

PRESENTAZIONE RISULTATI 9M 2025

11 novembre 2025

IGD
SIIQ



Prosegue il percorso delineato nel Piano Industriale 2025-2027

STRUTTURA FINANZIARIA

- **FEBBRAIO**
Sottoscritto
Finanziamento Green
secured € 615 mn e
rimborsati bond* in
essere
- **NOVEMBRE**
Emesso nuovo bond
€300mn, 5 anni,
4,45% cedola annua

DISMISSIONI

Ceduti **3 asset del portafoglio rumeno** (Cluj, Alexandria e Vaslui)
per ca. **14€mn**



*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"



I principali indicatori vs 30 settembre 2024



+3,8%

Net Rental Income
freehold LFL



+2,9%

Ebitda
Gestione Caratteristica LFL



31,1€mn

+18,2%

Funds From Operations



17,6€mn

- 32,0€ mn 30/09/24

Utile Netto



Performance Operative Italia



+1,3%

Vendite Operatori

gallerie Italia



+3,7%

Ingressi

gallerie Italia

Dato CNCC +0,3%



+1,6%

Ipermercati IGD

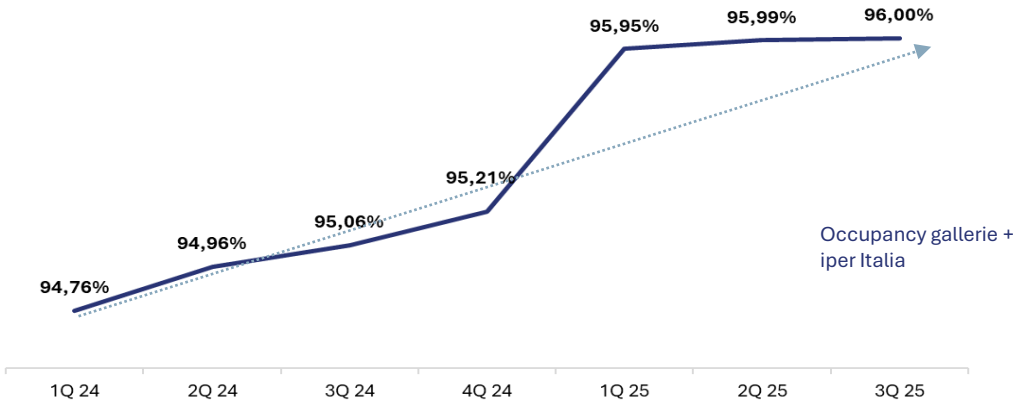
Un'attività di leasing efficace



96,0%
Occupancy
Italia*

(Dati progressivi %)

	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25
Gallerie+iper Italia	94,76	94,96	95,06	95,21	95,95	95,99	96,0
Gallerie Italia	94,16	94,38	94,48	94,67	95,49	95,55	95,56
Romania	95,45	95,52	95,21	95,83	95,73	94,73	95,57



2 anni
WALB
Gallerie Italia

(Dati progressivi anni)

	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25
Gallerie Italia	1,78	1,82	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0
Iper Italia	11,77	12,22	12,9	12,7	12,4	12,2	11,9
Romania	2,1	2,2	2,2	2,3	2,21	2,31	2,4



+1,3%
Upside
Italia

(Dati puntuali %)

	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25
Italia	-3,5	+3,6	+8,0	+4,1	+0,7	+2,2	+1,0
Romania	+6,54	+0,36	+0,57	+2,08	+13,5	+2,47	+2,23

Rinnovi + turnover dei 9 mesi rappresentano l'8,3% del monte canoni gallerie

*Occupancy media galleria + ipermercati
WALB (Weighed Average Lease Break): durata residua alla prima break option

Importanti nuove aperture nel terzo trimestre



DOUGLAS



Centro d'Abruzzo (CH)

ARCAPLANET
Pet store. Pet stories.



Centroborgo (BO)



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

ACTION



Casilino (RM)



Puntadiferro (FC)



Maremà (GR)

Digital

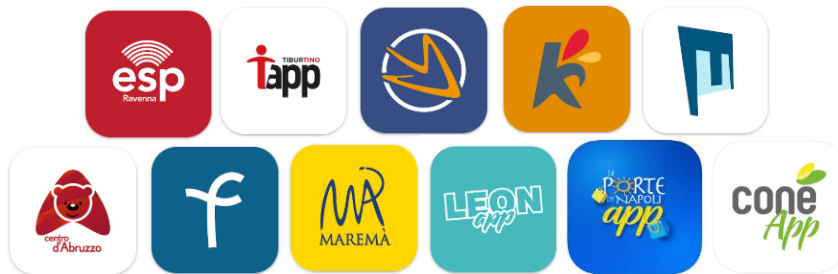
Crescita e consolidamento

Prosegue il processo di digitalizzazione dei centri commerciali con significativi risultati:

APP CONSUMER

Esperienza d'acquisto più coinvolgente e personalizzata

Nel 2025 **11 Centri Commerciali** utilizzano 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

Ottobre 2025: **utenti app più che raddoppiati rispetto a fine 2024.**

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

Stiamo lavorando per **potenziare le piattaforme di marketing automation e registrazione utenti**, per aumentare la retention e migliorare la raccolta dati.

Il mercato real estate nei primi 9 mesi del 2025

Il real estate italiano continua a crescere: oltre **13€ miliardi** gli investimenti negli ultimi 12 mesi, **superati** i volumi di investimento record del **2019** (12,6€ mld)



Alcuni indicatori finanziari del Gruppo



44,0%

-40bps vs FY2024

Loan to Value



8,1x*

+20bps vs FY2024

Net Debt/Ebitda



5,3%

(5,1% stima post nuova emissione)

(Vs costo medio del debito FY24: 6,0%)

Tasso medio ponderato del debito

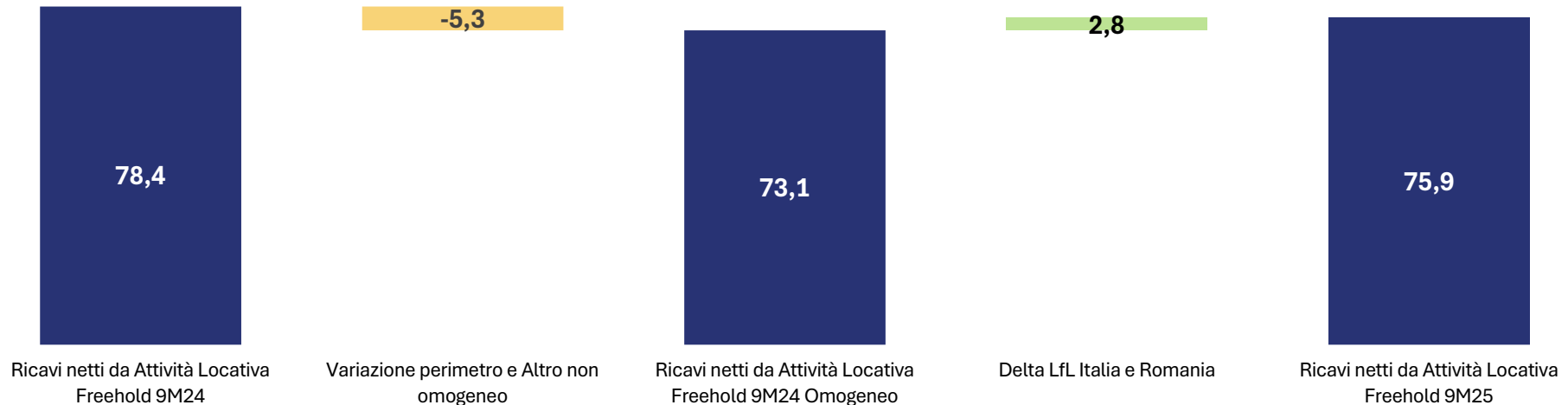


Net rental Income Freehold

(€ mn)

-5,3€ mn di cui:

- -5,2€ mn Food ceduto nel 2024;
- -0,6€ mn Romania per la cessione di Cluj, Alexandria e Vaslui;
- +0,5€ mn altre variazioni non omogenee.



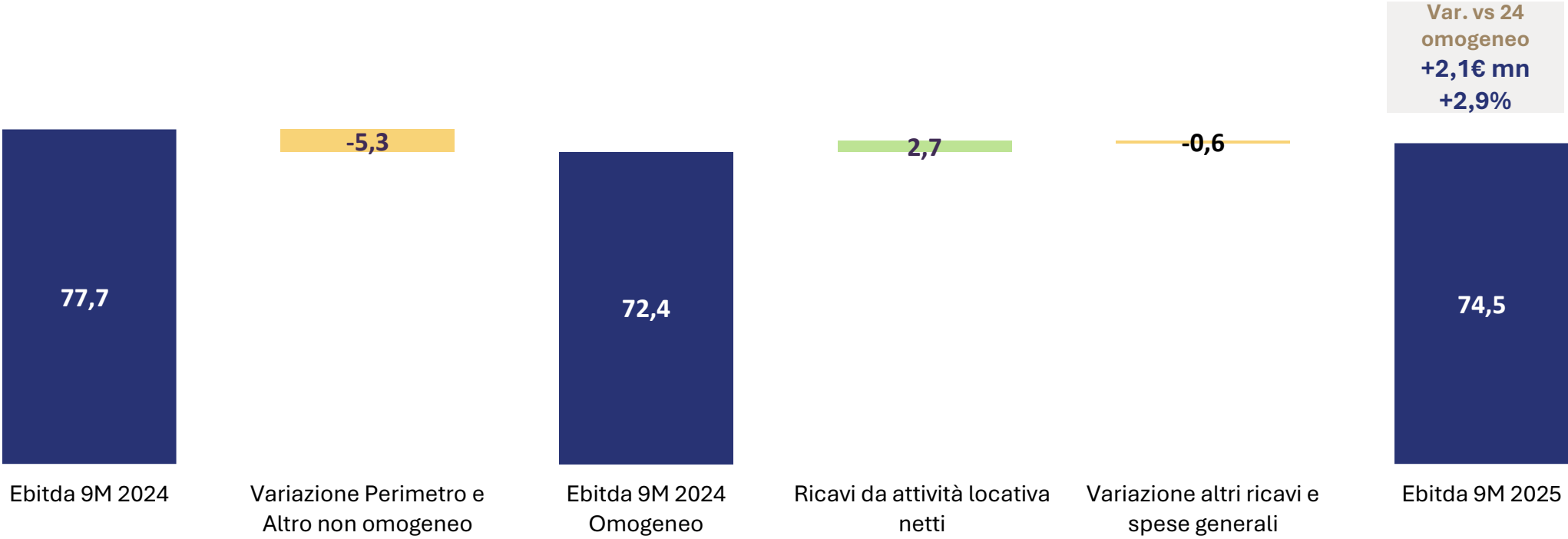
	€mn 2025	Marginalità sui ricavi	Var % LFL NRI
NRI Freehold	75,9	84,9%	3,8%
NRI Consolidato	82,6	85,7%	3,3%

Di cui:

- +4,4% Italia;
- -2,0% Romania.

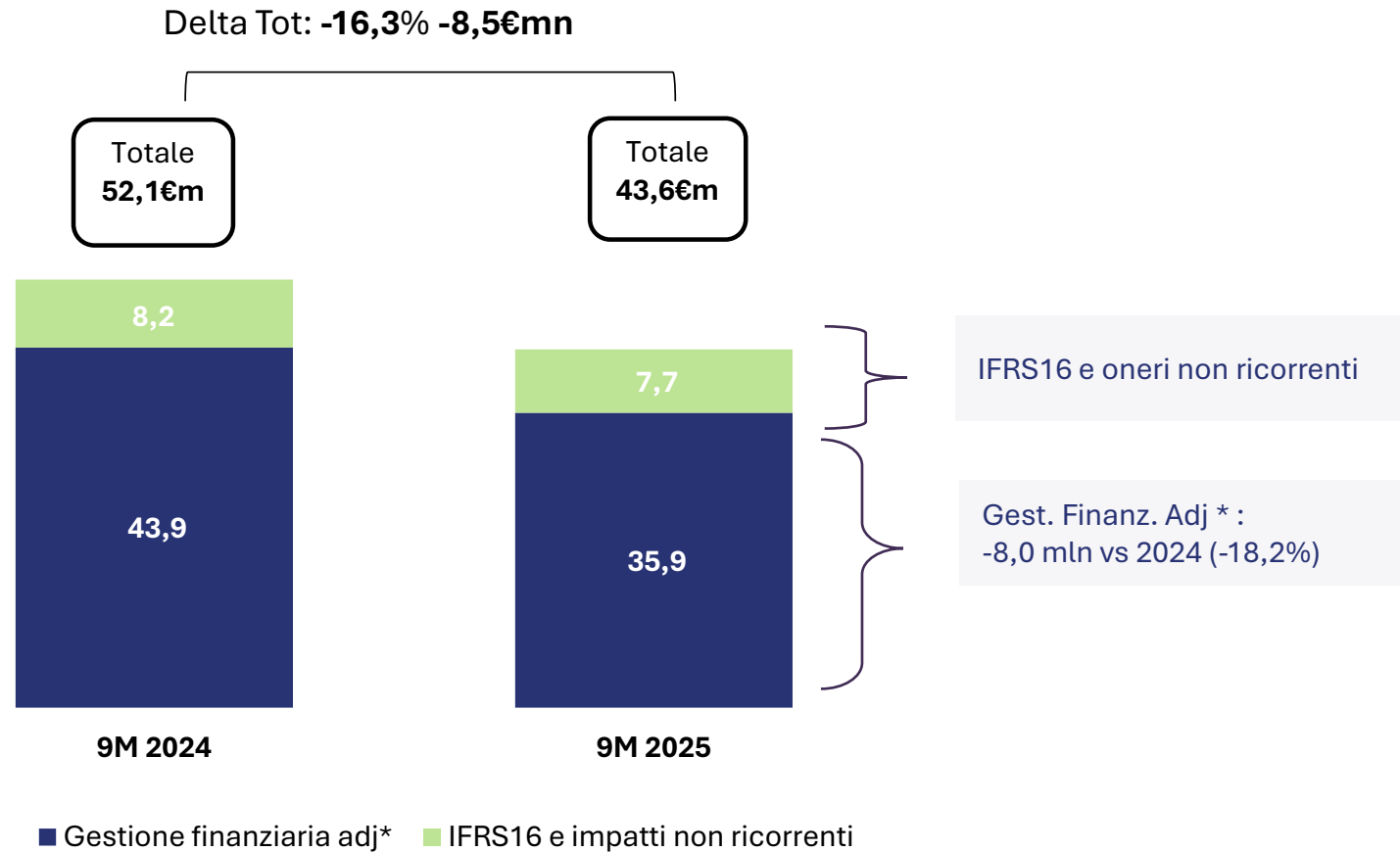
Ebitda caratteristico

(€ mn)



Gestione finanziaria

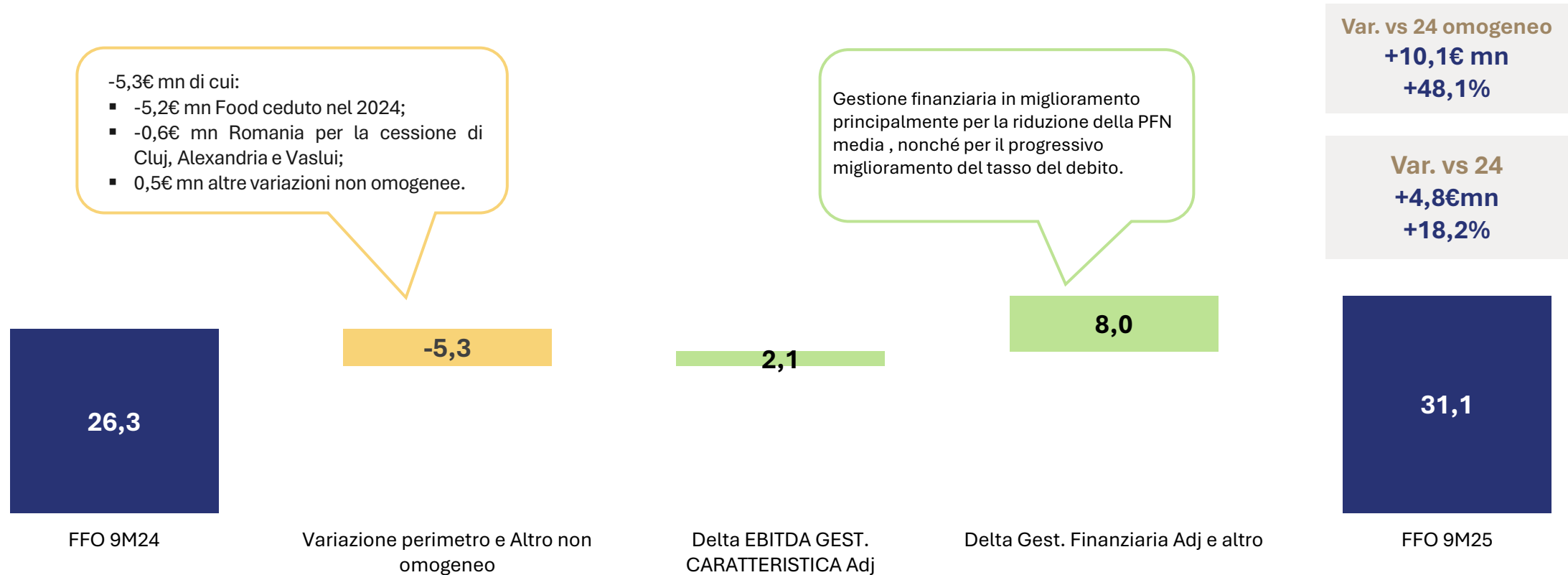
(€ mn)



* Gestione finanziaria adj: al netto dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti (includono la quota parte del rimborso sopra la pari)
 Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

FFO

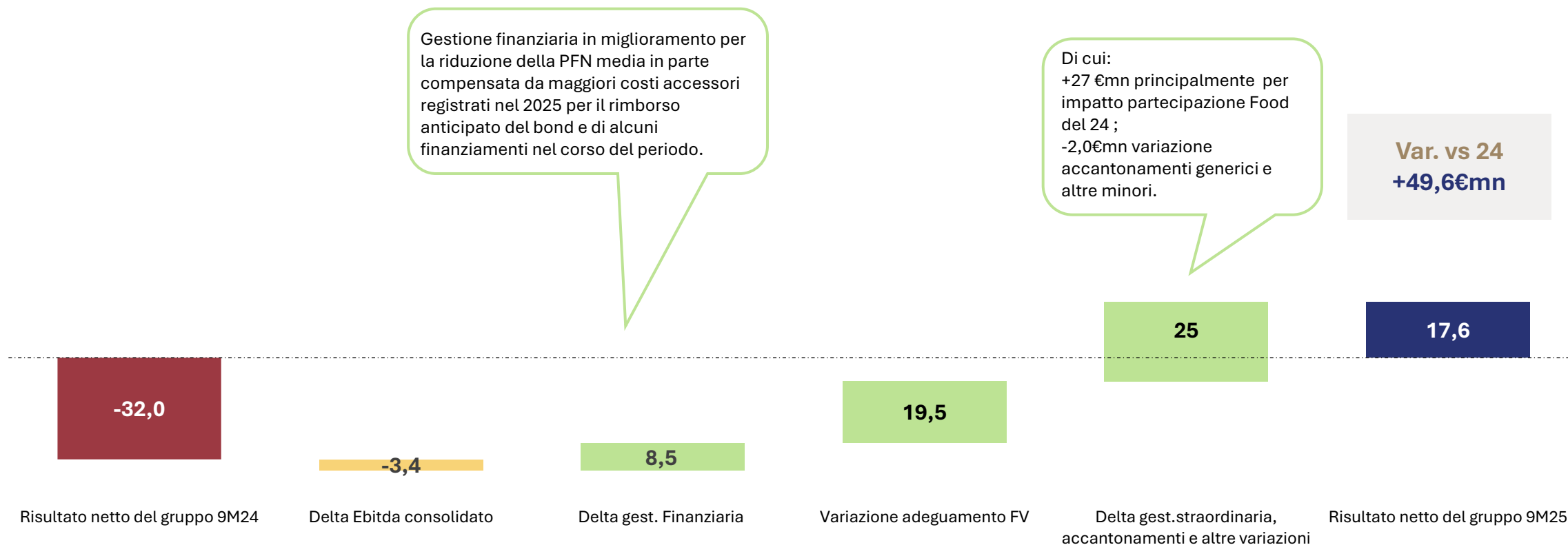
(€ mn)



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

Risultato netto di gruppo

(€ mn)



Nuova emissione obbligazionaria

Richieste da parte di investitori istituzionali italiani ed esteri per oltre €1,35mld al picco



NEW SENIOR UNSECURED GREEN BOND

- **Eur 300.000.000**
- **Durata 5 anni**
- **Maturity 4 novembre 2030**
- **Cedola annua 4,450%**

I proventi netti dell'emissione sono stati utilizzati per rifinanziare progetti *Green* della categoria «*Green Building*» ai sensi del *Green Financing Framework* di IGD in precedenza finanziati attraverso indebitamento bancario ipotecario



Diversificate le fonti di finanziamento



Riequilibrata la composizione della PFN tra sistema bancario e mercato

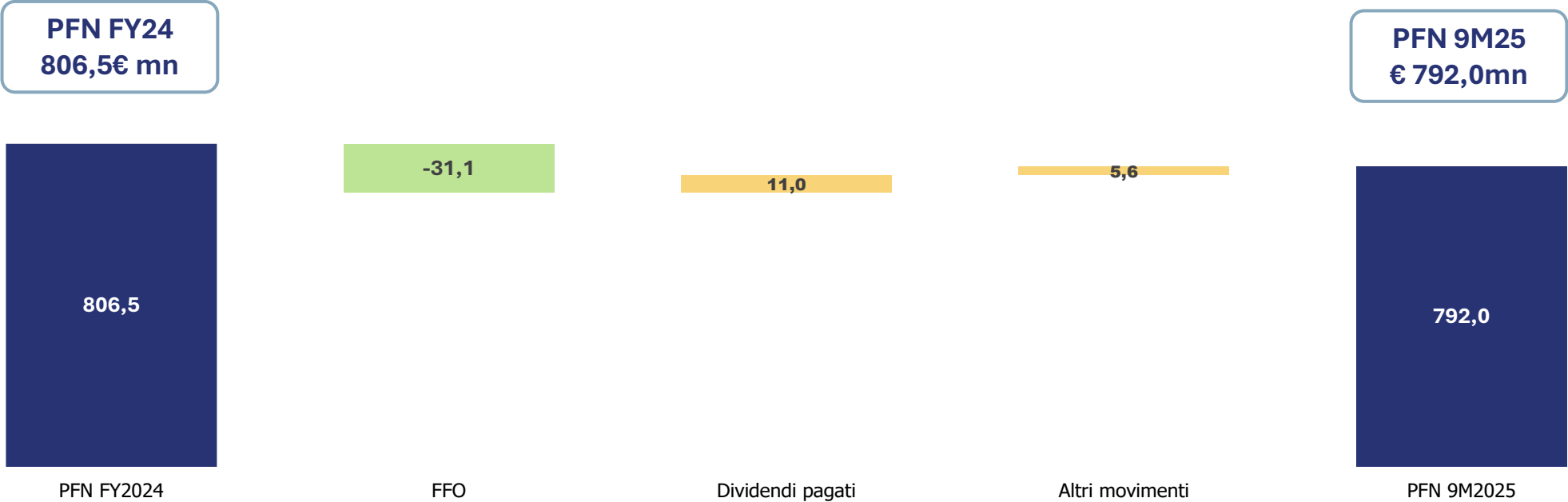


Allungato ulteriormente il profilo delle scadenze



Ridotto il tasso medio del debito

Posizione Finanziaria Netta al 30/09/2025



*Tasso medio ponderato del debito verso banche e altri finanziatori

Profilo delle scadenze del Gruppo

Debito nominale verso banche e altri finanziatori (€ mn)

Debt maturity al 30/09/2025

■ Debito bancario secured
■ Debito bancario unsecured



Debt maturity post emissione bond

■ Debito bancario secured
■ Debito bancario unsecured
■ Bond

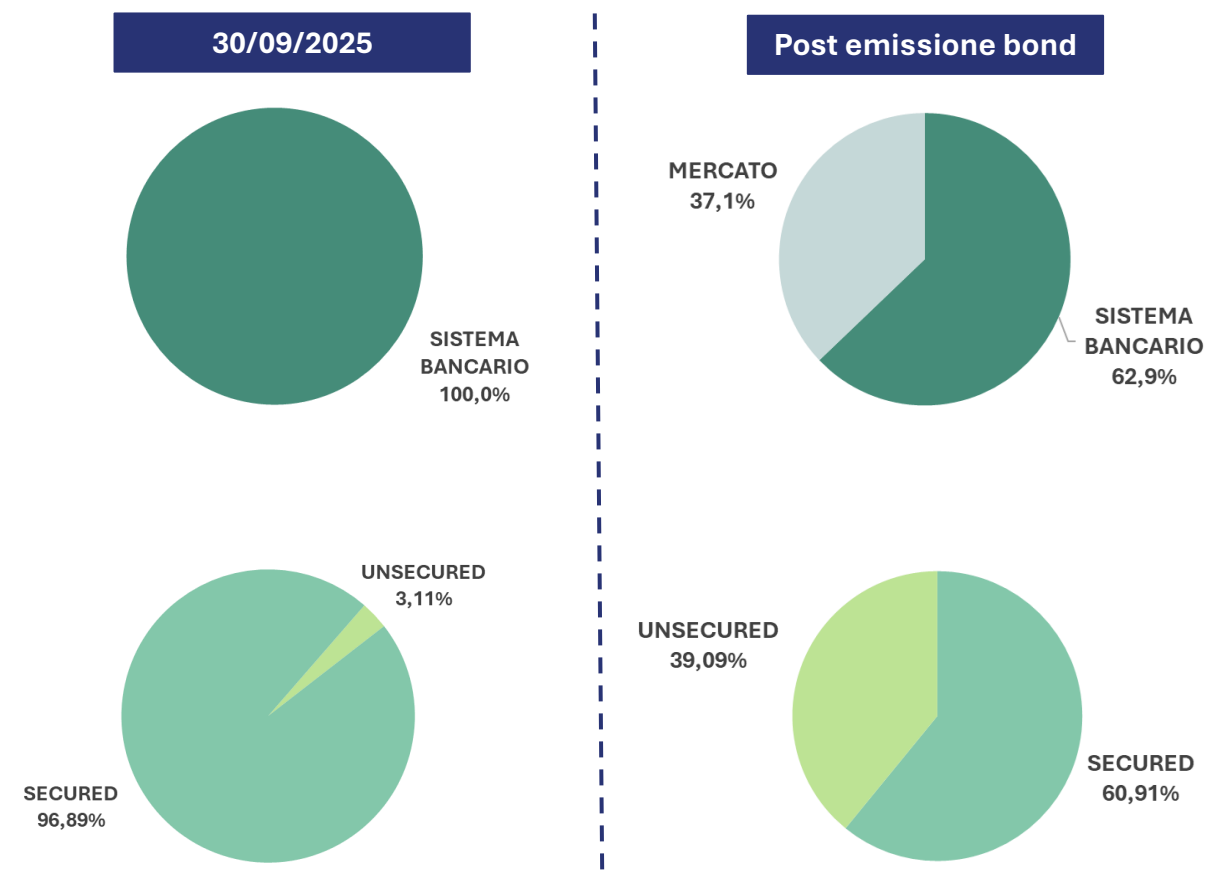


- **Maturity media: 4,9 anni post emissione bond (vs 4,6 anni al 30 settembre)**
- **Ratings* confermati: Fitch BBB- (Stable); S&P BB (Stable)**

Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	30/06/2025	30/09/2025	Pro-forma post emissione bond
Gearing ratio	0,83X	0,81X	0,82X
Hedging debito a lungo	71,9%	72,6%	84,6%
Quota debito a M/L termine	95,5%	95,3%	
Linee di credito non committed concesse	20,6 €mn	20,6 €mn	
Linee di credito non committed disponibili	20,6 €mn	11,5€mn	
Linee di credito committed concesse e disponibili	65 €mn	65 €mn	
Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca	142,8 €mn	142,8 €mn	676,8 €mn

BREAKDOWN DEL DEBITO*



*Debito calcolato escludendo l'effetto dell'IFRS16

Sostenibilità: ultime news

9M 2025



Certificazioni BREEAM

82%* del portafoglio Italia di proprietà è certificato con valutazione minima «**Very Good**»



Fotovoltaico

Firmato contratto con Edison Next per inserimento di impianto presso il **Centro Tiburtino**: sarà il più grande impianto fotovoltaico inserito nei centri IGD



Building Energy Management System

-20% consumi energetici (mag. – set. '25 vs mag. – set. '24) a **Conè**, primo centro in cui è entrato in funzione il sistema basato su AI per monitoraggio dei consumi

IGD
SIS

Allegati



Conto economico consolidato

(€ mn)

CONSOLIDATO GRUPPO		
	CONS_2024	CONS_2025
Ricavi da attività locativa freehold	93,6	89,4
Costi diretti da attività locativa freehold	-15,2	-13,5
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	78,4	75,9
Ricavi da attività locativa leasehold	7,1	7,0
Costi diretti da attività locativa leasehold	-0,3	-0,3
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	6,8	6,7
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	85,2	82,6
Ricavi da servizi	6,2	6,8
Costi diretti da servizi	-4,4	-5,2
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1,8	1,6
Personale di sede	-5,6	-5,8
Spese generali	-3,7	-3,9
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	77,7	74,5
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,8%</i>	<i>72,2%</i>
Ricavi da vendita immobili	0,7	1,7
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,9	-2,1
Risultato operativo da trading	-0,2	-0,4
EBITDA	77,5	74,1
<i>Ebitda Margin</i>	<i>72,1%</i>	<i>70,7%</i>
Svalutazioni e adeguamento fair value	-21,3	-2,4
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-5,1	-4,4
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,5	-3,4
EBIT	49,6	63,9
Gestione finanziaria	-52,1	-43,6
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-29,1	-2,1
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-31,5	18,2
Imposte	-0,5	-0,6
UTILE DEL PERIODO	-32,0	17,6
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0
UTILE NETTO DEL GRUPPO	-32,0	17,6

Stato patrimoniale riclassificato

(€ 000)

	30/09/2025	31/12/2024	Δ
Investimenti immobiliari	1.668.681	1.671.834	(3.153)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.544	2.484	60
Attività immateriali	7.251	7.481	(230)
Altre attività materiali	8.378	9.037	(659)
Attività destinate alla vendita	0	8.520	(8.520)
Crediti vari e altre attività non correnti	157	140	17
Partecipazioni	106.185	106.005	180
Capitale Circolante Netto	5.256	4.411	845
Fondi	(9.629)	(10.645)	1.016
Debiti e altre passività non correnti	(10.396)	(10.823)	427
Imposte differite passive/(attive) nette	(8.996)	(10.103)	1.107
Totale impieghi	1.769.431	1.778.341	(8.910)
Totale patrimonio netto di gruppo	976.251	970.273	5.978
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.202	1.594	(392)
Posizione finanziaria netta	791.978	806.474	(14.496)
Totale Fonti	1.769.431	1.778.341	(8.910)

Funds From Operation (FFO)

(€ mn)

Funds From Operation	CONS_2024	CONS_2025	Δ VS 24	Δ% vs24
EBITDA Gestione Caratteristica	77,7	74,5	-3,2	-4,1%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-6,6	-6,7	-0,1	0,0%
Gest. Finanziaria Adj	-43,9	-35,9	8,0	-18,2%
Imposte correnti del periodo Adj	-0,9	-0,8	0,1	0,0%
FFO	26,3	31,1	4,8	18,2%

Key tenants in Italia 1/2

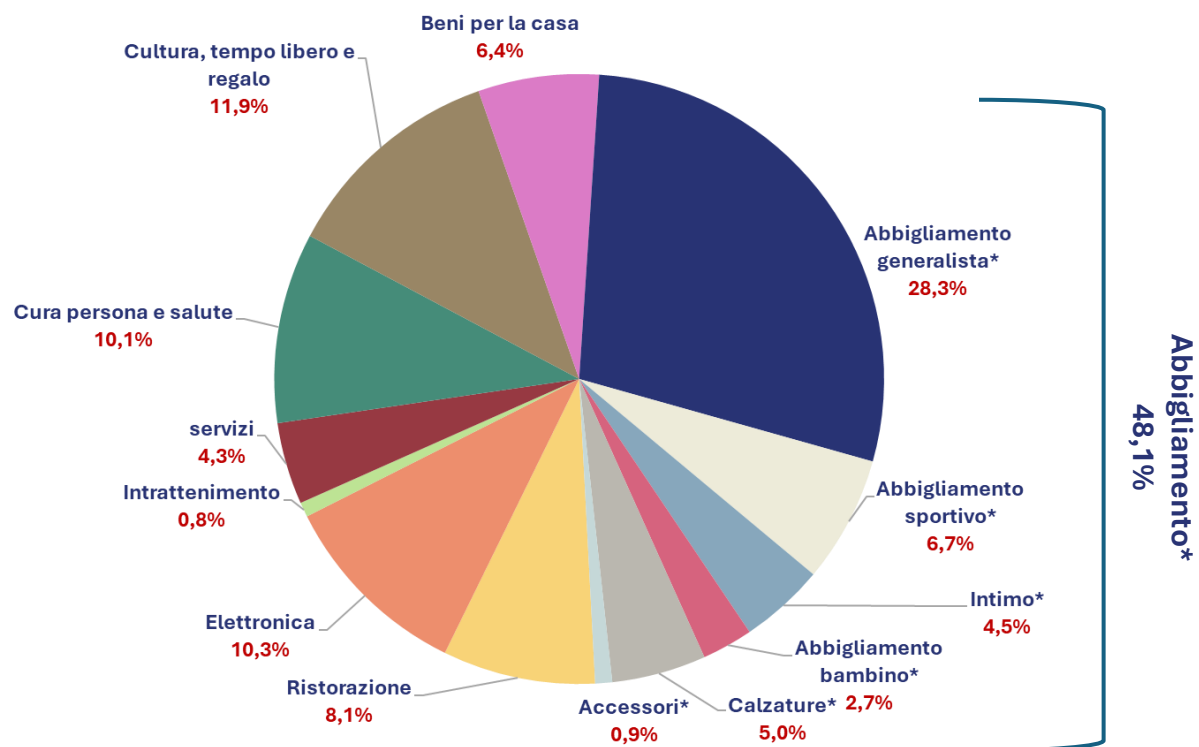
	TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
1°	PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,5%	10
2°	OVS	abbigliamento	2,4%	8
3°	unieuro	elettronica	2,3%	7
4°	INDITEX	abbigliamento	2,1%	10
5°	BLUESPIRIT GIOIELLI	gioielleria	1,8%	28
6°	TERRANOVA CALLIOPE RINASCIMENTO	abbigliamento	1,8%	12
7°	Stroili Oro GIOIELLERIE	gioielleria	1,7%	21
8°	JD	abbigliamento (sportivo)	1,7%	9
9°	DOUGLAS	cura persona (profumeria)	1,6%	14
10°	CALZEDONIA	abbigliamento (intimo)	1,5%	27

	TOP 20 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
11°	DEICHMANN	abbigliamento (calzature)	1,5%	11
12°	DECATHLON	abbigliamento (sportivo)	1,3%	3
13°	pepco®	abbigliamento	1,2%	11
14°	NOTORIOUS CINEMAS	leisure (cinema)	1,2%	2
15°	H&M	abbigliamento	1,2%	7
16°	salmoiraghi & viganò	servizi (ottica)	1,2%	13
17°	Miroglio Group	abbigliamento	1,1%	16
18°	ORIGINAL MARINES	abbigliamento	1,0%	17
19°	KASANOVA®	beni per la casa	1,0%	11
20°	SCARPE & SCARPE	abbigliamento (calzature)	1,0%	3

Totale peso su montecanoni relativo: 31,1% - Totale numero contratti: 240

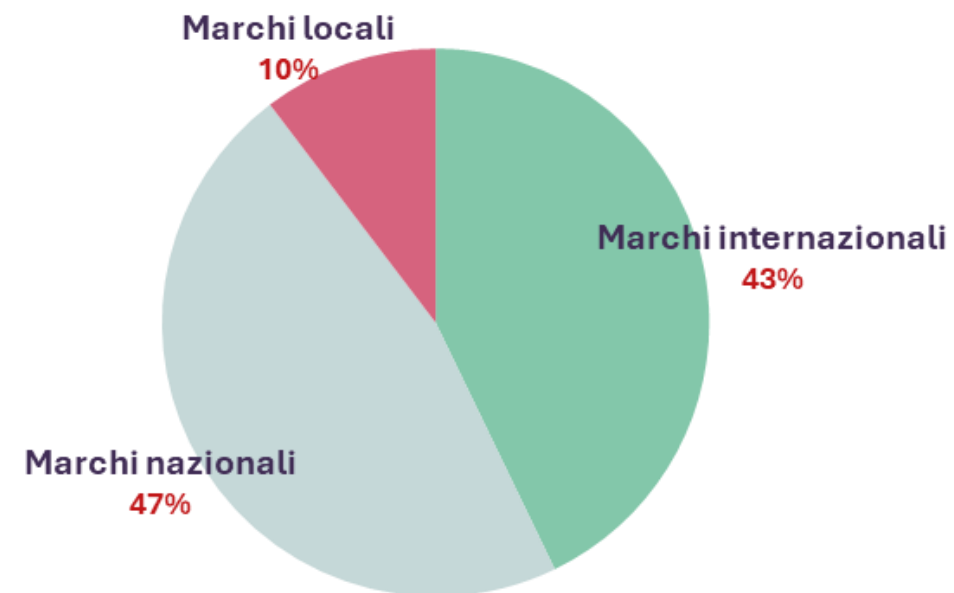
Key tenants in Italia 2/2

MERCHANDISING MIX



*Totale abbigliamento: 48,1%

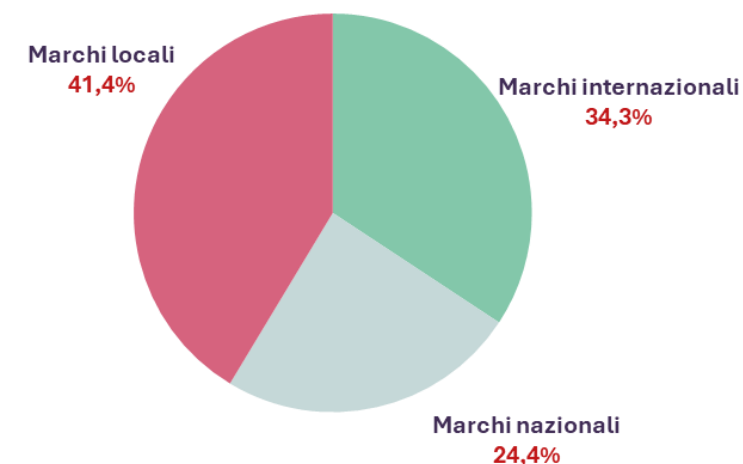
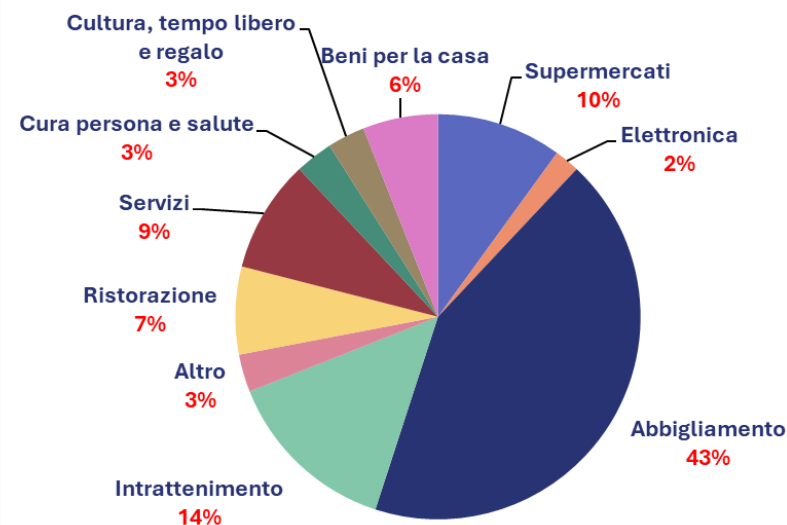
TENANT MIX



Key tenants in Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
Carrefour market 	supermercati	10,8%	8
H&M	abbigliamento	5,4%	5
pepco ®	abbigliamento	3,9%	8
kik	abbigliamento	3,3%	5
STAYFITGYM IT'S YOUR LIFESTYLE	leisure	2,9%	5
OCPI OFFICINA DI CREATIVITÀ E PROGETTAZIONE IASI	uffici	2,7%	1
dm	drogheria	2,5%	4
BANCA BT TRANSILVANIA ®	banca	2,4%	3
Dr.Max ⁺	farmacia	2,3%	3
KFC	ristorazione	1,7%	1
Totale		38,0%	43

MERCHANDISING E TENANT MIX



Contratti Italia e Romania

GALLERIE

Totale contratti attivi: 1.166 in gallerie freehold

Nei primi 9 mesi del 2025 effettuati **63 rinnovi** con lo stesso tenant e **70** contratti firmati con un **nuovo tenant**.

Rinnovi + turnover dei 9 mesi rappresentano l'8,3% del monte canoni gallerie freehold

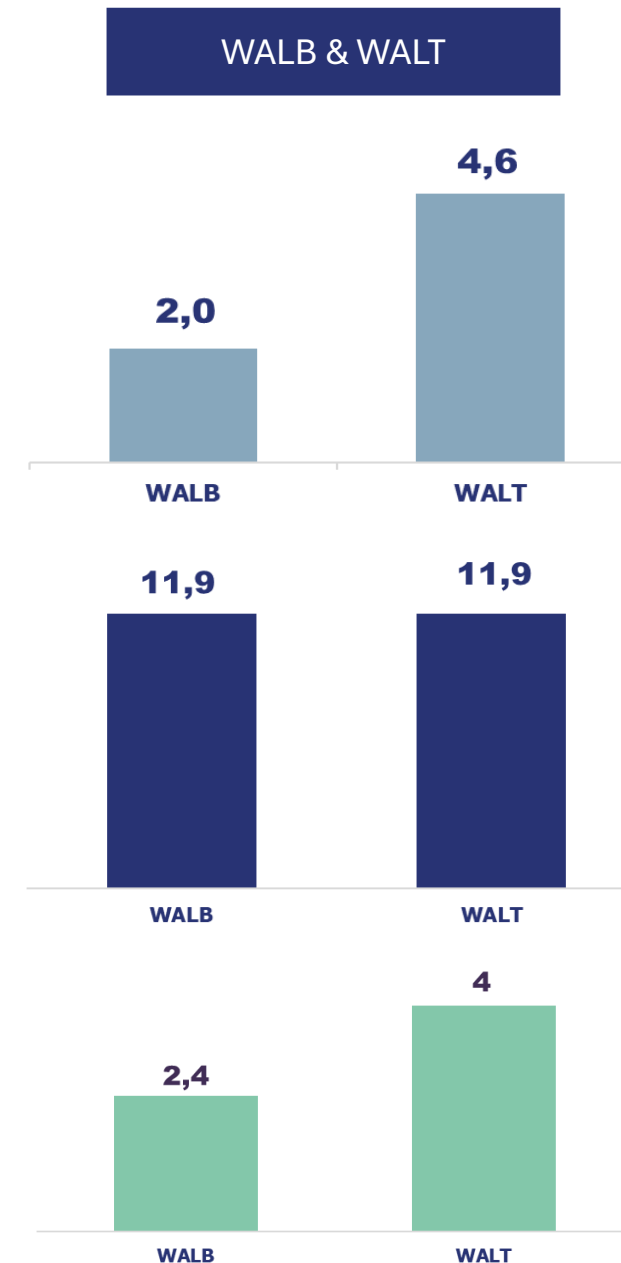
IPER/ SUPER

Totale contratti: 8

ROMANIA

Totale contratti attivi 456

Nei primi 9 mesi del 2025 effettuati **238 rinnovi** con lo stesso tenant e **31** contratti 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

