

Presentazione risultati al 30/09/2022

Conference call
3 novembre 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 risultati

	30/09/2022	Δ vs 2021	Δ vs 2021R*	Like for like
Ricavi da attività locativa lordi	102,1€mn	-6,5%	+1,7%	+2,2%
Ricavi da attività locativa netti	83,6€mn	-3,8%	+6,3%	+7,8%
Ebitda gestione caratteristica	76,0€mn	-4,5%	+6,5%	
Utile netto ricorrente (FFO)	50,4€mn	+4,1%	+19,9%	



1

Andamenti operativi

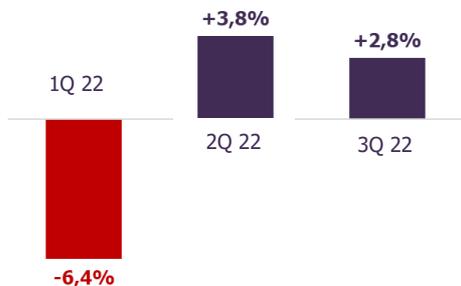
3° trimestre confermato in crescita: vendite operatori Gallerie Italia in linea con il 2019*



VENDITE OPERATORI

-0,3% progr. 22vs19

+19,1% progr. 22vs21



INGRESSI

-17,5% progr. 22vs19

+9,7% progr. 22vs21



- **Prosegue il trend di miglioramento** da inizio anno
- **Scontrino medio: +19,5%** (sett. '22 vs sett. '19)
- **Contributo positivo da nuove aperture** negli spazi rivenienti dalle rimodulazioni
- **Migliora l'andamento dell'abbigliamento** soprattutto nelle superfici più grandi
- **Iper si confermano ancora attrattivi** con performance migliori rispetto al 2021

Positivi riscontri commerciali in Italia...



Occupancy

95,3%

+20 bps vs 1H2022

+10 bps vs FY2021



Attività di leasing

Upside* +1,6%

68 turnover + 60 rinnovi



Alcune aperture tra le 80 totali dei 9 mesi



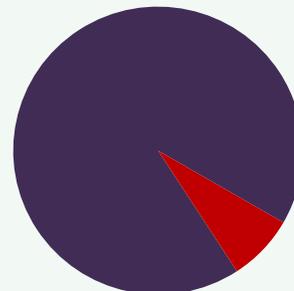
Gioielleria, abbigliamento e Mondo casa



Fatturato incassato

2022

c.93%



...e in Romania



Occupancy

95,1%

+220 bps vs 1H2022

+490 bps vs FY2021



Attività di leasing

Upside* +2,4%

82 turnover + 191 rinnovi



**Alcune aperture tra le 34 totali
dei 9 mesi**



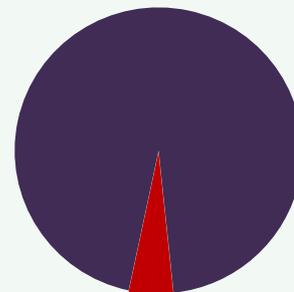
Abbigliamento, cosmetici e arredamento



Fatturato incassato

2022

c. 95%



Prosegue progetto di co-marketing con Coop Alleanza

LANCIATA L'INIZIATIVA: «RADDOPPIA LO SHOPPING»



- 12 Gallerie di proprietà
- Periodo: Ottobre-novembre 2022



- Consegnati buoni per lo shopping, spendibili entro la fine del 2022 sia nella galleria che nell'ipermercato, dal valore doppio rispetto a quanto pagato dal visitatore (€10 spesi = buono €20)

OBIETTIVI:

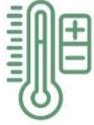


- Accrescere presenze e vendite
- Incrementare le sinergie commerciali tra operatori del centro commerciale
- Accelerare la costruzione del database di CRM in linea con gli obiettivi del Piano Digitale del Gruppo IGD



Sostenibilità: interventi per risparmio energetico

GESTIONALI



Aggiornati limiti °C max e min e gli orari di accensione e spegnimento

Ottimizzato il ricircolo dell'aria



Ridotta l'intensità luminosa



Sensibilizzati tenant e visitatori
(aggiornati tenant handbook, building user guide, campagna di comunicazione)

TECNOLOGICI/INVESTIMENTI



Impianti fotovoltaici: nel 2021 gli 8 impianti già installati (2,1 MWp) hanno prodotto c.7% dell'energia elettrica consumata. Nel 2023 sono previsti 2 nuovi impianti, allo studio ulteriori 4.



Intelligenza Artificiale: progetto pilota per la gestione degli impianti



Impianti HVAC*: prosegue rollout piano di aggiornamento

 CEE IGD dal 2003 fa parte del CEE**, consorzio di acquisto di energia elettrica e gas naturale per i suoi associati. Nel 2021 CEE ha acquistato un totale di 1,6 TWh*** di cui per IGD circa 33,5 GWh.

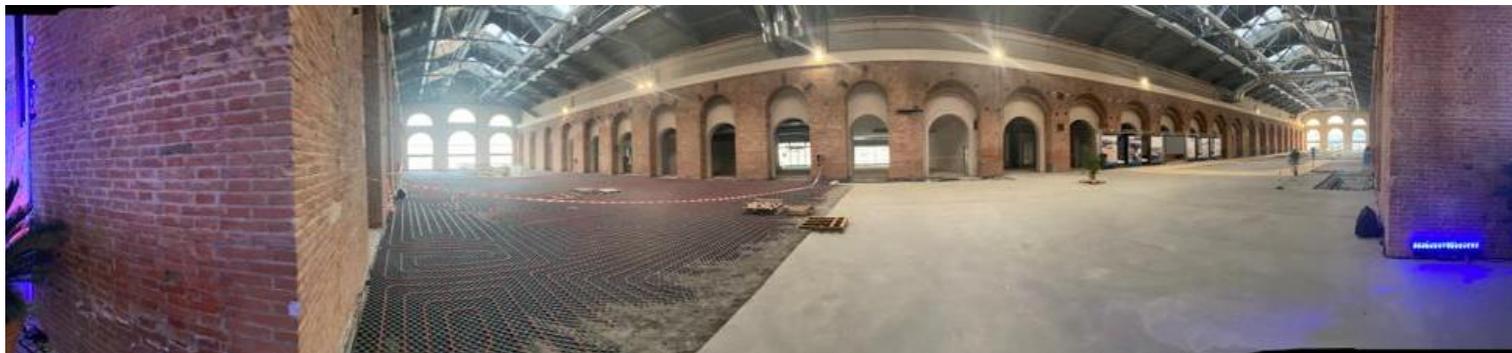
Progetto Porta a Mare Livorno: si confermano gli ottimi riscontri su Officine Storiche

PORZIONE RETAIL DELL'AREA

- **Oltre 16.000** mq GLA dedicati a retail e entertainment
- **Oltre 80%** pre-letting
- Inaugurazione tra 1° e 2° Q 2023

PORZIONE RESIDENZIALE DELL'AREA

- **42** appartamenti di cui **30** con offerte vincolanti firmate
- Entro fine 2022
 - **25** unità in consegna
 - **>10 €mn** cash-in



**27/10/2022: primo open day del cantiere
con presentazione a istituzioni e stampa**

Completato restyling La Favorita - Mantova



**Restyling totale di
galleria, facciata e
parcheggio**

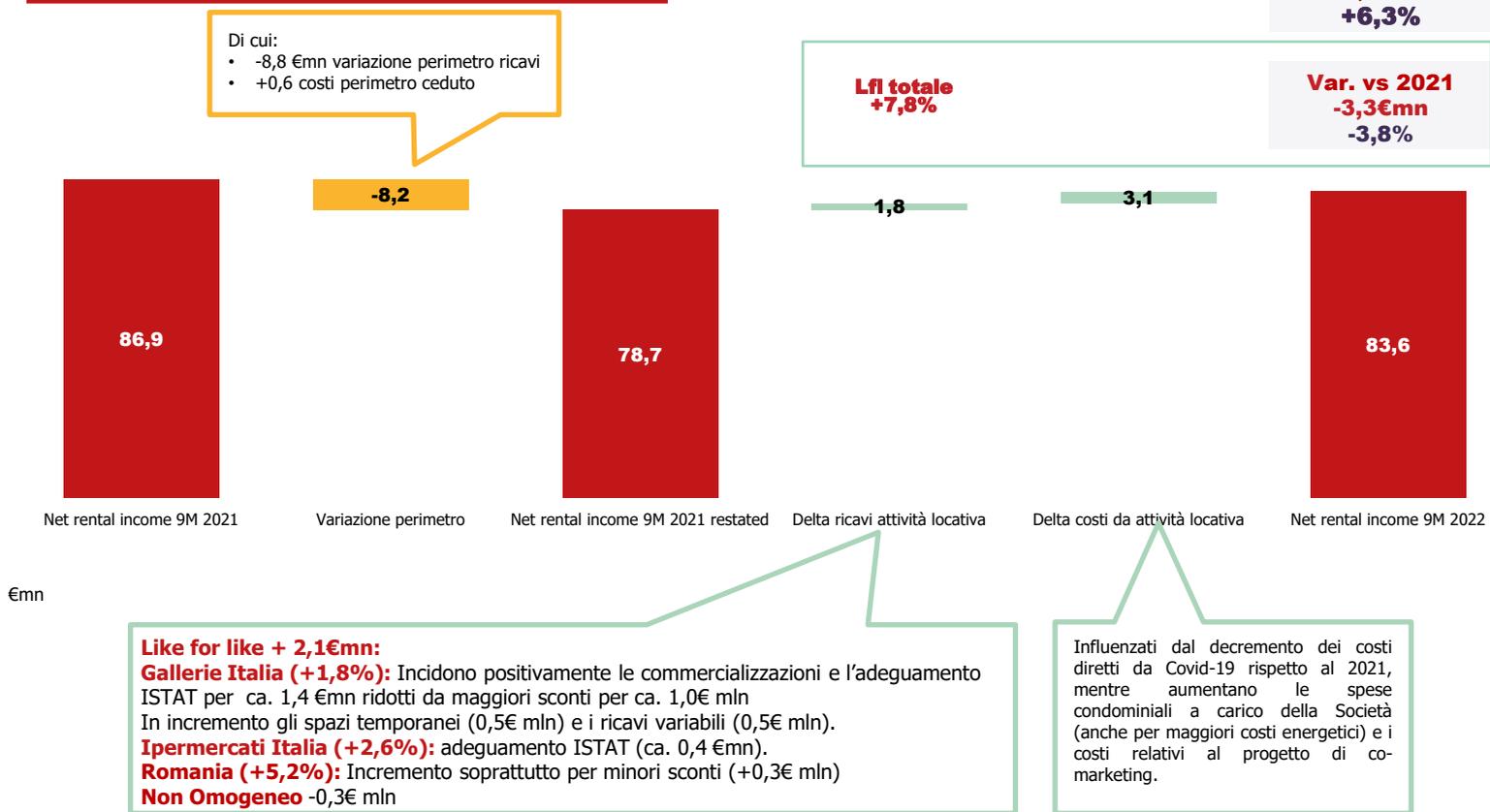
Inaugurazione:
10 Novembre 22





3 Risultati economico finanziari

Net rental Income in progressione trainato da crescita ricavi e no impatti Covid

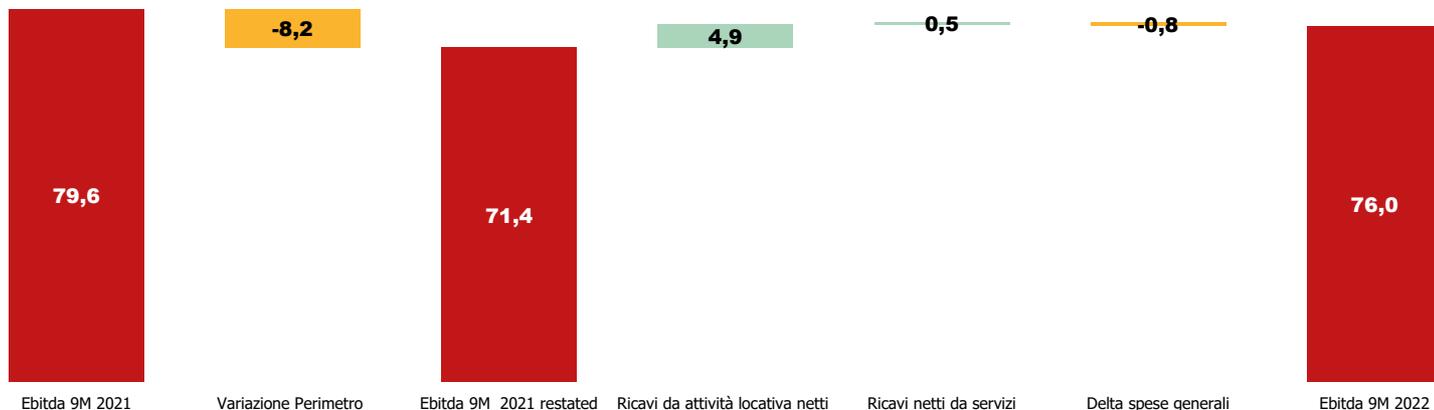


Migliorano Ebitda caratteristico e marginalità



Var. vs 2021
+4,6€mn
+6,5%

Var. vs 2021
-3,6€mn
-4,5%



EBITDA MARGIN
Gest. Caratt
2021
69,8
%



2022
70,7
%

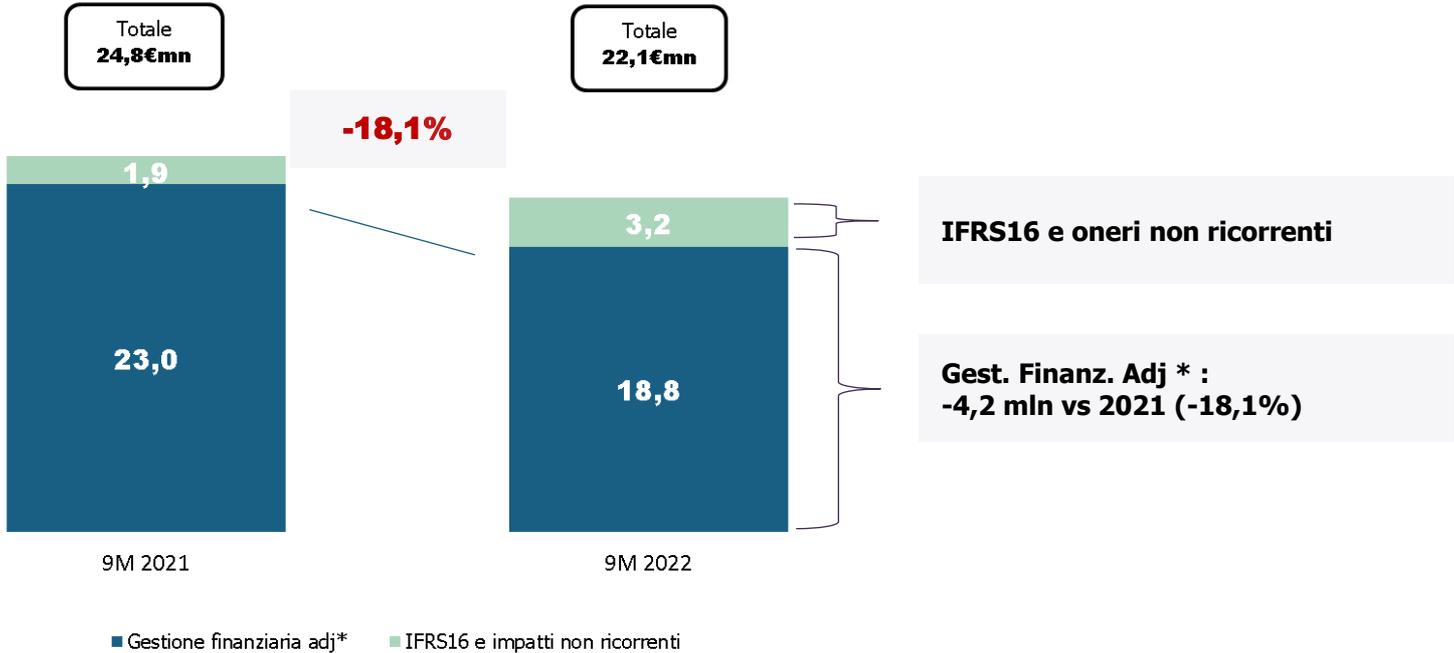
EBITDA MARGIN
freehold
2021
70,4
%



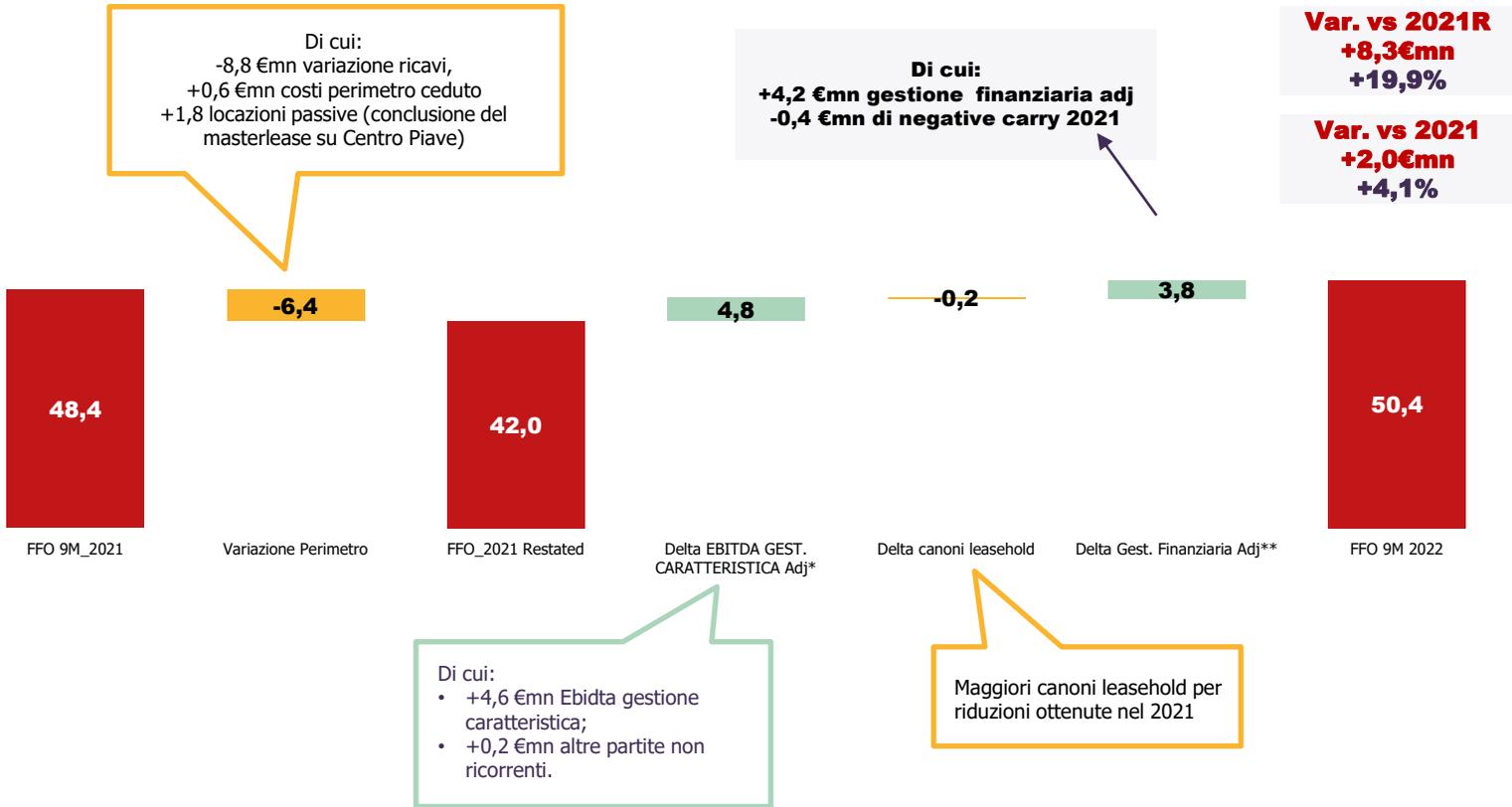
2022
72,5
%

La riduzione della PFN comporta minori oneri finanziari

Delta Tot: **-11,2%** **-2,8 €mn**
Delta Gest. finanz ADJ FFO* **-18,1%**



Funds From Operations (FFO)



PFN e LTV stabili



44,8%

3,3X

2,20%

Loan to Value

Interest Cover Ratio

Costo medio del debito

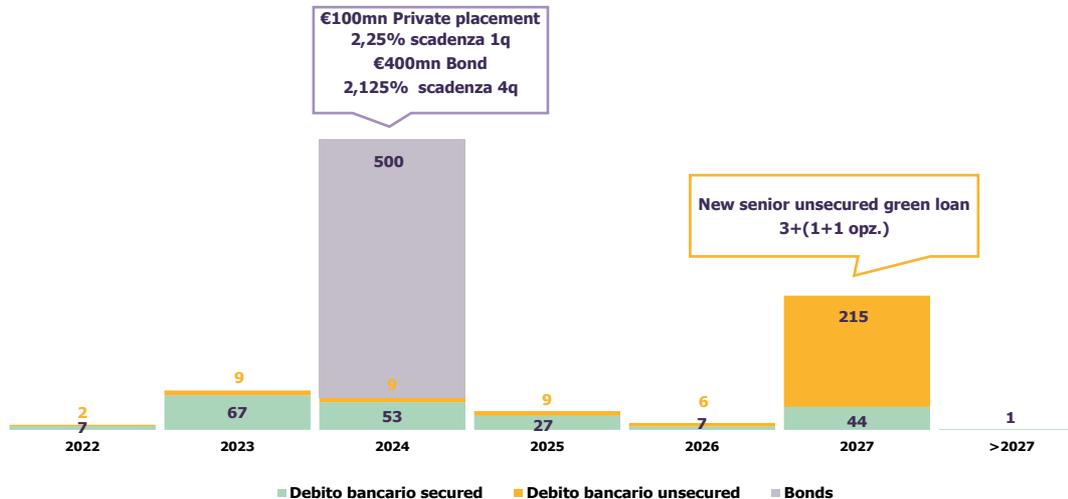
44,8%

3,74X

2,11%

Struttura finanziaria e profilo delle scadenze

- 02/08/22: emesso **primo Green Loan** a seguito della pubblicazione del Green Financing Framework (marzo 2022)
- **RATINGS: Fitch:** BBB- (Stable) confermato il 16/09/2022; **S&P:** BB+ (Stable) confermato il 20/09/2022
- Considerando anche le linee committed interamente disponibili, **sostanzialmente coperte le scadenze finanziarie per il 2022 e il 2023; prossime significative scadenze nel 2024, su cui stiamo già lavorando**
- **Sustainability Linked Framework** in predisposizione





6 Allegati

Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 9M_CONS_2021	(c) 9M_CONS_2022	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	99,9	96,5	-3,4%
Ricavi da attività locativa leasehold	9,2	5,6	-39,2%
Totale Ricavi da attività locativa	109,1	102,1	-6,5%
Locazioni passive	0,0	0,0	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-22,2	-18,5	-16,9%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	86,9	83,6	-3,8%
Ricavi da servizi	4,8	5,4	11,7%
Costi diretti da servizi	-4,0	-4,0	1,0%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,9	1,4	60,1%
Personale di sede	-4,9	-5,3	7,8%
Spese generali	-3,3	-3,7	13,7%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	79,6	76,0	-4,5%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>69,8%</i>	<i>70,7%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,4	0,4	-1,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,8	-0,6	-17,3%
Risultato operativo da trading	-0,3	-0,2	-37,6%
EBITDA	79,2	75,8	-4,4%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,3%</i>	<i>70,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-16,7	-13,1	-21,8%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,5	-1,2	n.a.
EBIT	62,0	61,5	-0,8%
GESTIONE FINANZIARIA	-24,8	-22,1	-11,2%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	0,4	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	37,2	39,8	7,2%
Imposte	-2,0	-1,2	-40,7%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	35,2	38,7	9,9%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	35,2	38,7	9,9%

Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	30/09/2022	31/12/2021	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.091.643	2.093.176	-1.533	-0,1%
Immobilizzazioni in corso	47.547	44.095	3.452	7,8%
Altre attività non correnti	42.814	42.810	4	0,0%
Altre passività non correnti	-26.997	-27.466	469	-1,7%
Attività destinate alla vendita	0	1.801	-1.801	-100,0%
Capitale circolante netto	25.522	24.504	1.018	4,2%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-15.272	-11.702	-3.570	30,5%
TOTALE IMPIEGHI	2.165.257	2.167.218	-1.961	-0,1%
Patrimonio Netto	1.181.678	1.171.758	9.920	0,8%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	-5.096	8.435	-13.531	-160,4%
Posizione finanziaria netta	988.675	987.025	1.650	0,2%
TOTALE FONTI	2.165.257	2.167.218	-1.961	-0,1%

GEARING RATIO (€000)



■ PFN ■ PN rettificato

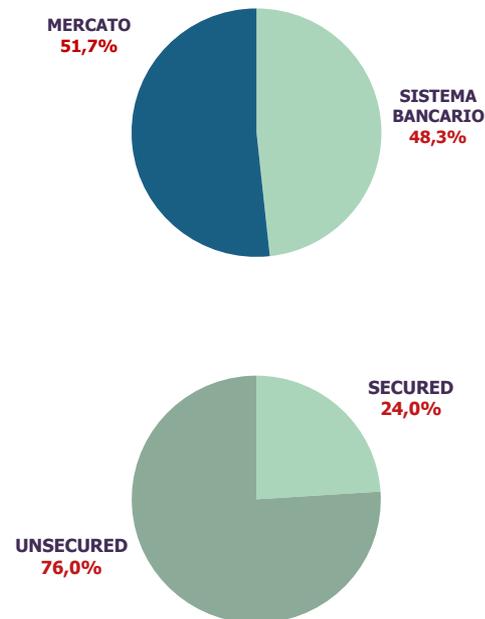
Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	9M 2022	9M 2021	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	76,2	79,6	(3,4)	-4,3%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(6,1)	(7,7)	1,6	-20,6%
Gest. Finanziaria Adj**	(18,8)	(23,0)	4,2	-18,1%
Imposte correnti del periodo Adj	(0,9)	(0,9)	0,0	-3,4%
FFO	50,4	48,0	2,4	5,0%
Negative Carry	-	0,4	(0,4)	
FFO ADJ	50,4	48,4	2,0	4,1%

Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	30/06/2022	30/09/2022
Gearing ratio	0,86X	0,84X
Durata media del debito a lungo	2,3 anni	2,9 anni
Hedging debito a lungo + bond	87,4%	70,8%
Quota debito a M/L termine	93,1%	94,8%
Linee di credito non committed concesse	151€ mn*	120€ mn*
Linee di credito non committed disponibili	111€ mn	105€ mn
Linee di credito committed concesse e disponibili	60 € mn	60 € mn
Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca	1.514,5€ mn	1.514,5€ mn

Breakdown del debito**



Raffaele Nardi, Director of Planning,
Control and investor relations

T. +39. 051 509231

Raffaele.nardi@gruppoigd.it

Claudia Contarini, IR

T. +39. 051 509213

claudia.contarini@gruppoigd.it

Elisa Zanicheli, IR Team

T. +39. 051 509242

elisa.zanicheli@gruppoigd.it

Federica Pivetti, IR Team

T. +39. 051 509260

federica.pivetti@gruppoigd.it

Follow us on

