

PRESENTAZIONE RISULTATI 1H2026

4 agosto 2026

IGD
SIIQ



Crescono i principali indicatori vs 30 giugno 2025



+4,1%

Net Rental Income
freehold LFL



+3,4%

Ebitda
Gestione Caratteristica LFL



€ 24,1mn

+21,7%
vs €19,8mn

Funds From Operations



€20,6mn

+94,3%
vs €10,6 mn

Utile Netto di Gruppo



Performance Operative Italia 1H 26



+4,6%

Vendite Operatori

gallerie Italia

Dato CNCC + 2,2%



+4,3%

Ingressi

gallerie Italia

Dato CNCC + 1,8%



+1,3%

Ipermercati IGD



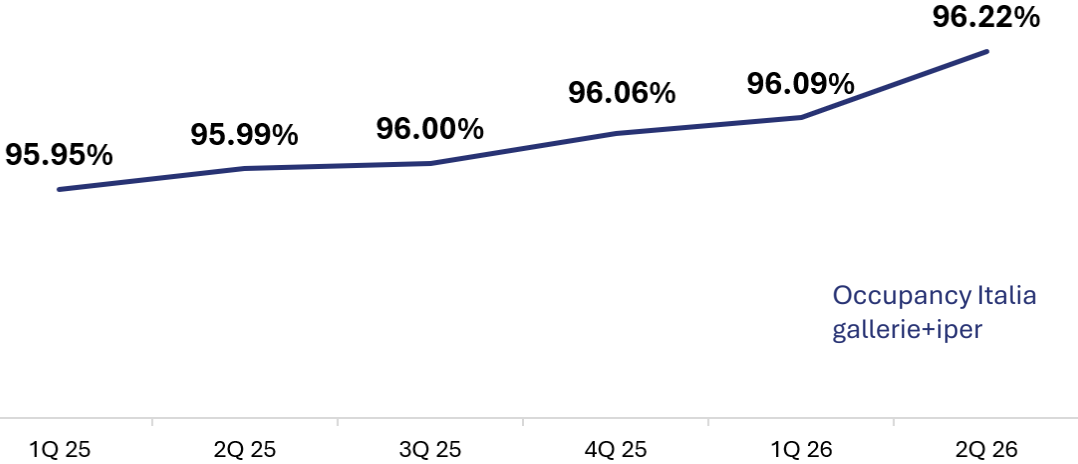
Leasing: continua la crescita costante degli indicatori



96,22%
Occupancy
Italia*

(Dati progressivi %)

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



2,13
anni
WALB
Gallerie Italia

(Dati progressivi anni)

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



+0,9%
Upside
Italia
1H26

(Dati puntuali anni)

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

Rinnovi + turnover del periodo rappresentano il 5,8% del monte canoni gallerie freehold

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

Importanti nuove aperture nel semestre



Esp (RA), Centroluna (SP)



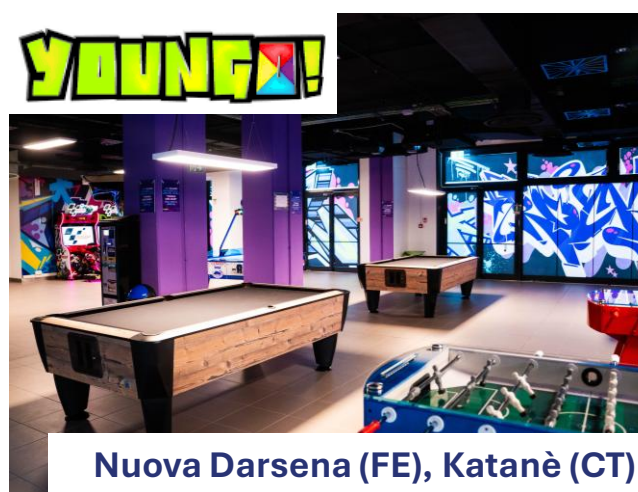
Le Maioliche (RA), Puntadiferro (FC)



Puntadiferro (FC), Centronova (BO)



Esp (RA)



Nuova Darsena (FE), Katanè (CT)



Le Maioliche (RA)

Riposizionamento e rafforzamento strategico del portafoglio

Tre asset strategici sono al centro di un piano di valorizzazione volto a rafforzarne competitività, attrattività e capacità di generare valore nel tempo.



Remodelling & restyling

Restyling e riconfigurazione delle gallerie per rafforzare l'attrattività dei centri e migliorare l'esperienza d'acquisto.



Evoluzione del merchandising mix

Evoluzione del tenant mix attraverso l'inserimento di nuovi brand e l'adattamento dell'offerta commerciale alle esigenze delle specifiche catchment



Ottimizzazione degli spazi

Favorire il riposizionamento e il rinnovo del tenant mix.



Rilancio catchment area di riferimento

Potenziamento delle attività di marketing, digital ed eventi per ampliare il bacino di utenza e attrarre nuovi visitatori.

Dalle leve di intervento ai benefici attesi



Gli interventi in corso rappresentano un piano strutturale di valorizzazione degli asset del portafoglio. Per la natura delle attività previste gli effetti economici si manifesteranno gradualmente, **con benefici attesi nel medio lungo periodo**

Leonardo (Imola - BO)

Interno post-restyling



Esterno post-restyling



Location

Imola

Centro
Leonardo



KEY FOCUS AREAS

- Valorizzazione della location centrale dell'asset, caratterizzata da altissima visibilità
- Prosecuzione del percorso di riqualificazione dell'asset in continuità operativa
- Adeguamento del merchandising mix ai nuovi trend i mercato, con focus sul comparto food



FINE LAVORI: luglio 2026



INGRESSI*: +5,7%

OPPORTUNITIES

- **Completamento del progetto di restyling** esterno dell'asset, in continuità operativa
- **Rafforzamento del merchandising mix:** focus su food per target giovane, ottimizzazione dell'offerta commerciale e inserimento nuovi brand
- **Ulteriore spinta al percorso di crescita** già avviato

Stato di fatto



Render / intervento restyling



ASSET

- GLA Galleria 36.200 mq
- GLA Ipermercato (Conad): 5.175 mq (area vendita 3.100 mq)
- 100 punti vendita, di cui 16 medie superfici

KEY FOCUS AREAS

- Valorizzazione dell'asset attraverso il restyling della facciata esterna
- Potenziamento dell'offerta di intrattenimento a supporto dell'attrattività del centro
- Relayout della galleria per l'inserimento di nuovi tenant, a beneficio del rafforzamento complessivo dell'offerta



LAVORI (Rimodulazione e restyling): maggio 2026 – giugno 2027

OPPORTUNITIES

- **Riconfigurazione della galleria** con nuova area entertainment.
- **Potenziamento dell'offerta food.**
- **Ottimizzazione del merchandising mix** con nuovi brand e ulteriori medie superfici.
- **Riqualificazione dell'immagine del centro** attraverso il restyling della facciata.
- **Piano di marketing dedicato** per rafforzare la presenza nella catchment area est

Centrosarca (Milano)

Ingresso centro



Intrattenimento bambini



ASSET

- GLA Galleria 23.773 mq
- GLA Ipermercato (Ipercoop): 11.000 mq (area vendita 7.300 mq)
- 72 punti vendita di cui 9 medie superfici
- Multisala Notorious Cinemas

KEY FOCUS AREAS

- Valorizzazione del terzo piano punto di accesso alla multisala posizionata in esterno
- Potenziamento dell'offerta entertainment per bambini
- Integrazione tra ristorazione e multisala



LAVORI: settembre 2026 – dicembre 2026

OPPORTUNITIES

- **Creazione di sinergie con la multisala**, grazie alla collocazione dell'area entertainment in prossimità dell'ingresso del cinema.
- **Realizzazione di una nuova area entertainment** dedicata alle famiglie al terzo piano.
- **Integrazione verticale tra secondo e terzo piano** per favorire i flussi tra i livelli del centro.
- **Inserimento di un family restaurant** integrato nella nuova area entertainment.

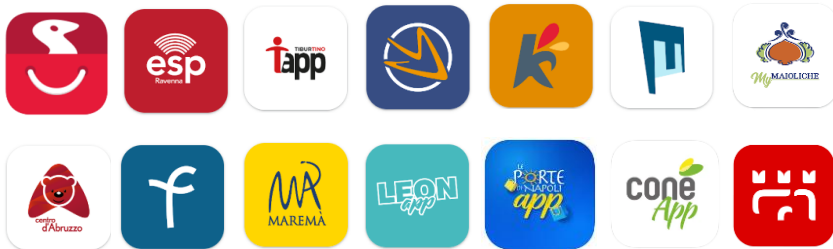
Digital: miglioramento continuo

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

APP CONSUMER

Esperienza d'acquisto più coinvolgente e personalizzata

Ad oggi 14 Centri Commerciali hanno adottato il sistema di **Loyalty App**



IGD CONNECT

Aumentano le funzionalità del portale

Alla piattaforma **IGD Connect** attiva in 28 Centri Commerciali è stato affiancato il **Portale Vendite** che consente una più efficace raccolta dei fatturati, con diminuzione dell'effort anche lato 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

Nei primi 6 mesi del 2026 abbiamo registrato un ulteriore **aumento di circa 40% dei contatti** presenti in CRM.

La maggiore integrazione fornisce inoltre importanti insights sull'andamento dei Centri Commerciali.



ENVIRONMENT

- **FOTOVOLTAICO:** Completamento entro il 2H26 di nuovi impianti (>2 MW) a Tiburtino, Portogrande e Lungo Savio, a seguito della sottoscrizione di contratti di servizio energia con la ESCO.



SOCIAL

- **FORMAZIONE:** 2 attività formative rivolte a tutta la popolazione aziendale
- **WELFARE:** +14% della quota per dipendente (per il 2026)

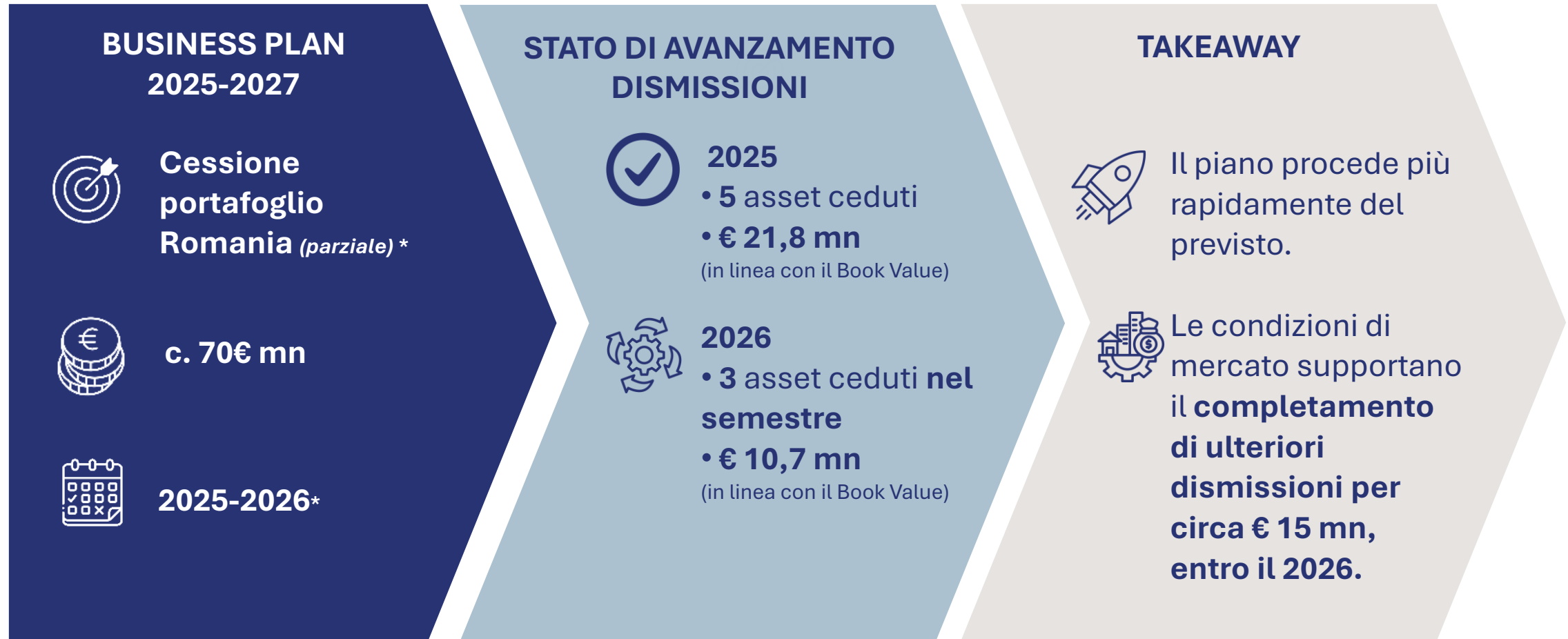


GOVERNANCE

- **RATING DI LEGALITÀ:** ★★★ quinto rinnovo, confermando il massimo punteggio ottenibile*
- **CYBERSECURITY:** avviato progetto di Cybersecurity Awareness rivolto ai dipendenti



Romania: stato avanzamento cessioni del portafoglio



*La parte restante del portafoglio rumeno potrebbe essere venduta al termine del periodo previsto da BP

Market overview: real estate e retail in Italia

1H 2026 Highlights



Real Estate

~7 €mld

Investimenti immobiliari

+2% vs 1H 2025



Retail

~2,2 €mld

Investimenti immobiliari

**1^ asset class per
volumi di investimento**

di cui



Nuove aperture retail

~6.000

**Trainate da ristorazione e
abbigliamento**

**+5,2%
nei centri commerciali**

Il primo semestre 2026 conferma un contesto favorevole per il retail real estate, con il retail che si consolida come principale asset class e una dinamica commerciale che continua a sostenere lo sviluppo del settore.

Il valore del portafoglio core è in crescita



€ 1.574,4mn
+0,6% vs FY2025

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 2025	IH 2026	Δ % 2026 vs 2025	Net exit Yield	EPRA Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield topped up
Gallerie Italia	1.383,4	1.392,4	+ 0,7%	7,3%	6,2%	6,4%
Iper Italia	181,7	182,0	+ 0,2%	6,2%		
Totale portafoglio Italia core	1.565,1	1.574,4	+ 0,6%	+ 7,1%		
Romania *	92,3	77,0	(-16,6%)	7,1%	6,9%	7,1%
Sviluppi + altro	29,0	29,0				
Terreni Porta Mare **	18,4	16,9				
Totale portafoglio IGD	1.704,8	1.697,3	(-0,4%)			
Immobili in leasehold (IFRS16)	4,4	2,2				
Partecipazioni immobiliari	103,1	103,1				
Totale portafoglio IGD con partecipazioni e leasehold	1.812,3	1.802,6	(-0,5%)			

* La variazione Include gli asset dismessi nel 2026 e l'EPRA NIY è calcolato sul perimetro attuale

** La riduzione è relativa principalmente ai rogiti del residenziale Officine (Porta Mare) effettuati nel 2026

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

Continua il trend di progressivo
miglioramento



43,2%

-30 bps vs FY2025

Loan to Value



8,0x*

Flat vs FY2025

Net Debt/Ebitda



4,8%

-30 bps vs FY2025

Tasso medio ponderato
del debito



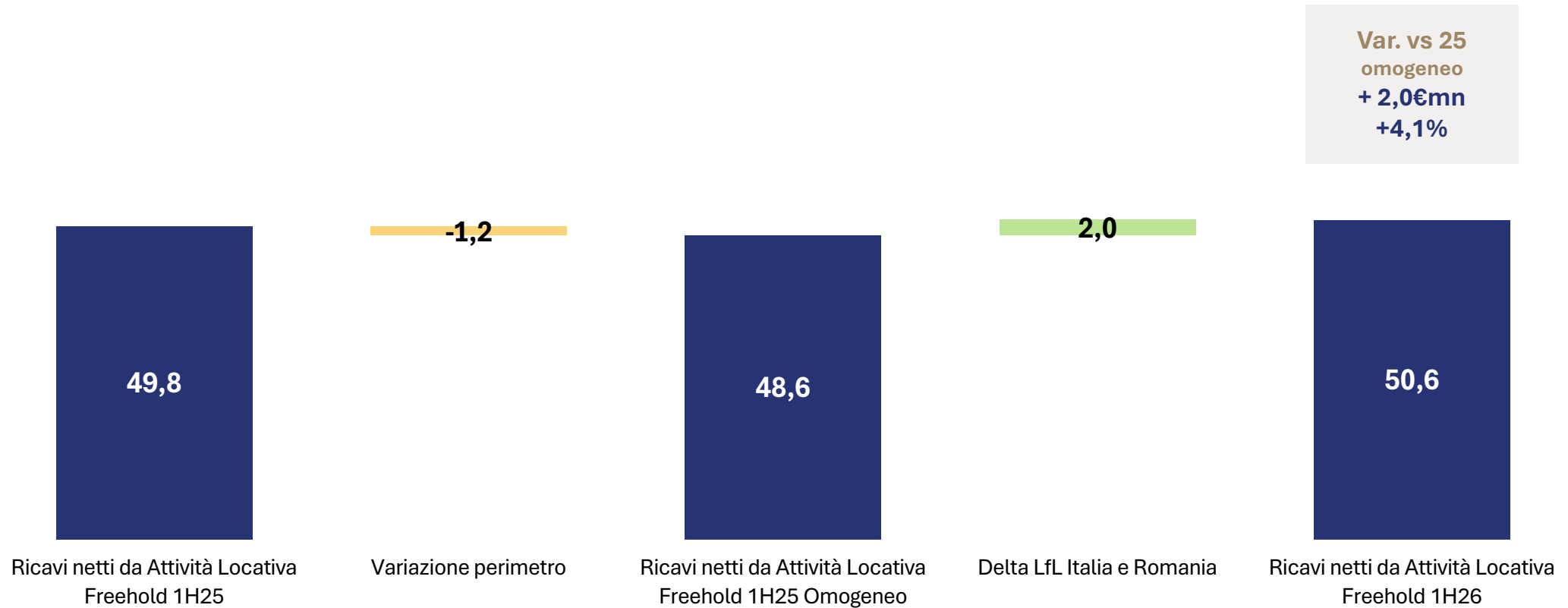
2,3x

vs 2,0x al 31/12/25

Interest Cover Ratio

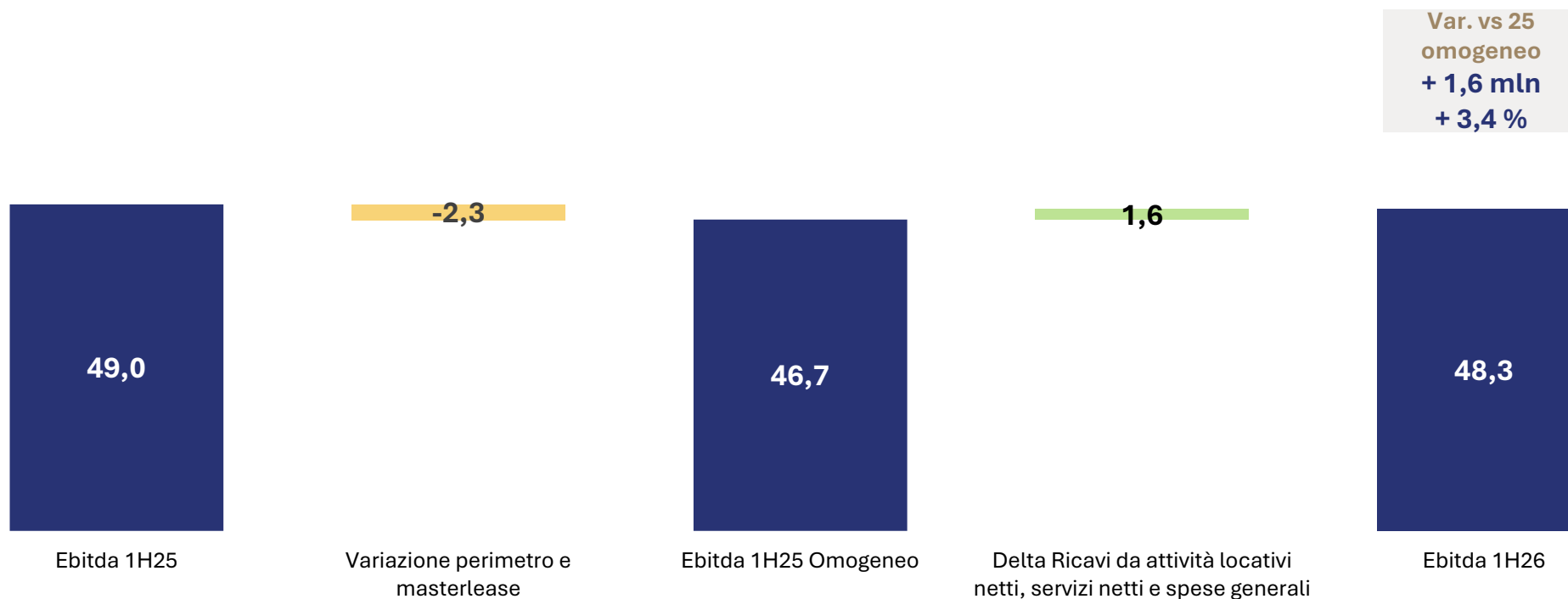
Net rental Income Freehold

(€ mn)



Ebitda caratteristico

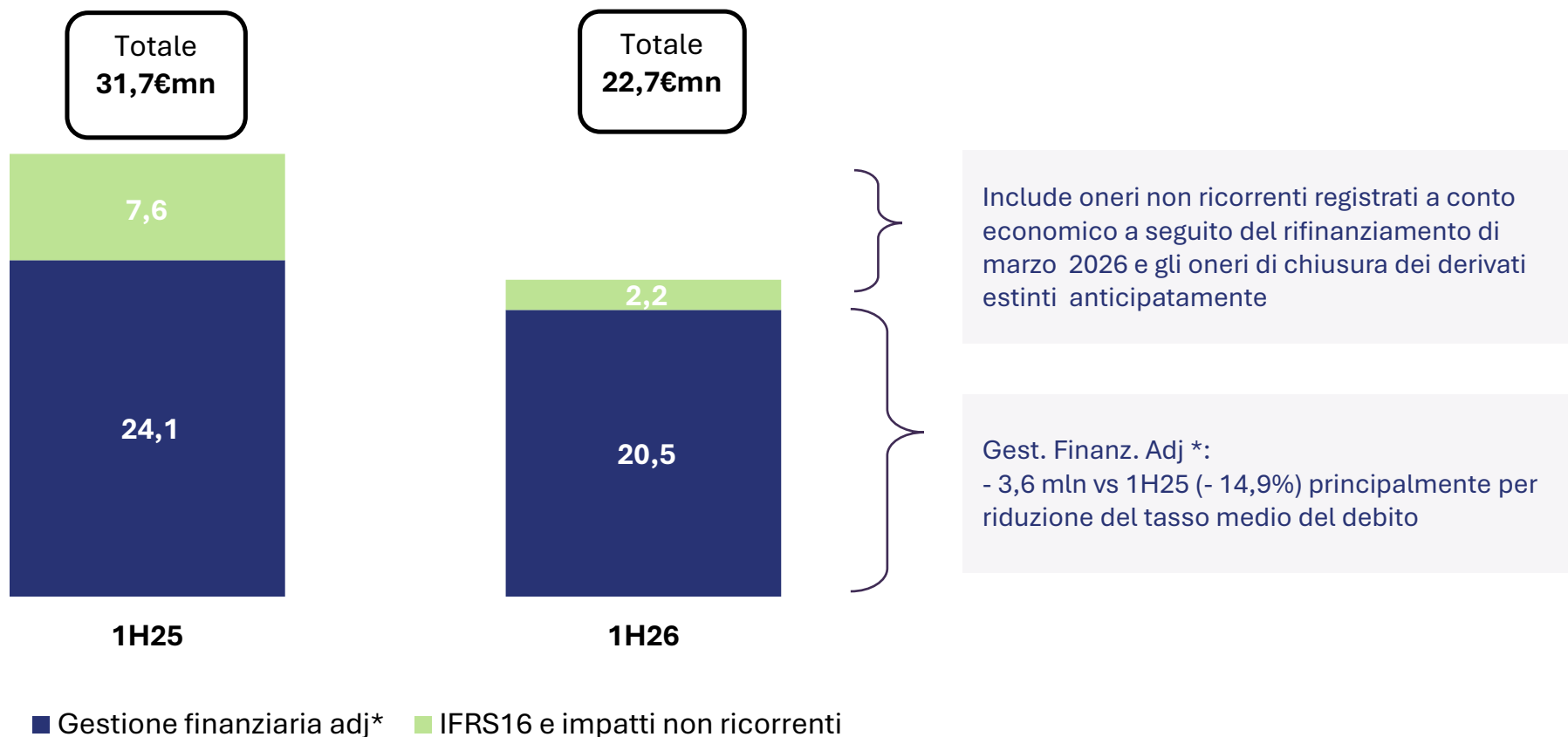
(€ mn)



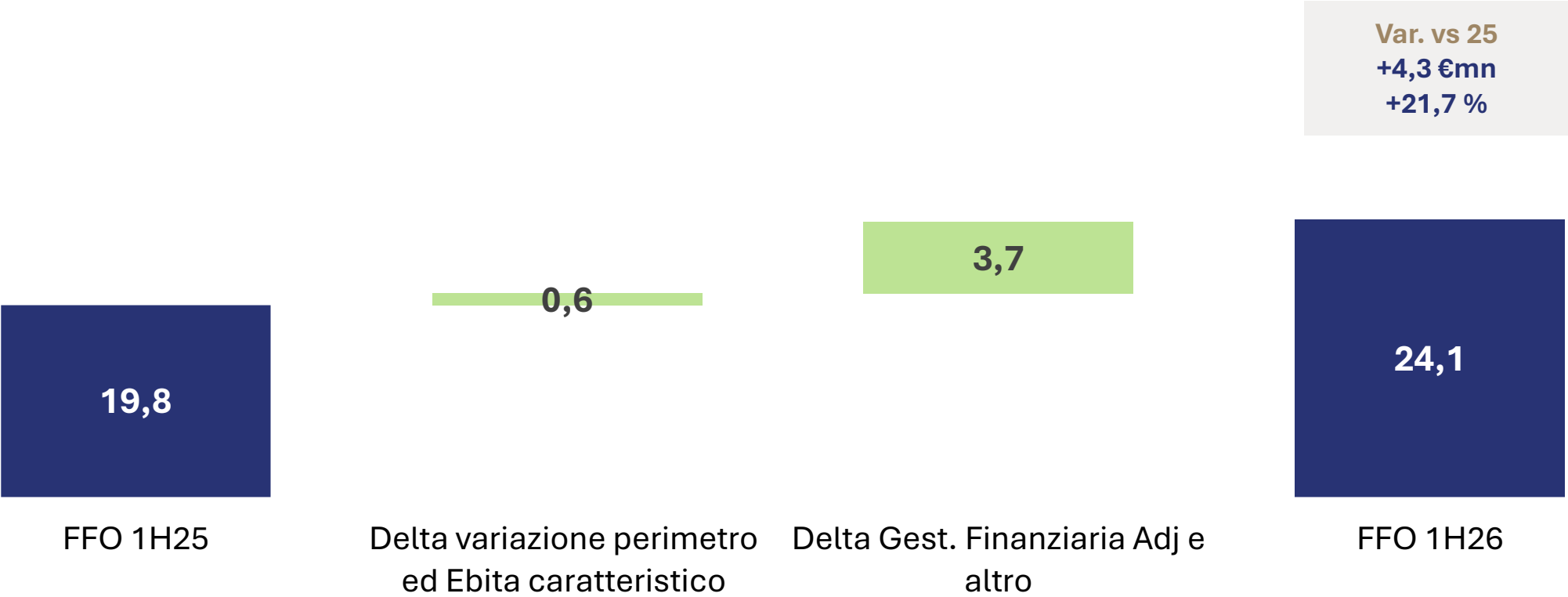
Gestione finanziaria

(€ mn)

Delta Tot: **-28,4%** **-9,0€mn**

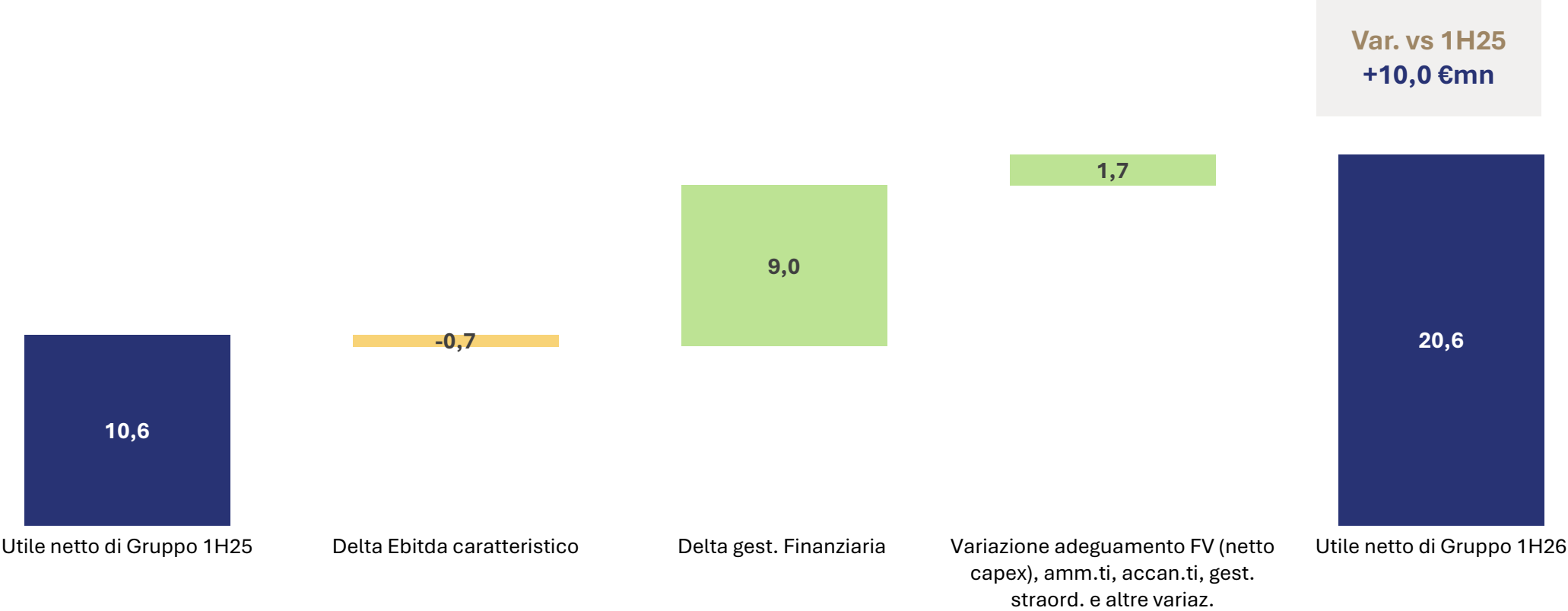


*Gestione finanziaria adj: al netto dell'applicazione dell'IFRS16 ai contratti di locazione passiva (leasehold) e di oneri non ricorrenti registrati a conto economico derivanti dal rimborso anticipato di finanziamenti e dalla chiusura anticipata di strumenti derivati.



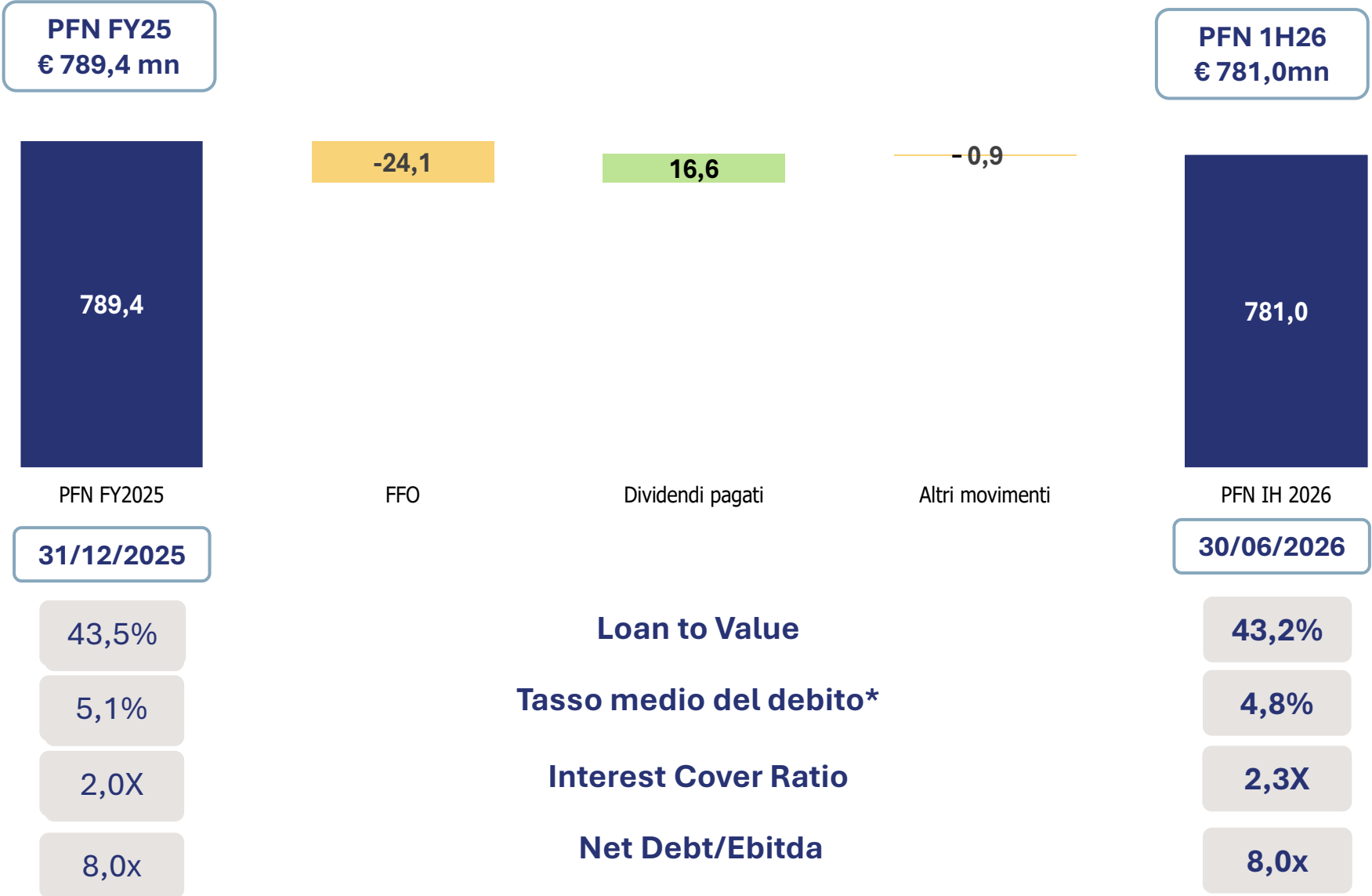
Utile Netto di Gruppo

(€ mn)



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

Posizione Finanziaria Netta al 30 giugno 2026



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

Profilo delle scadenze del Gruppo

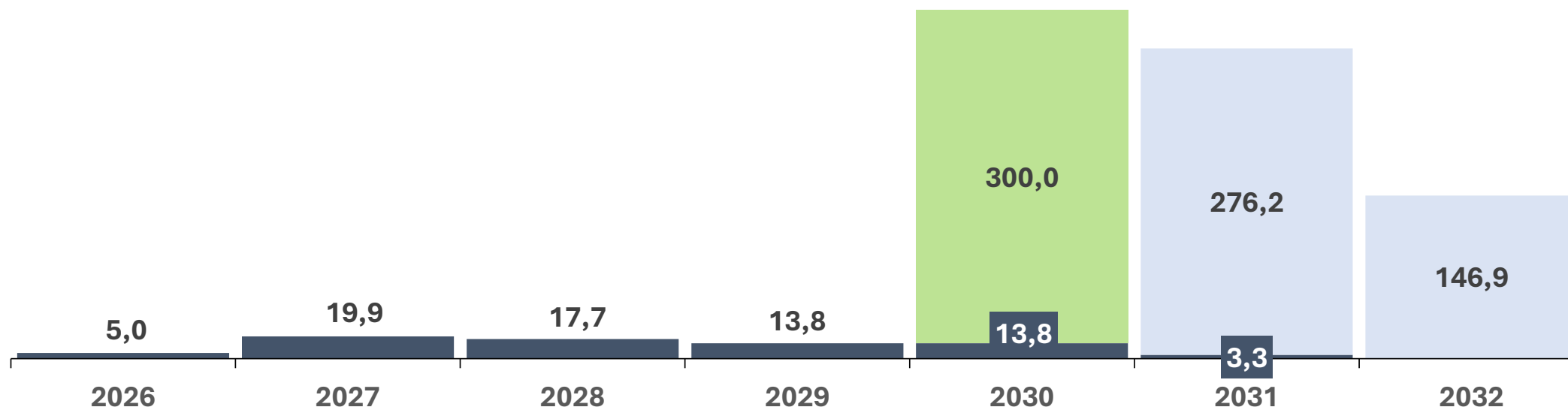
Debito nominale verso banche e altri finanziatori (€ mn)

Debt maturity al 30/06/2026

■ Debito bancario secured

■ Bond

■ Ammortamento contrattuale debito bancario

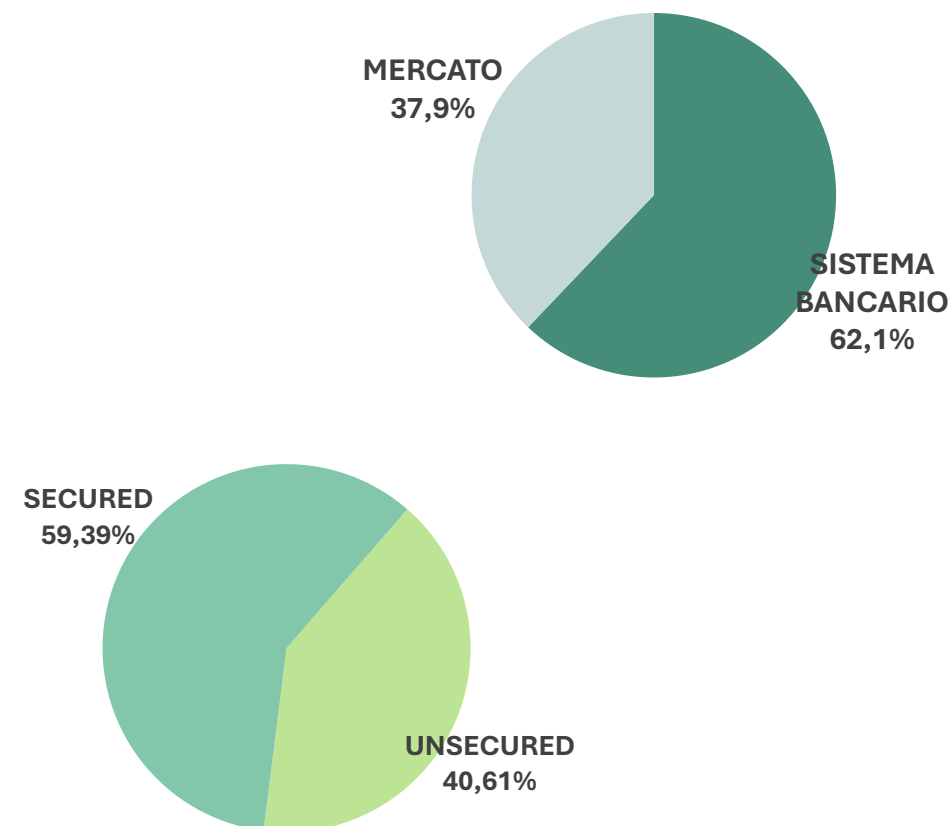


- **Maturity media: 5,0 anni al 30/06/2026**
- **Rating* confermato: Fitch BBB- (Stable)**

Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	31/12/2025	30/06/2026
Gearing ratio	0,8X *	0,8X
Hedging debito a lungo	69,5% *	69,1%
Quota debito a M/L termine	95,4%	99,2%
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 *	670,4€mn

BREAKDOWN DEL DEBITO**

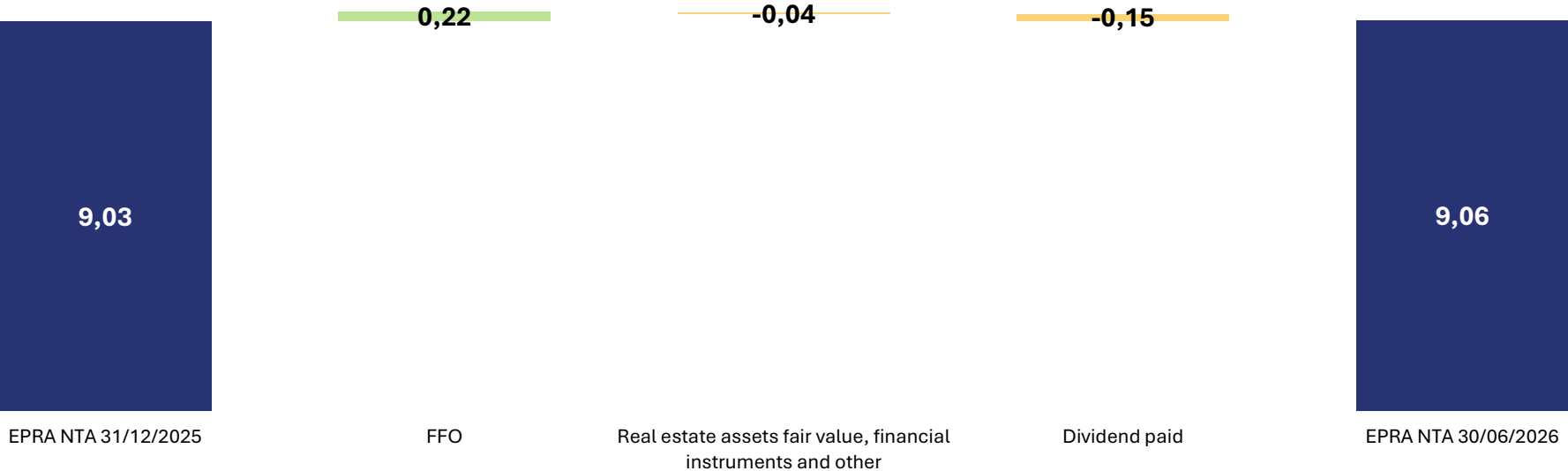


* Post finanziamento Febbraio 2026

** Debito calcolato escludendo l'effetto dell'IFRS16

Indicatori patrimoniali EPRA

€ per share		1H 2026	FY 2025	Δ
 EPRA	NRV	9,12	9,09	0,03
 EPRA	NTA	9,06	9,03	0,03
 EPRA	NDV	8,96	8,93	0,03



Incrementata Guidance FFO 2026

Rispetto alla Guidance FFO pari a € 45 mn
comunicata a febbraio

UTILE NETTO RICORRENTE (FFO)

ATTESO AD

ALMENO 46 MILIONI DI EURO

(+11,7% vs €41,2mn FY2025)





CORPORATE

- ✓ 12 NOVEMBRE: Risultati al 30/9/26



INVESTOR RELATIONS

EVENTI CONFERMATI

- ✓ 3 SETTEMBRE: Goldman Sachs Real Estate equity and debt Conference (Londra)
- ✓ 8-10 SETTEMBRE: EPRA Conference (Milano)
- ✓ 14-16 SETTEMBRE: SUSTAINABILITY WEEK VIRTUAL Euronext
- ✓ 1 OTTOBRE: Banca Akros e CF&B event (Parigi)

IGD
S110

Allegati



Key tenants in Italia 1/2

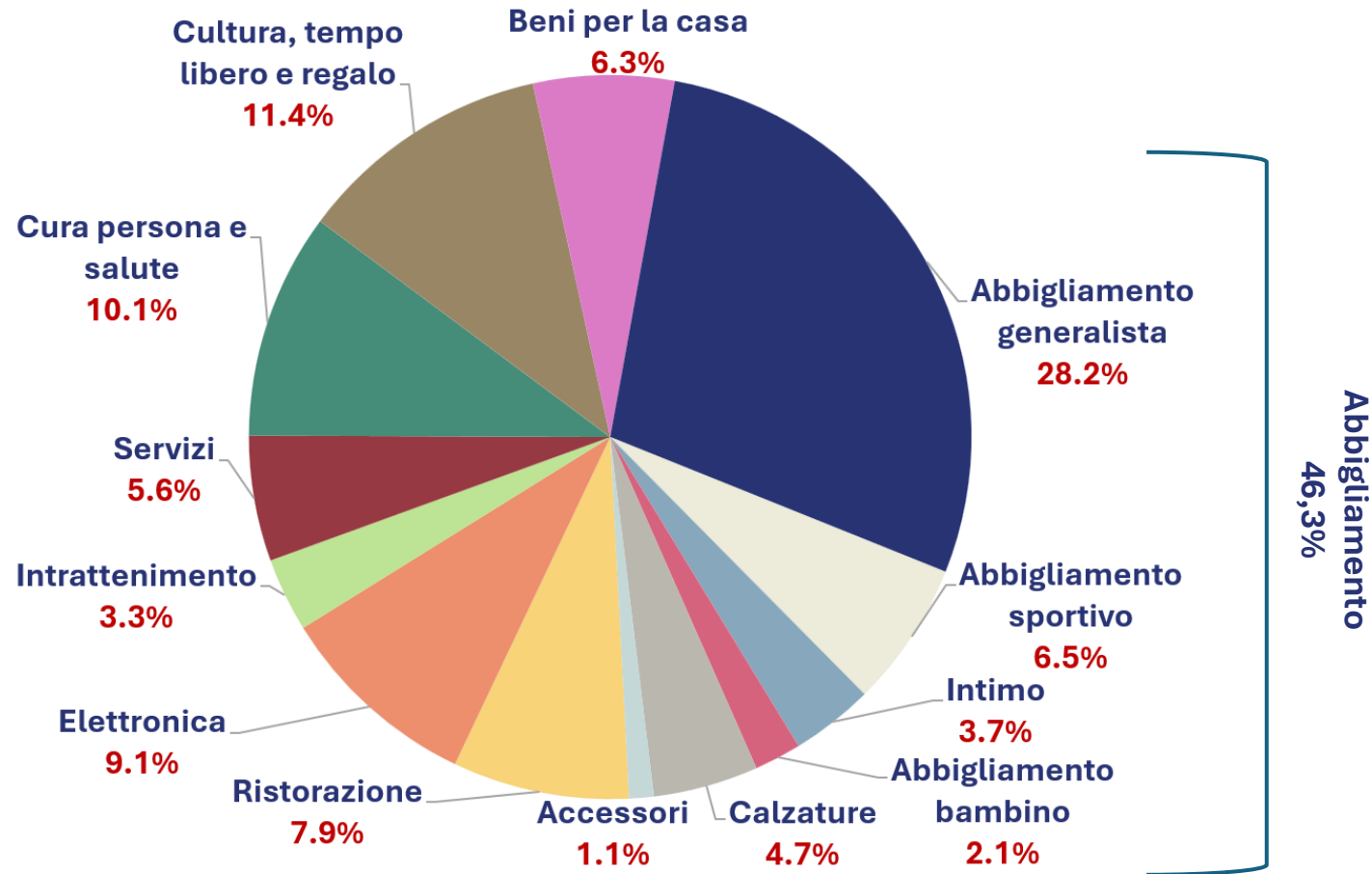
	TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
1°	 OVS goldenpoint	abbigliamento	3,2%	20
2°	 PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,6%	10
3°	 TERRANOVA CALLIOPE RINASCIMENTO	abbigliamento	2,2%	14
4°	 INDITEX	abbigliamento	2,2%	10
5°	 unieuro	elettronica	2,1%	6
6°	 KASANOVA ORIGINAL MARINES	beni per la casa e abbigliamento (bambino)	1,9%	25
7°	 DEICHMANN	abbigliamento (calzature)	1,9%	13
8°	 BLUESPIRIT GIOIELLI	gioielleria	1,9%	27
9°	  PittaRosso	abbigliamento (calzature)	1,8%	6
10°	 Stroili Oro	gioielleria	1,6%	19

	TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
11°	 CALZEDONIA TEZENIS	abbigliamento (intimo)	1,6%	28
12°	 JD	abbigliamento (sportivo)	1,5%	8
13°	 DOUGLAS	cura persona salute	1,5%	13
14°	 pepco®	abbigliamento	1,4%	12
15°	 DECATHLON	abbigliamento (sportivo)	1,3%	3
16°	 salmoraghi & viganò	servizi (ottica)	1,3%	14
17°	 NOTORIOUS CINEMAS	intrattenimento	1,3%	2
18°	 H&M	abbigliamento	1,2%	7
19°	 DENTAL PRO	servizi (clinica dentistica)	0,9%	13
20°	 motivi oltre FIORELLA RUBINO elena miro	abbigliamento	0,9%	14

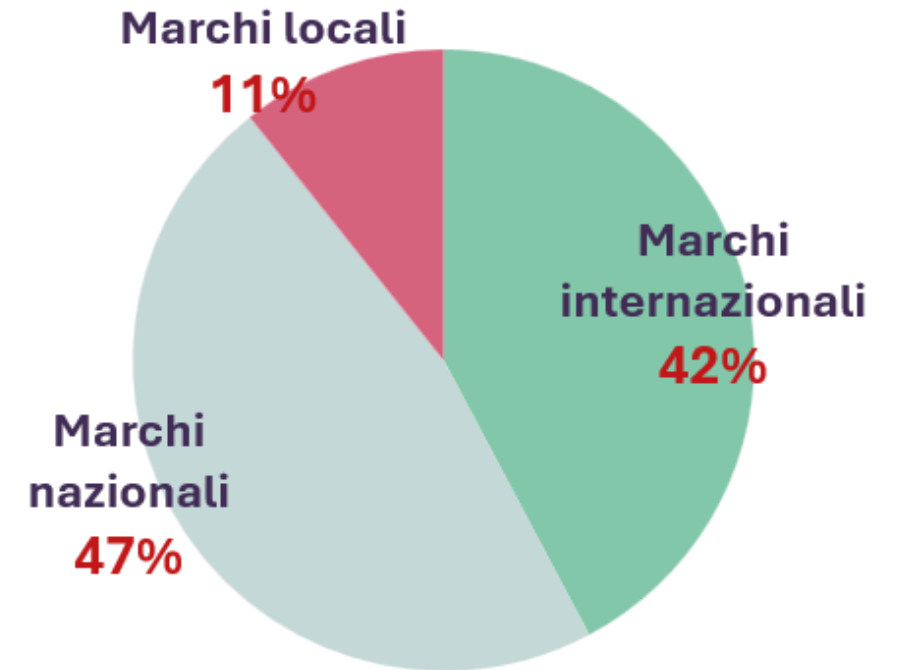
Totale peso su montecanoni relativo: 34,3% - Totale numero contratti: 264

Key tenants in Italia 2/2

MERCHANDISING MIX*



TENANT MIX

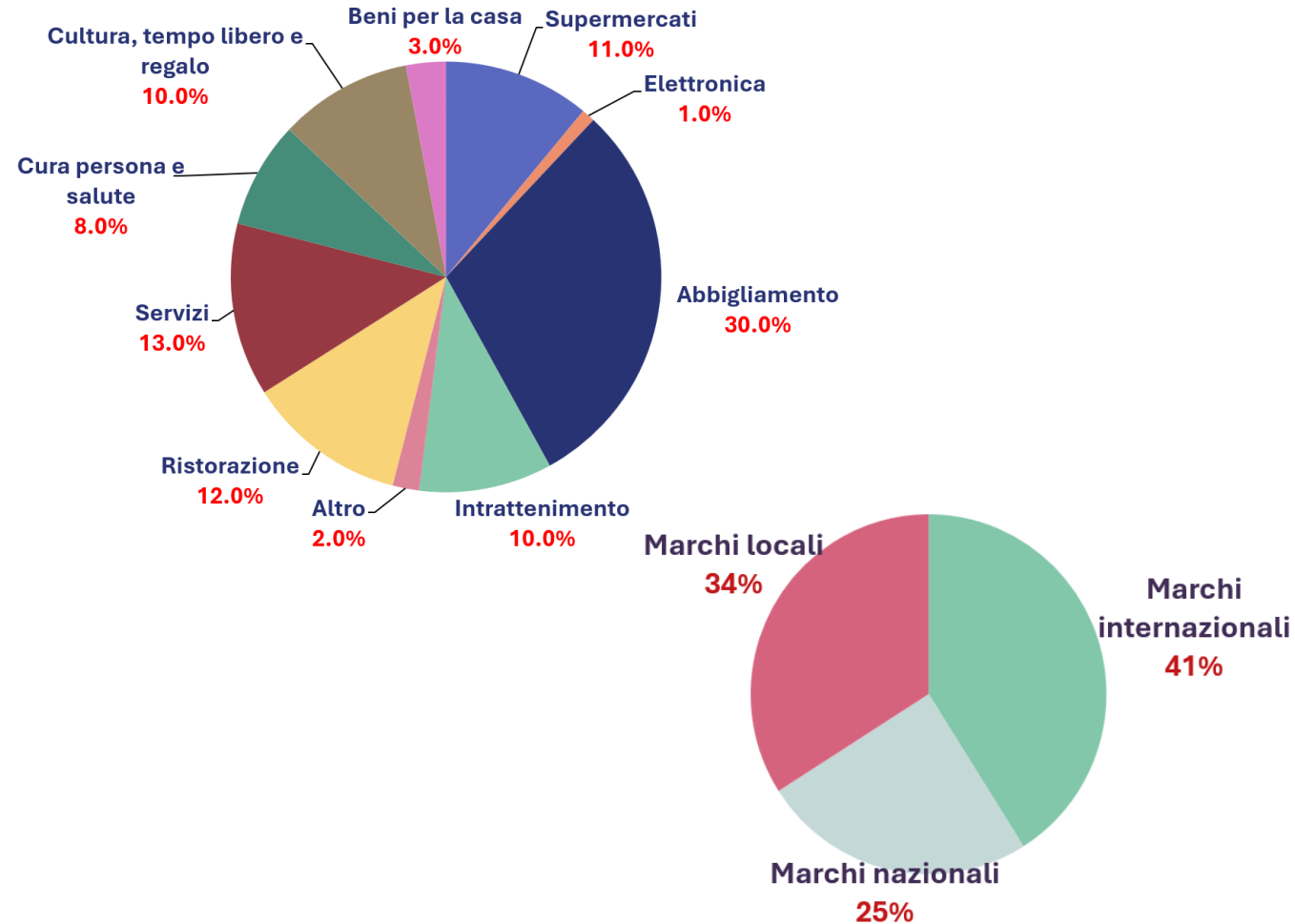


*Calcolato su montecanoni gallerie freehold + leasehold

Key tenants in Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
Carrefour market 	supermercati	11.1%	7
H&M	abbigliamento	7.0%	4
STAYFITGYM IT'S YOUR LIFESTYLE	intrattenimento	4.1%	5
pepco®	abbigliamento	3.9%	6
kik	abbigliamento	3.0%	3
dm	drogheria	2.9%	3
sinsay	abbigliamento	2.6%	3
 KFC	ristorazione	2.4%	1
Dr.Max+	farmacia	2.3%	2
 MedLife	servizi (clinica medica)	1.7%	1
Totale		41.0%	35

MERCHANDISING E TENANT MIX



Contratti Italia e Romania

GALLERIE

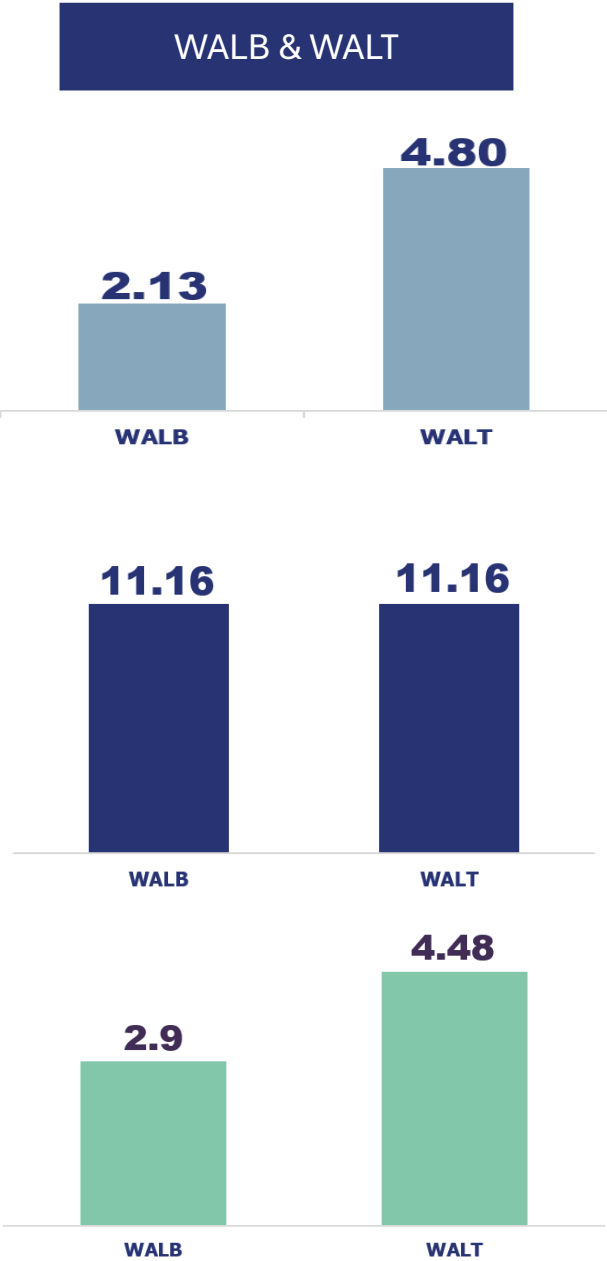
Totale contratti attivi: 1215
Nei primi 6 mesi del 2026 effettuati **50 rinnovi** con lo stesso tenant e **42** contratti firmati con un **nuovo tenant**.
Rinnovi + turnover del semestre rappresentano il 5,8% del monte canoni gallerie

IPER/
SUPER

Totale contratti: 8

ROMANIA

Totale contratti attivi 308
Nei primi 6 mesi del 2026 effettuati **83 rinnovi** con lo stesso tenant e **25** firmati con un **nuovo tenant**



Conto economico consolidato

(€ mn)

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) CONS_2025	(c) CONS_2026
Ricavi da attività locativa freehold	59,3	59,5
Costi diretti da attività locativa freehold	-9,5	-8,9
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	49,8	50,6
Ricavi da attività locativa leasehold	4,6	3,7
Costi diretti da attività locativa leasehold	-0,1	-0,2
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	4,5	3,5
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	54,3	54,1
Ricavi da servizi	4,4	4,6
Costi diretti da servizi	-3,2	-3,6
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1,2	1,0
Personale di sede	-3,9	-4,1
Spese generali	-2,6	-2,7
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	49,0	48,3
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	71,7%	71,2%
Ricavi da vendita immobili	1,3	1,5
Costo del venduto e altri costi da trading	-1,6	-1,6
Risultato operativo da trading	-0,3	-0,1
EBITDA	48,7	48,2
<i>Ebitda Margin</i>	70,0%	69,6%
Svalutazioni e adeguamento fair value	0,0	-2,0
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-2,8	-2,2
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,7	-0,8
EBIT	44,2	43,2
Gestione finanziaria	-31,7	-22,7
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-1,5	0,0
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	11,0	20,5
Imposte	-0,4	0,1
UTILE DEL PERIODO	10,6	20,6
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0
UTILE NETTO DEL GRUPPO	10,6	20,6

Stato patrimoniale riclassificato

(€ 000)

(importi in migliaia di euro)	30/06/2026	31/12/2025	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.679.071	1.687.320	(8.249)	-0,49%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.522	2.512	10	0,40%
Attività immateriali	6.226	7.284	(1.058)	-14,52%
Altre attività materiali	8.678	8.292	386	4,66%
Crediti vari e altre attività non correnti	167	166	1	0,47%
Partecipazioni	103.308	103.313	(5)	0,00%
Capitale Circolante Netto	1.406	480	926	192,92%
Fondi	(7.790)	(8.970)	1.180	-13,15%
Debiti e altre passività non correnti	(10.516)	(10.930)	414	-3,79%
Imposte differite passive/(attive) nette	(6.346)	(8.025)	1.679	-20,92%
Totale impieghi	1.776.726	1.781.442	(4.716)	-0,26%
Totale patrimonio netto di gruppo	999.091	992.545	6.546	0,66%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	-	0,00%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(3.414)	(482)	(2.932)	85,88%
Posizione finanziaria netta	781.049	789.379	(8.330)	-1,07%
Totale Fonti	1.776.726	1.781.442	(4.716)	-0,27%

Funds From Operation (FFO)

(€ mn)

	FFO	CONS_2025	CONS_2026
EBITDA Gestione Caratteristica		49,0	48,3
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)		-4,5	-3,2
Gest. Finanziaria Adj		-24,1	-20,5
Imposte correnti del periodo Adj		-0,6	-0,5
FFO		19,8	24,1

Altri indicatori EPRA

(€ 000)



EPRA Performance Measure	30/06/2026	31/12/2025
EPRA NRV (€'000)	€ 1.006.413	€ 1.003.539
EPRA NRV per share	€ 9,12	€ 9,09
EPRA NTA	€ 1.000.187	€ 996.255
EPRA NTA per share	€ 9,06	€ 9,03
EPRA NDV	€ 989.114	€ 985.571
EPRA NDV per share	€ 8,96	€ 8,93
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,3%	6,3%
EPRA 'topped-up' NIY	6,5%	6,6%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	4,2%	4,4%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	3,8%	3,9%
EPRA Vacancy Rate Romania	7,0%	5,0%
EPRA LTV	44,8%	45,3%
	30/06/2026	30/06/2025
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	22,7%	22,8%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	19,7%	18,9%
EPRA Earnings (€'000)	€ 25.161	€ 17.440
EPRA Earnings per share	€ 0,23	€ 0,16

EPRA Net Asset Value

(€ 000)

30/06/2026

31/12/2025

 Net Asset Value	30/06/2026			31/12/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	999.091	999.091	999.091	992.545	992.545	992.545
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	10.736	10.736		12.447	12.447	
vi) Fair value of financial instruments	(3.414)	(3.414)		(1.453)	(1.453)	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(5.567)	(5.567)		(6.566)	(6.566)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(659)			(718)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(4.410)			(408)
NAV	1.006.413	1.000.187	989.114	1.003.539	996.255	985.571
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	9,12	9,06	8,96	9,09	9,03	8,93

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

