

## Presentazione risultati al 31/03/2022

Conference call  
5 maggio 2022



# Disclaimer

---

This presentation does not constitute an offer or an invitation to subscribe for or purchase any securities.

The securities referred to herein have not been registered and will not be registered in the United States under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or in Australia, Canada or Japan or any other jurisdiction where such an offer or solicitation would require the approval of local authorities or otherwise be unlawful. The securities may not be offered or sold in the United States or to U.S. persons unless such securities are registered under the Securities Act, or an exemption from the registration requirements of the Securities Act is available. Copies of this presentation are not being made and may not be distributed or sent into the United States, Canada, Australia or Japan.

This presentation contains forwards-looking information and statements about IGD SIIQ SPA and its Group.

Forward-looking statements are statements that are not historical facts.

These statements include financial projections and estimates and their underlying assumptions, statements regarding plans, objectives and expectations with respect to future operations, products and services, and statements regarding plans, performance.

Although the management of IGD SIIQ SPA believes that the expectations reflected in such forward-looking statements are reasonable, investors and holders of IGD SIIQ are cautioned that forward-looking information and statements are subject to various risk and uncertainties, many of which are difficult to predict and generally beyond the control of IGD SIIQ; that could cause actual results and developments to differ materially from those expressed in, or implied or projected by, the forward-looking statements.

These risks and uncertainties include, but are not limited to, those contained in this presentation.

Except as required by applicable law, IGD SIIQ does not undertake any obligation to update any forward-looking information or statements.

# Highlights

---

Ricavi lordi da attività locativa

**33,9€ mn**

-7,6%

(per variazioni di perimetro)

Ricavi da attività locativa netti

**28,7€ mn**

+9,6%

Ebitda gestione caratteristica

**26,1€ mn**

+10%

Utile netto ricorrente (FFO)

**16,7€ mn**



+20,7%



# 1 Andamenti operativi

# Performance gallerie Italia nel 1Q...



	<b>Picco omicron (&gt;4,7mn contagi)</b>	<b>Contagi significativi, ma in calo. 24/02 scoppio guerra Ucraina</b>	<b>Guerra Ucraina e relativi impatti macro economici</b>		
<b>Δ 2022/2019</b>	<b>Gennaio</b>	<b>Febbraio</b>	<b>Marzo</b>	<b>Tot 1Q</b>	<b>Aprile</b>
 <b>VENDITE GALLERIE</b>	-12,8%	-1,7%	-6,4%	-7,9%	-18,4%
 <b>INGRESSI</b>	-22,2%	-19,3%	-20,4%	-20,5%	-18,4%
				<b>CNCC -21,3%</b>	

**Gli andamenti sono ancora influenzati da fattori esterni contingenti**

**Si conferma la crescita dello scontrino medio (Marzo '22 € 26,4 +20,3% vs '19)**

# ..e performance commerciali



## Occupancy

Si mantiene su livelli elevati

**Italia 94,8% (-35bps vs FY21 già ricommercializzati)**  
**Romania 94,1% (-51bps vs FY21 in corso di ricommercializzazione)**



## Attività di leasing

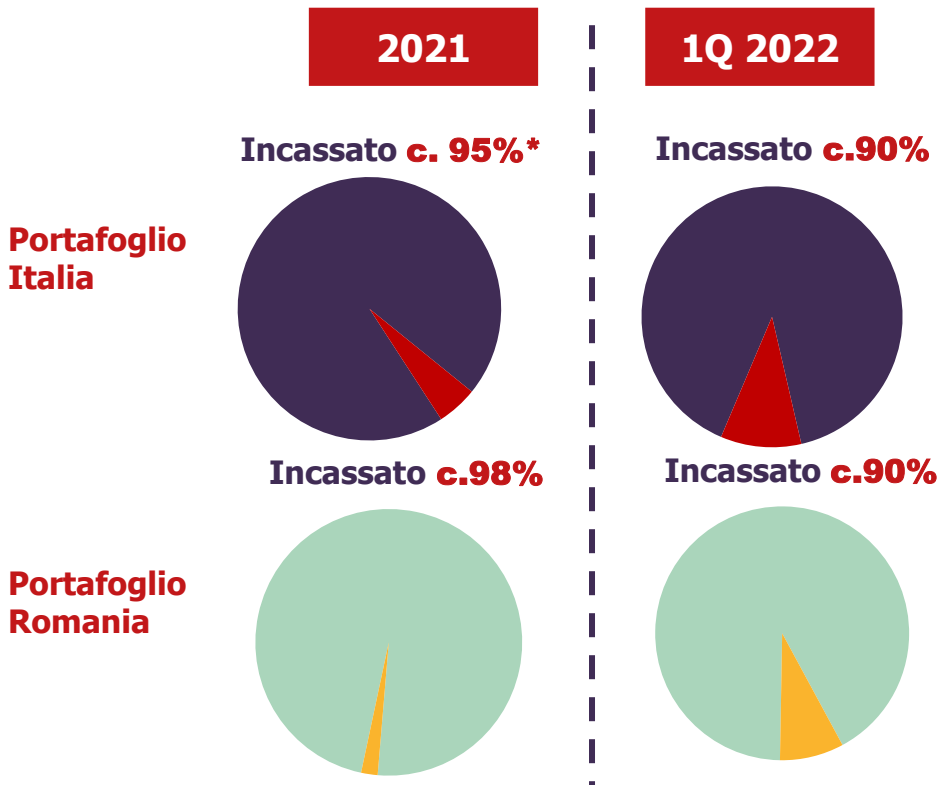
**Italia (1.391 contratti): 20 turnover + 17 rinnovi (downside -3%\*\*)**  
**Romania (550 contratti): 57 turnover + 47 rinnovi (downside -3,45%)**



## Indicizzazione

<b>Italia</b>	<b>Gallerie: 83% contratti indicizzati al 100% dell'inflazione*; rimanente parte indicizzata al 75%</b> <b>Iper: 100% contratti indicizzati al 75% dell'inflazione*</b>
<b>Romania</b>	<b>100% indicizzazione inflazione area Euro</b>

# Si conferma elevato il fatturato incassato



## AZIONI ADOTTATE PER SUPPORTARE I TENANT



Concessi alcuni sconti temporanei e dilazioni di pagamento



Allungate alcune scalettature



Rafforzato il presidio delle misure per il contenimento dei consumi energetici per mitigare l'impatto del caro bollette (programmazione spegnimento anticipato luci e insegne, controllo costante delle temperature del centro commerciale)



# Continua l'evoluzione del nostro merchandising mix (1/2)

## FIT-EXPRESS



1.300mq

Centro Maremà (Grosseto)

Centro fitness

*Attrezzature sportive, trattamenti sportivi e riabilitativi e un'area solarium*



## KING SPORT



1.800mq su 2 piani

Centro Leonardo (Imola)

Abbigliamento e attrezzature sportive

*Campi da gioco interno, area gaming per e-sport, servizio consulenza beauty*





# Continua l'evoluzione del nostro merchandising mix (2/2)

## SANIMED



150mq

Centro Casilino (Roma)

**Poliambulatorio medico specialistico**

*Offre più di 70 tipi di trattamenti ed interventi ad alta specializzazione*



## CASILINO SKYPARK



2.800mq Terrazza 4° piano Multipark

Centro Casilino (Roma)

**Aree destinate all'attività sportiva, area bimbi, spazi verdi ed entertainment**

*Riqualficazione urbana del parcheggio che viene trasformato nel primo Sky Park italiano.*



# Nuove iniziative nel marketing: la comunicazione dei centri commerciali e...



- 31 centri commerciali coinvolti
- Selezionata un'agenzia per ogni centro commerciale
- Comunicazione integrata online e offline in logica omnichannel
- Marketing focalizzato sulle esigenze proprie di ciascun bacino di riferimento

## ... un innovativo progetto di co-marketing con **Coop Alleanza 3.0**



Coniugare il rilancio degli Ipermercati (per quanto riguarda Coop) ed lo sviluppo della strategia digitale (lato IGD).

3 aree di lavoro comuni in 12 centri

- **Digitale:** accrescere i contatti nel CRM
- **Comunicazione:** promuovere eventi, nuove aperture, promozioni dei singoli tenant anche attraverso i mezzi di comunicazione di Coop Alleanza 3.0
- **Promozione:** organizzare attività promozionali condivise e mirate per ogni centro/iper

# Sostenibilità: nuovi riconoscimenti e progetti in corso

## Ultimi riconoscimenti

### Climate leaders 2022

Fra le 19 imprese italiane e le 400 europee ad aver ridotto maggiormente le emissioni nel periodo 2015-2020 (ricerca Financial Times-Statista)

### Leader della Sostenibilità

Per il secondo anno fra le 150 aziende Leader della Sostenibilità in Italia (ricerca Il Sole 24 Ore-Statista)

## Principali progetti in corso (in linea con BP 2022-2024)



Dopo la definizione dello Scope 3 nel Bilancio di Sostenibilità 2021, prosegue il progetto per **certificare** almeno **un obiettivo di riduzione emissioni**



In corso progetto pilota per rendere il Centro Commerciale ESP «**Zero Emission**» a **partire dal 2024**



Dopo i buoni risultati dello store del **Centro Borgo (BO)**, un nuovo punto vendita «AND Circular» (raccolta-riuso-vendita abiti usati) aprirà al **Centro Lame** dando lavoro a 7 persone (di cui 3 con fragilità)

### COMUNITÀ ENERGETICHE

In corso valutazioni sulle **opportunità** per i Centri Commerciali offerte da questi strumenti



# 2 Risultati Finanziari

# Net rental Income (€mn)



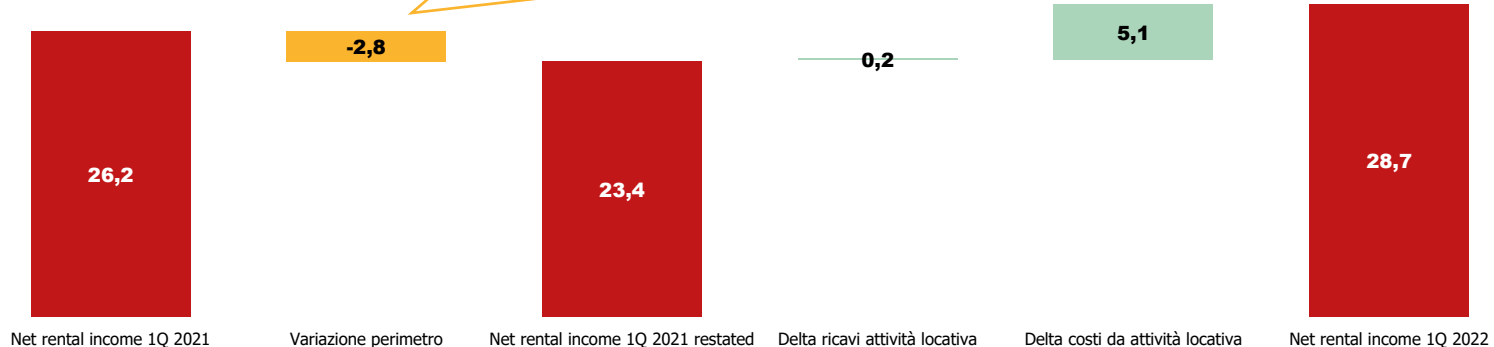
var. vs 2021  
**+5,3€**  
**+22,...**

Di cui:

- 3,0€mn variazione perimetro ricavi
- +0,2€mn costi perimetro ceduto

**Italia**  
**+9,8%**  
**Romania**  
**+5,2%**

**Var. vs 2021**  
**+2,5€mn**  
**+9,6%**



**Like for like Italia +0,1 €mn:**  
 adeguamento ISTAT per ca. 560 bp (ca. 0,4 €mn)

Gallerie (+0,3%):

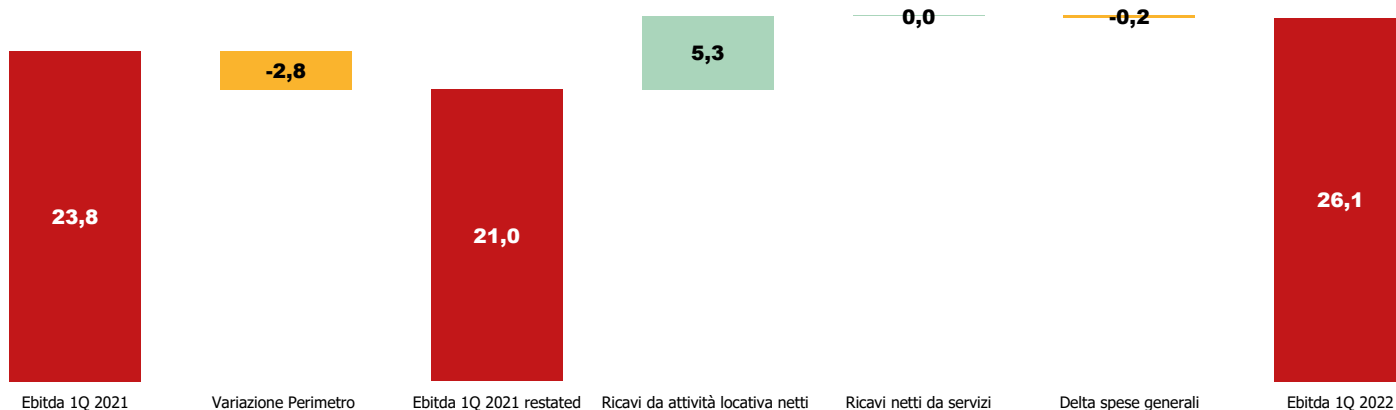
- Pesano anche sconti commerciali per ca. 0,5 €mn (non presenti nel 2021)

Ipermercati (+0,2%): adeguamento ISTAT previsto principalmente da aprile.

**Like for like Romania: +0,1 €mn**  
 Incremento per minori sconti concessi per allentamento misure restrittive relative alla pandemia.

Delta costi diretti totale 5,3€mn compensati da 0,2 €mn relativi ad altri costi diretti variazione perimetro isolati nell'apposta colonna  
 Nessun impatto Covid tra i costi diretti

# Evoluzione dell'Ebitda gest. caratteristica (€mn)



**Var. vs 2021**  
**+5,1€mn**  
**+24,5%**

**Var. vs 2021**  
**+2,3€mn**  
**+10%**

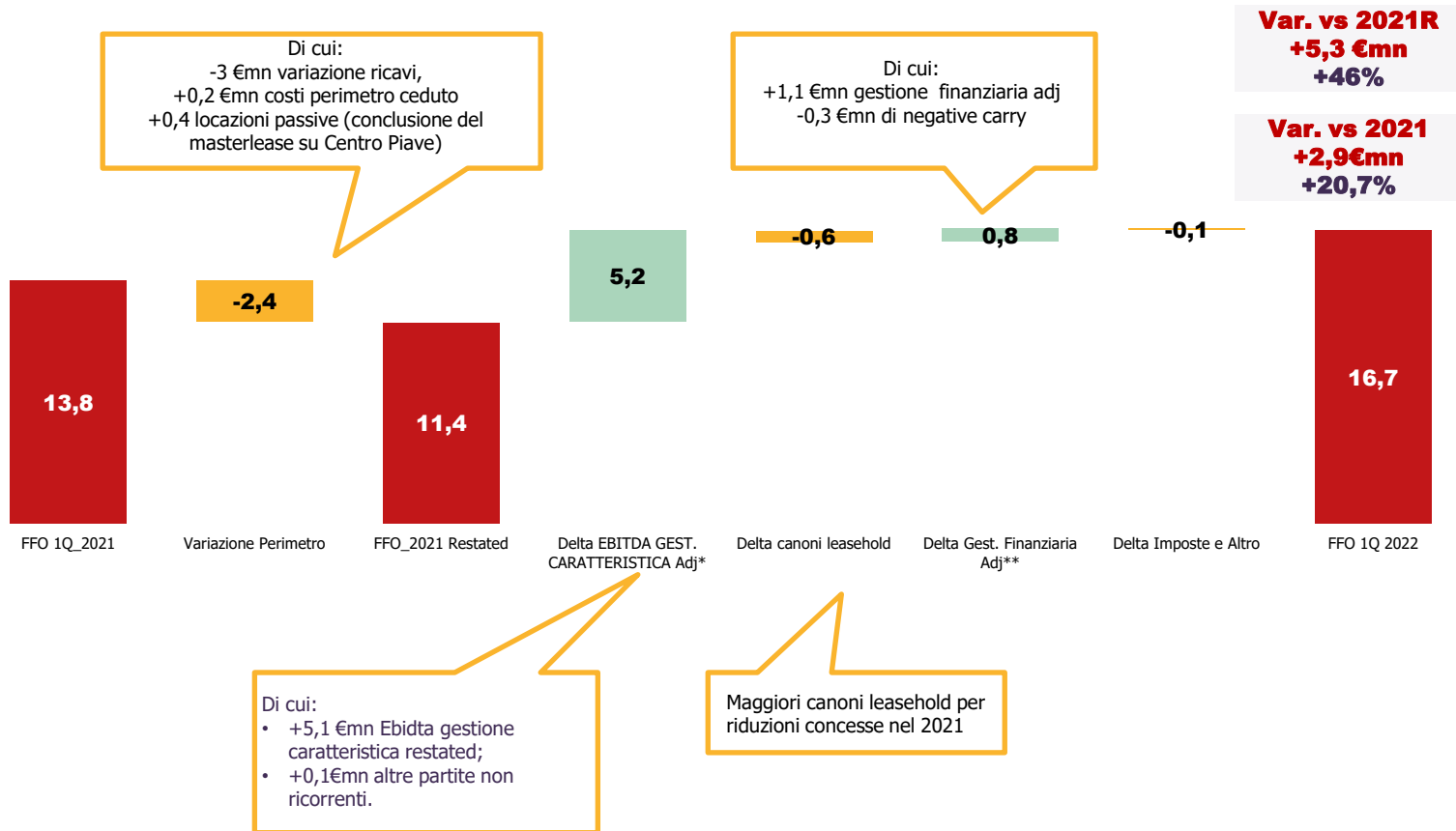
**EBITDA MARGIN**  
**Gest. Caratt**

**73,2%**

**EBITDA MARGIN**  
**freehold**

**75,6%**



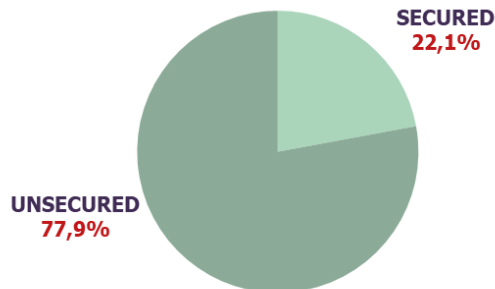
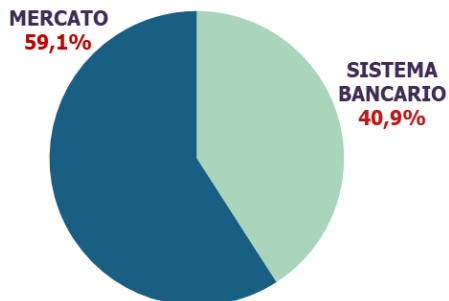


# Struttura finanziaria

	31/12/2021	31/03/2022
<b>LTV</b>	44,8%	44,3%
<b>ICR</b>	3,3X	3,5X
<b>Costo medio del debito</b>	2,20%	2,16%

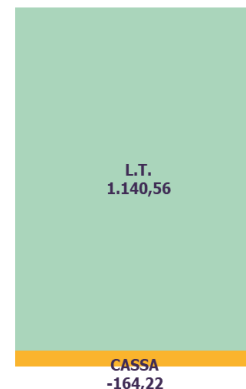
- **LTV in calo di 50 pp vs 31/12/21**
- **PFN in miglioramento (-11 €mn vs FY21)**

## Breakdown del debito\*

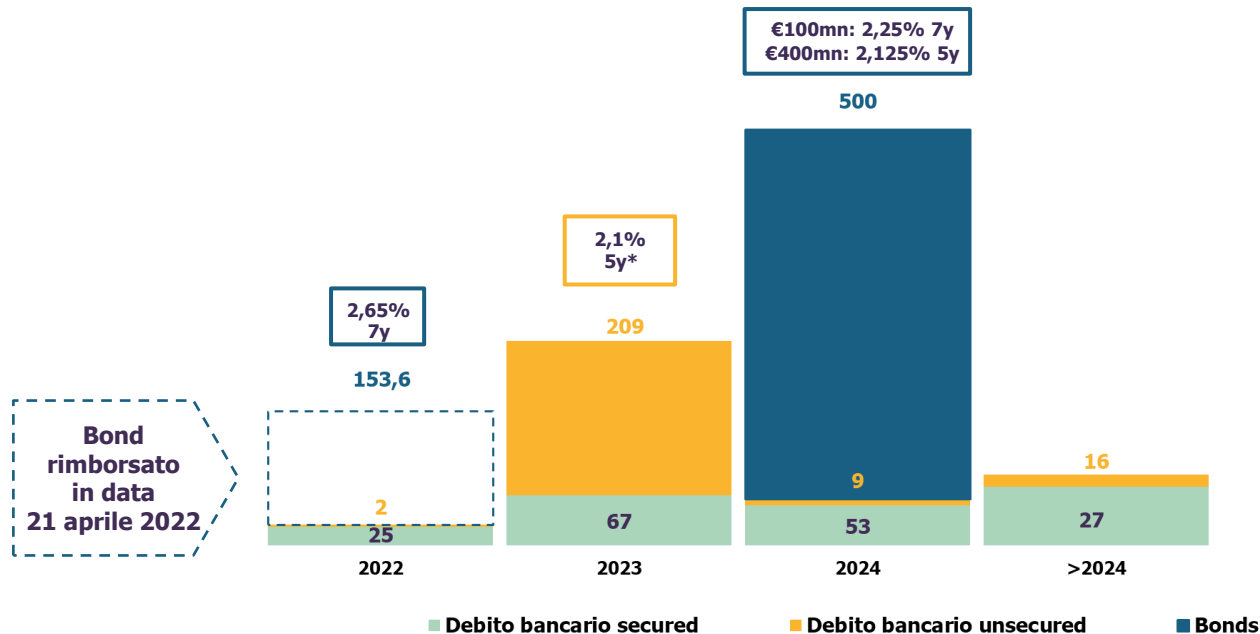


## PFN 31/03/2022

976,34€ mn\*\*



# Struttura del debito e maturity



# Prossimi appuntamenti

---

## CORPORATE

**4 agosto** Risultati al 30/06/2022

**3 novembre** Risultati al 30/09/2022

## IR (ad oggi confermati)

**18 maggio** Italian investment conference 2022  
– Unicredit, Kepler Cheuvreux

**27 giugno  
– 1 luglio** Italian Sustainability Week Borsa  
Italiana

**11 ottobre** Italian Excellences 2022 – Paris  
Intesa Sanpaolo



# 3 Allegati

# Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1Q CONS 2021	(c) 1Q CONS 2022	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	33.6	31.6	-5.8%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.1	2.3	-27.1%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>36.7</b>	<b>33.9</b>	<b>-7.6%</b>
Locazioni passive	0.0	0.0	0.0%
Costi diretti da attività locativa	-10.5	-5.2	-50.3%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>26.2</b>	<b>28.7</b>	<b>9.6%</b>
Ricavi da servizi	1.7	1.8	2.9%
Costi diretti da servizi	-1.4	-1.3	-2.7%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>24.6%</b>
Personale di sede	-1.7	-1.9	9.1%
Spese generali	-1.1	-1.1	4.9%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>23.8</b>	<b>26.1</b>	<b>10.0%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>61.8%</i>	<i>73.2%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0.0	0.0	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0.2	-0.1	-30.9%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0.1</b>	<b>-0.1</b>	<b>-14.8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>23.6</b>	<b>26.0</b>	<b>10.1%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>61.5%</i>	<i>72.9%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-4.1	-3.5	-15.2%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0.3	-0.3	31.6%
<b>EBIT</b>	<b>19.2</b>	<b>22.2</b>	<b>15.3%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-8.8	-7.6	-14.0%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0.0	0.4	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>10.4</b>	<b>15.0</b>	<b>44.1%</b>
Imposte	-0.1	-0.6	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>10.3</b>	<b>14.5</b>	<b>40.4%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0.0	0.0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>10.3</b>	<b>14.5</b>	<b>40.4%</b>

# Funds From Operations (FFO)

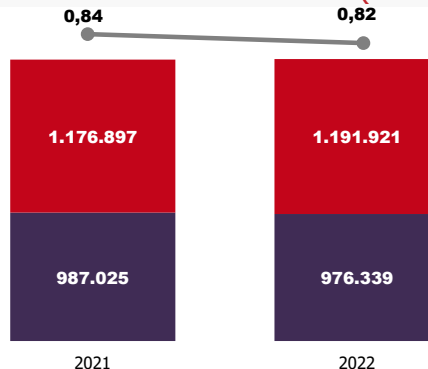
Funds from Operations	CONS_2021	CONS_2022	Δ 2021	Δ% vs 2021
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>23,8</b>	<b>26,1</b>	<b>2,4</b>	<b>10,0%</b>
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-1,7	-2,0	-0,3	13,5%
Gest. Finanziaria Adj	-8,245	-7,1	1,2	-14,2%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0,0	0,0	0,0	n.a.
Margine Lordo da attività di trading	0,0	0,0	0,0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-0,296	-0,4	-0,1	31,5%
<b>FFO</b>	<b>13,5</b>	<b>16,7</b>	<b>3,2</b>	<b>23,9%</b>
Una tantum Marketing	0,0	0,1	0,1	n.a.
<b>FFO</b>	<b>13,5</b>	<b>16,8</b>	<b>3,3</b>	<b>24,3%</b>
Negative Carry	0,361	0,0	-0,4	n.a.
<b>FFO ADJ</b>	<b>13,8</b>	<b>16,7</b>	<b>2,9</b>	<b>20,7%</b>



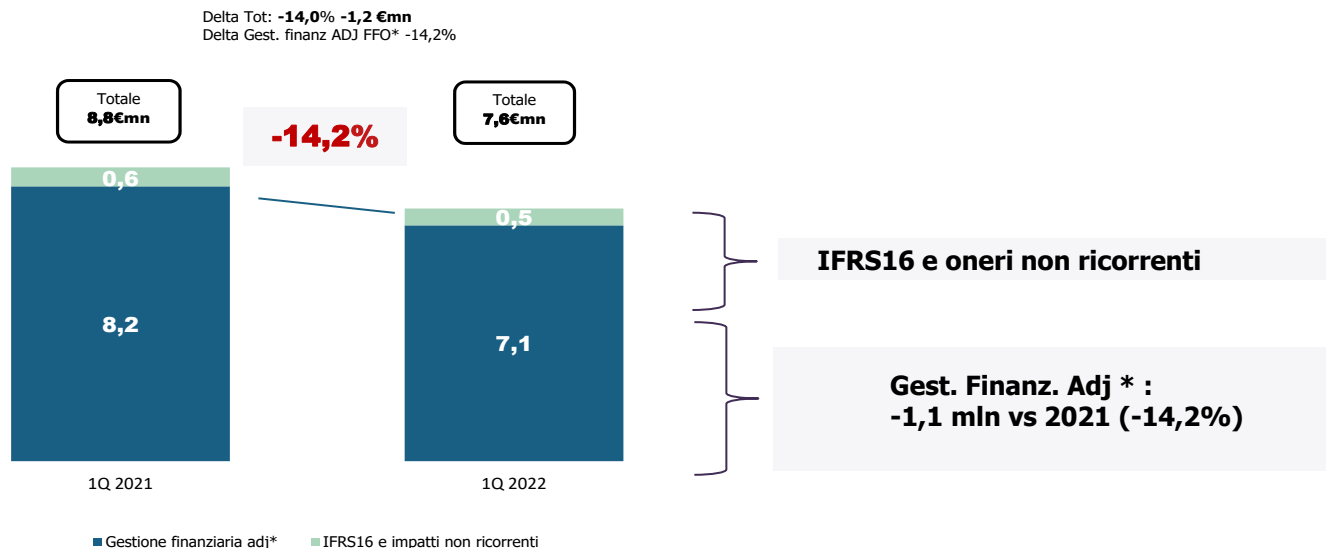
# Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	31/03/2022	31/12/2021	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.091.707	2.093.176	-1.469	-0,1%
Immobilizzazioni in corso	45.178	44.095	1.083	2,5%
Altre attività non correnti	42.704	42.810	-105	-0,2%
Altre passività non correnti	-27.775	-27.466	-309	1,1%
Attività destinate alla vendita	0	1.801		
Capitale circolante netto	31.098	24.504	6.594	26,9%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-13.046	-11.702	-1.344	11,5%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>2.169.867</b>	<b>2.167.218</b>	<b>2.649</b>	<b>0,1%</b>
Patrimonio Netto	1.190.103	1.171.758	18.345	1,6%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	3.425	8.435	-5.010	-59,4%
Posizione finanziaria netta	976.339	987.025	-10.686	-1,1%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>2.169.867</b>	<b>2.167.218</b>	<b>2.649</b>	<b>0,1%</b>

## GEARING RATIO (€000)



## Il dato depurato da partite contabili (gestione finanziaria ADJ\*) risulta in ulteriore decremento (-14,2% vs 2021)



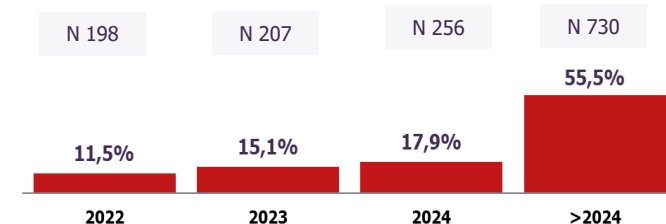
# Ulteriori highlights finanziari

	31/12/2021	31/03/2022
<b>Gearing ratio</b>	0,84X	0,82X
<b>Durata media del debito a lungo</b>	2,4 anni	2,2 anni
<b>Hedging debito a lungo + bond</b>	93,8%	93,9%
<b>Quota debito a M/L termine</b>	96,4%	96,6%
<b>Linee di credito non committed concesse</b>	151 € mn	151 € mn
<b>Linee di credito non committed disponibili</b>	151 € mn	151 € mn
<b>Linee di credito committed concesse e disponibili</b>	60 € mn	60 € mn
<b>Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca</b>	1.511,7 € mn	1.511,7 € mn

# Contratti e key tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
OVS	abbigliamento	2,7%	9
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,6%	11
unieuro	elettronica	2,2%	9
INDITEX	abbigliamento	2,1%	11
CALZEDONIA	abbigliamento	1,7%	27
H&M	abbigliamento	1,6%	9
BLUESPIRIT	gioielleria	1,5%	25
Stroili Oro	gioielleria	1,5%	20
FIORELLA RUBINO oltre	abbigliamento	1,5%	20
DOUGLAS	cura persona	1,4%	13
<b>Totale</b>		<b>18,8%</b>	<b>154</b>

## Gallerie

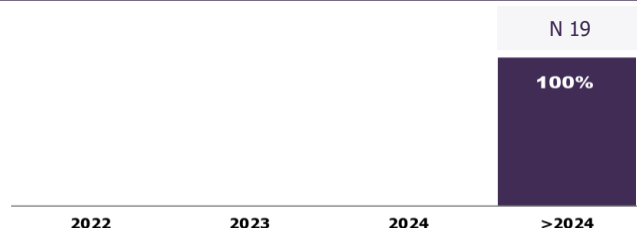


Durata media residua: **3,9 anni**

Totale contratti: **1.391** di cui **17 rinnovi** con lo stesso tenant e **20** firmati con un **nuovo tenant**  
**Downside -3,0%**

**Rotation Rate 1,4%** (% nuovi operatori su tot. contratti)



## Ipermercati

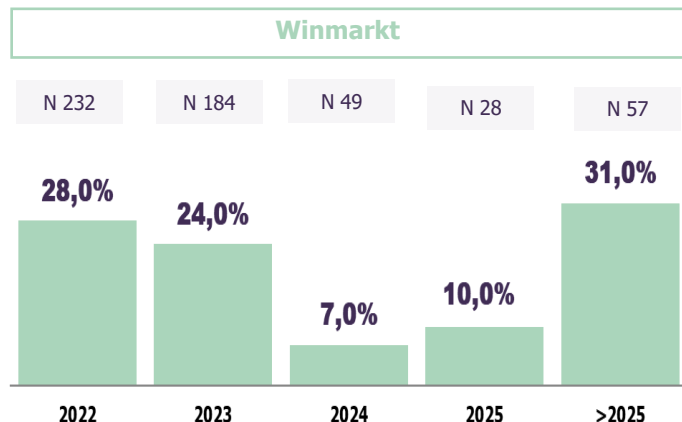


Durata media residua: **2**

Totale contratti: **19**

# Contratti e key tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
 Carrefour market	supermercato	11,1%	11
 H&M	abbigliamento	4,6%	11
 kik	abbigliamento	4,2%	8
 PEPCO	abbigliamento	3,9%	6
 dm	drogheria	2,7%	5
 SENSI	farmacia	2,3%	4
 B&B collection	gioielleria	2,1%	6
 OCPI	uffici	1,9%	1
 KFC	ristorazione	1,3%	1
 InterGame	entertainment	1,2%	1
<b>Totale</b>		<b>35,3%</b>	<b>54</b>

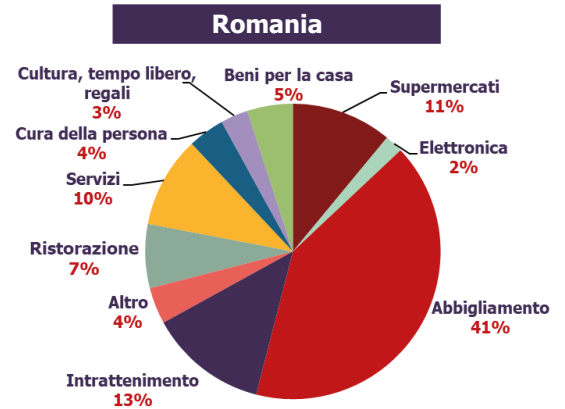
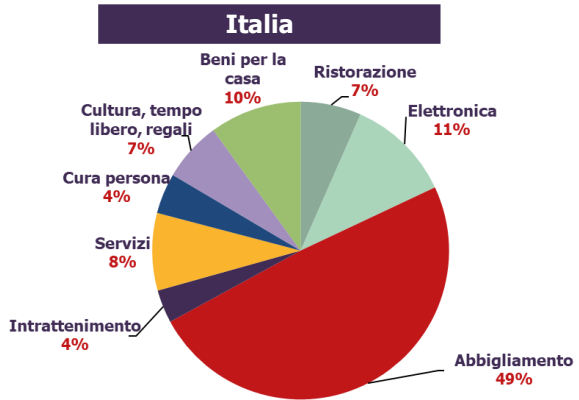


Durata media residua: **3,8 anni**

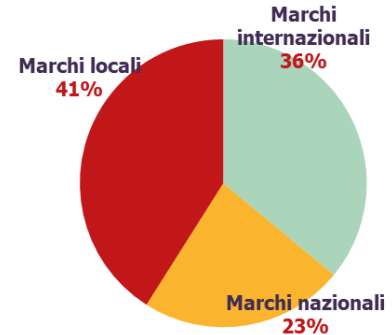
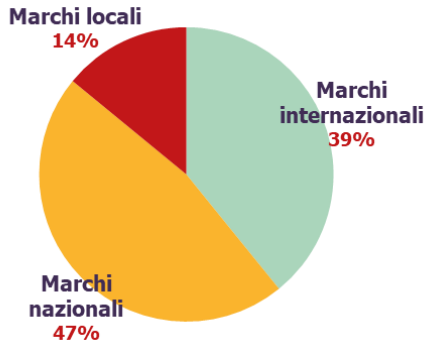
Totale contratti: **550** di cui **47 rinnovi** con lo stesso tenant e **57** firmati con un **nuovo tenant**  
**Downside -3,5%**

**Rotation Rate 10,4%** (% nuovi operatori su tot. contratti)

# Merchandising & Tenants Mix



**Merchandising Mix\***



**Tenant Mix\***

**Raffaele Nardi**, Director of Planning,  
Control and investor relations

T. +39. 051 509231

[Raffaele.nardi@gruppoigd.it](mailto:Raffaele.nardi@gruppoigd.it)

**Claudia Contarini**, IR

T. +39. 051 509213

[claudia.contarini@gruppoigd.it](mailto:claudia.contarini@gruppoigd.it)

**Elisa Zanicheli**, IR Team

T. +39. 051 509242

[elisa.zanicheli@gruppoigd.it](mailto:elisa.zanicheli@gruppoigd.it)

**Federica Pivetti**, IR Team

T. +39. 051 509260

[federica.pivetti@gruppoigd.it](mailto:federica.pivetti@gruppoigd.it)

Follow us on

