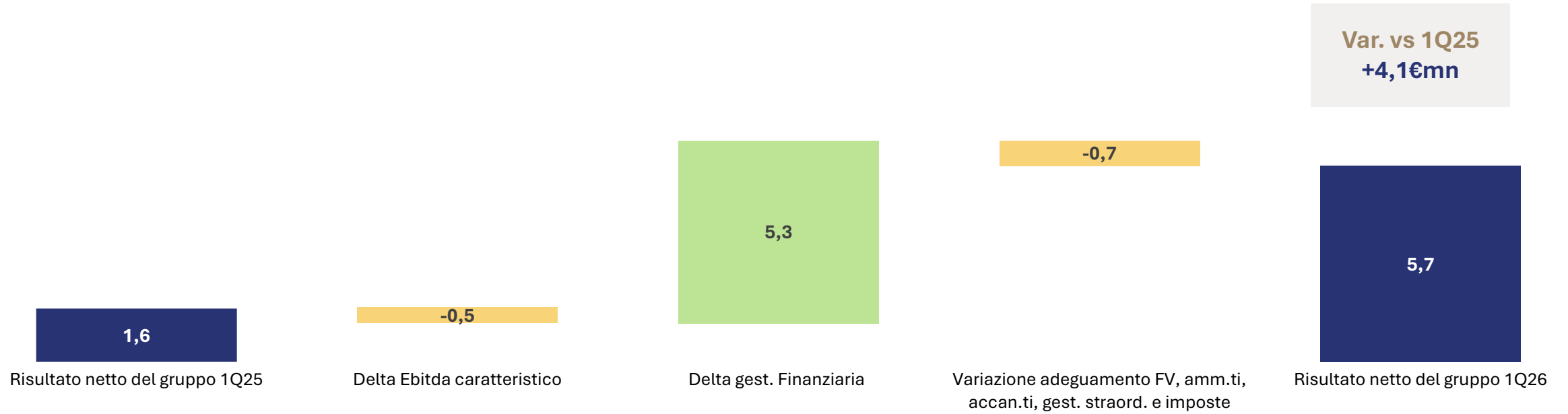
FFO

(€ mn)



Risultato netto di gruppo

(€ mn)



Posizione Finanziaria Netta



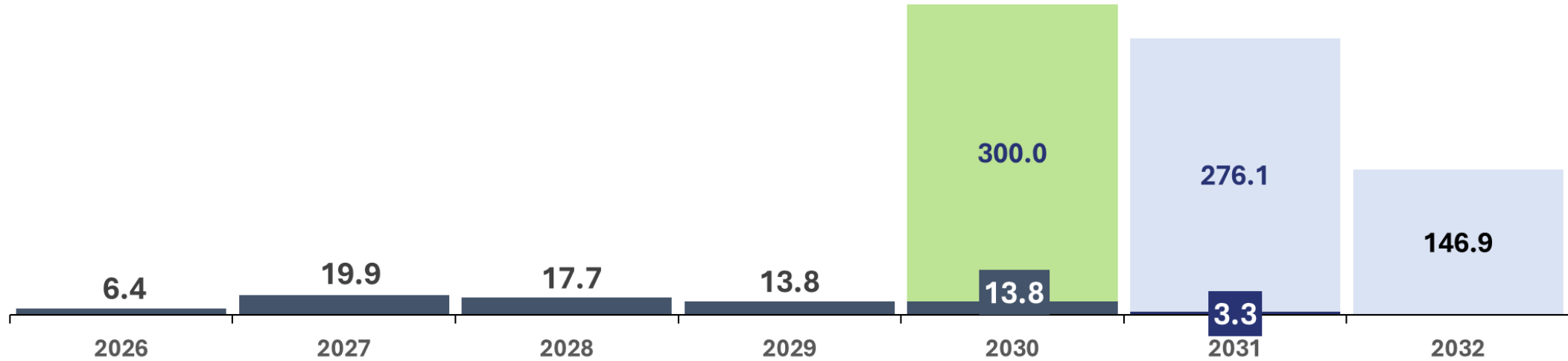
*Tasso medio ponderato del debito verso banche e altri finanziatori alla data di reporting, incluse le operazioni di copertura

Profilo delle scadenze del Gruppo

Debito nominale verso banche e altri finanziatori (€ mn)

Debt maturity al 31/03/2026

- Debito bancario secured
- Bond
- Ammortamento contrattuale debito bancario



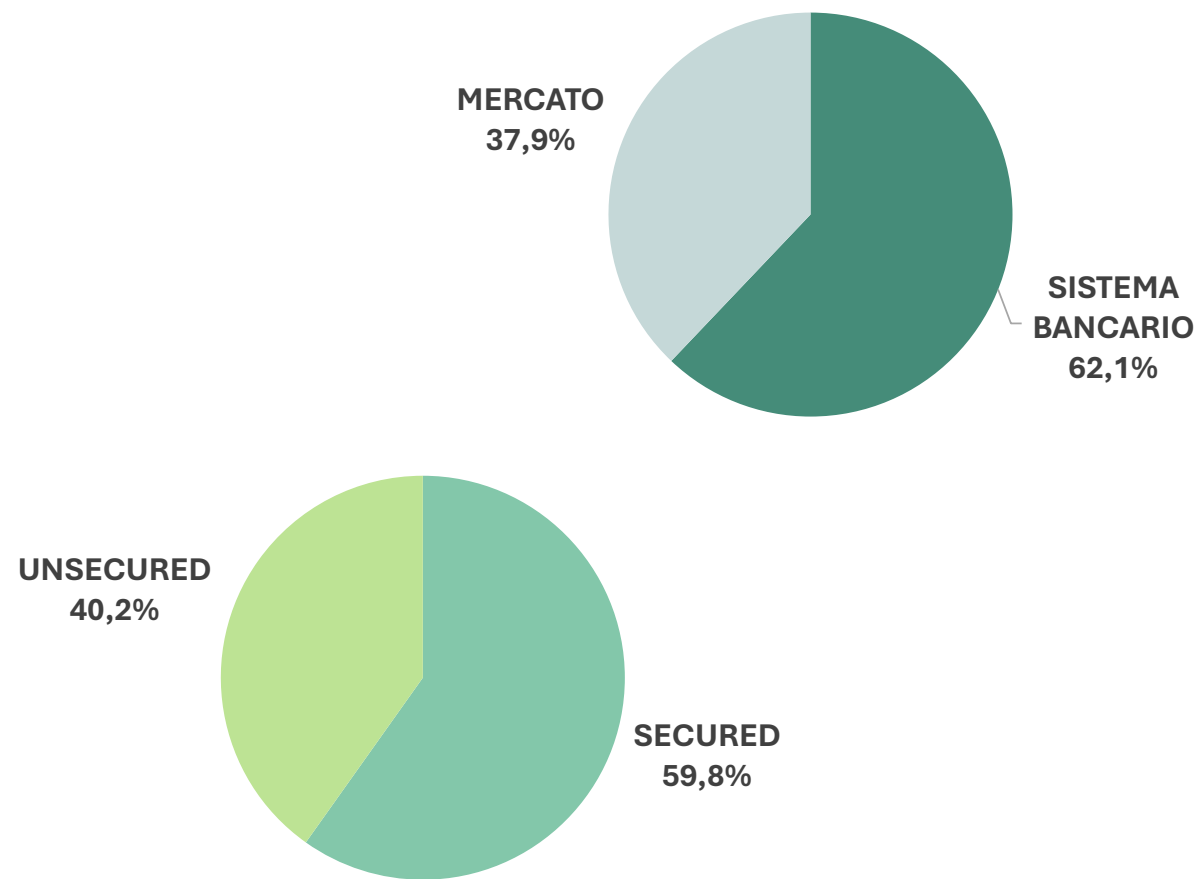
- **Maturity media: 5,3 anni al 31/03/2026**
- **Rating* confermato: Fitch BBB- (Stable)**

*Ultima review rating Fitch ottobre 2025

Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	31/12/2025	31/03/2026
Gearing ratio	0,8X *	0,8X
Hedging debito a lungo	69,5% *	68,9%
Quota debito a M/L termine	95,4%	98,6%
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	54,5 €mn	65,0 €mn
Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca	680,0 €mn *	679,6€mn

BREAKDOWN DEL DEBITO**



* Post finanziamento Febbraio 2026

** Debito calcolato escludendo l'effetto dell'IFRS16

**16 marzo 2026
LINEA DI CREDITO
UNSECURED € 10 MN**



Ottenuta linea di credito unsecured da Intesa Sanpaolo fino a € 10 mn con durata 5 anni.

La linea di credito è destinata a finanziare progetti di investimento volti a migliorare l'adattamento e la resilienza degli asset ai cambiamenti climatici.

**30 aprile 2026
ALLOCATION & IMPACT
REPORT**



Publicato Allocation & Impact Report in coerenza con le disposizioni del Green Financing Framework

Il Report fornisce disclosure in merito alle modalità di impiego delle risorse derivanti dall'emissione di strumenti finanziari green e agli impatti degli investimenti definiti "Green" sulla base del "Green Financing Framework«.

Prossimi appuntamenti



CORPORATE

- ✓ 4 AGOSTO: Risultati al 30/6/26
- ✓ 12 NOVEMBRE: Risultati al 30/9/26



INVESTOR RELATIONS

EVENTI CONFERMATI

- ✓ 19 MAGGIO: Northern MidCap Event Virtual Intermonte
- ✓ 20 MAGGIO: European Real Estate Seminar Kempen (Amsterdam)
- ✓ 10 GIUGNO: Morgan Stanley European Real Estate Capital Markets Conference (Londra)
- ✓ 3 SETTEMBRE: Goldman Sachs Real Estate equity and debt Conference (Londra)
- ✓ 8-10 SETTEMBRE: EPRA Conference (Milano)
- ✓ 14-16 SETTEMBRE: SUSTAINABILITY WEEK VIRTUAL Euronext

Allegati



Conto economico consolidato

(€ mn)

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

le righe evidenziate in giallo rappresentano il dettaglio delle altre variazioni (€ -0,7mn) della slide 14

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

Stato patrimoniale riclassificato

(€ 000)

(importi in migliaia di euro)	31/03/2026	31/12/2025	Δ
Investimenti immobiliari	1.672.606	1.687.320	(14.714)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.574	2.512	62
Attività immateriali	6.240	7.284	(1.044)
Altre attività materiali	8.205	8.292	(87)
Crediti vari e altre attività non correnti	166	166	(0)
Attività destinate alla vendita	10.100	-	10.100
Partecipazioni	103.313	103.313	-
Capitale Circolante Netto	6.329	480	5.849
Fondi	(8.867)	(8.970)	103
Debiti e altre passività non correnti	(11.172)	(10.930)	(242)
Imposte differite passive/(attive) nette	(7.947)	(8.025)	78
Totale impieghi	1.781.547	1.781.442	105
<hr/>			
Totale patrimonio netto di gruppo	1.002.186	992.545	9.641
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(4.728)	(482)	(4.246)
Posizione finanziaria netta	784.089	789.379	(5.290)
Totale Fonti	1.781.547	1.781.442	105

Funds From Operation (FFO)

(€ mn)

FFO	CONS_2025	CONS_2026
EBITDA Gestione Caratteristica	24,8	24,3
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-2,2	-1,9
Gest. Finanziaria Adj	-12,1	-10,5
Imposte correnti del periodo Adj	-0,3	-0,2
FFO	10,2	11,7

Key tenants in Italia 1/2

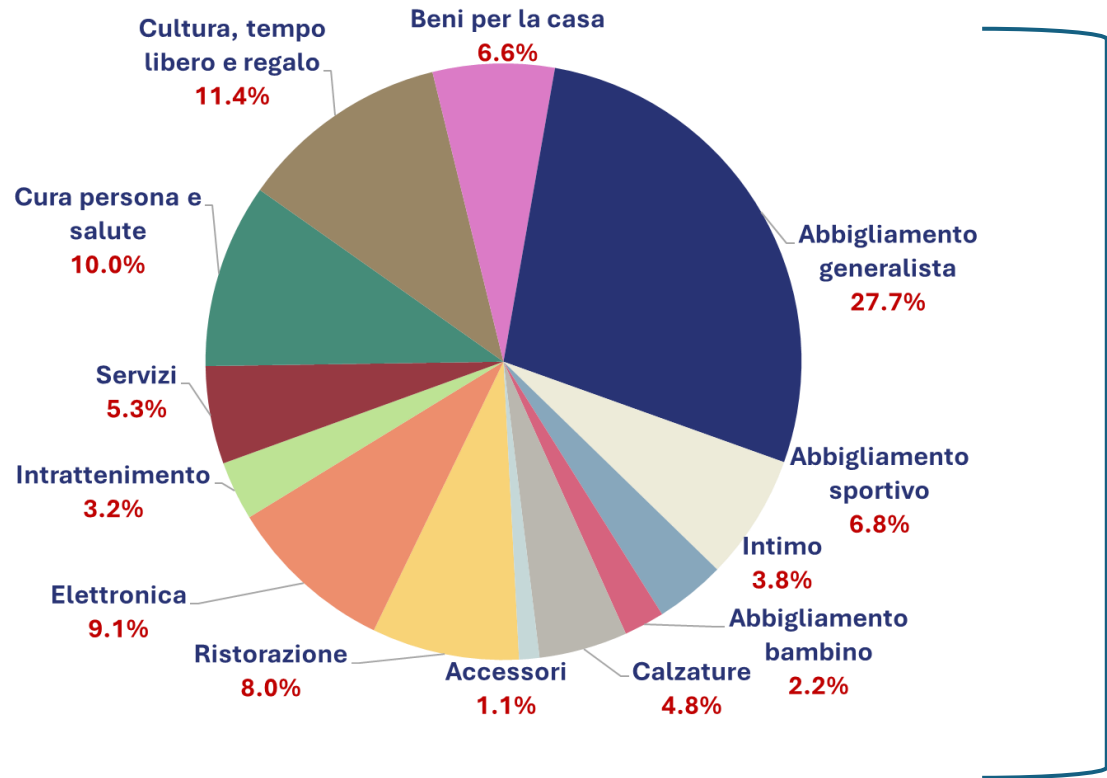
	TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti		TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
1°		abbigliamento	2,5%	8	11°		cura persona e salute	1,4%	12
2°		abbigliamento	2,4%	9	12°		abbigliamento (sportivo)	1,3%	3
3°		abbigliamento	2,2%	10	13°		leisure (cinema)	1,3%	2
4°		elettronica	2,2%	6	14°		abbigliamento	1,2%	7
5°	TERRANOVA CALLIOPE RINASCIMENTO	abbigliamento	2,1%	13	15°	salmoiraghi & viganò	servizi (ottica)	1,2%	12
6°		gioielleria	1,8%	27	16°		abbigliamento	1,2%	10
7°		abbigliamento (sportivo)	1,8%	9	17°	KASANOVA	beni per la casa	1,0%	11
8°		abbigliamento (calzature)	1,5%	11	18°		abbigliamento (calzature)	1,0%	3
9°		abbigliamento (intimo)	1,5%	26	19°		abbigliamento	1,0%	13
10°		gioielleria	1,4%	16	20°		servizi (clinica dentistica)	1,0%	13

Totale peso su montecanoni freehold e leasehold :31% - Totale numero contratti: 221

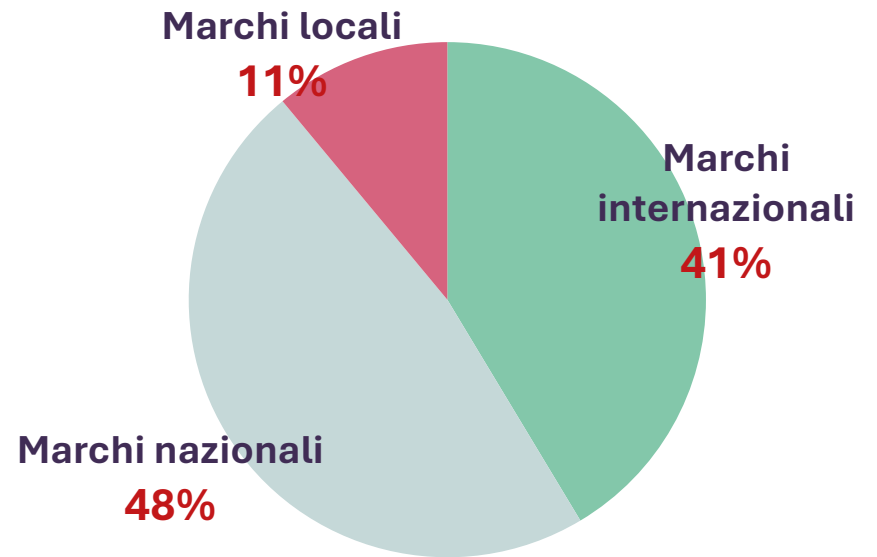
Key tenants in Italia 2/2

MERCHANDISING MIX*

TENANT MIX



Abbigliamento
48,2%

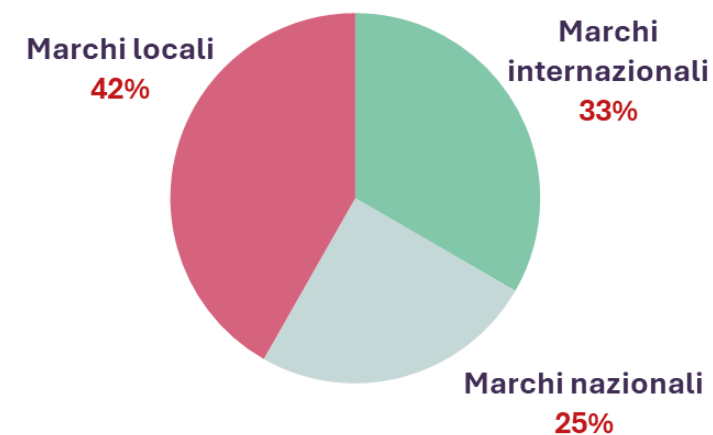
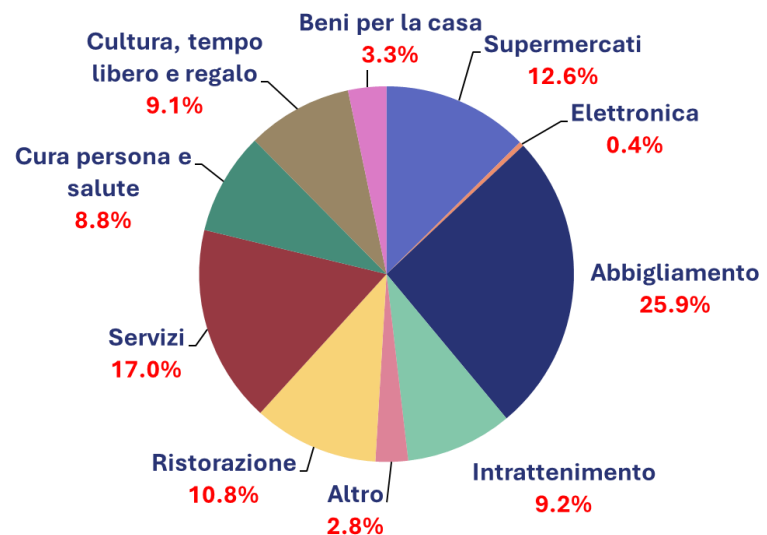


*Calcolato su montecanoni gallerie freehold + leasehold

Key tenants in Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
Carrefour market	supermercati	12.6%	7
pepco	abbigliamento	6.1%	8
kik	abbigliamento	4.0%	5
OCPI	uffici	3.8%	1
STAYFITGYM IT'S YOUR LIFESTYLE	leisure	3.5%	5
Dr.Max+	farmacia	2.8%	3
H&M	abbigliamento	2.6%	4
dm	drogheria	2.4%	3
KFC	ristorazione	2.1%	1
sinsay	abbigliamento	2.0%	2
Totale		41.9%	39

MERCHANDISING E TENANT MIX



Contratti Italia e Romania

GALLERIE

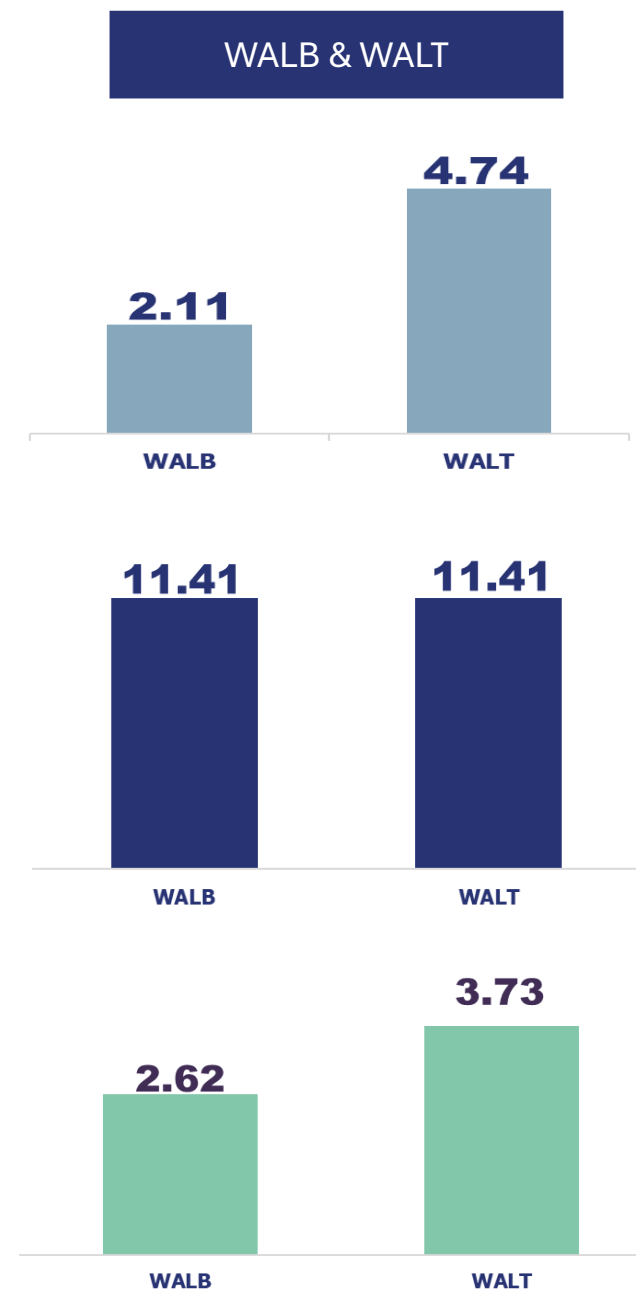
Totale contratti attivi: 1.181 in gallerie freehold
 Nei primi 3 mesi del 2026 effettuati **26 rinnovi** con lo stesso tenant e **19 contratti** firmati con un **nuovo tenant**.
Rinnovi + turnover del trimestre rappresentano il **2,5% del monte canoni gallerie freehold**

IPER/ SUPER

Totale contratti: 8

ROMANIA

Totale contratti attivi 392
 Nei primi 3 mesi del 2026 effettuati **49 rinnovi** con lo stesso tenant e **18 contratti** firmati con un **nuovo tenant**.
Upside sui rinnovi del periodo: +1.47%



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

