

# Presentazione risultati al 31/03/2023

Conference call  
4 maggio 2023



# 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.

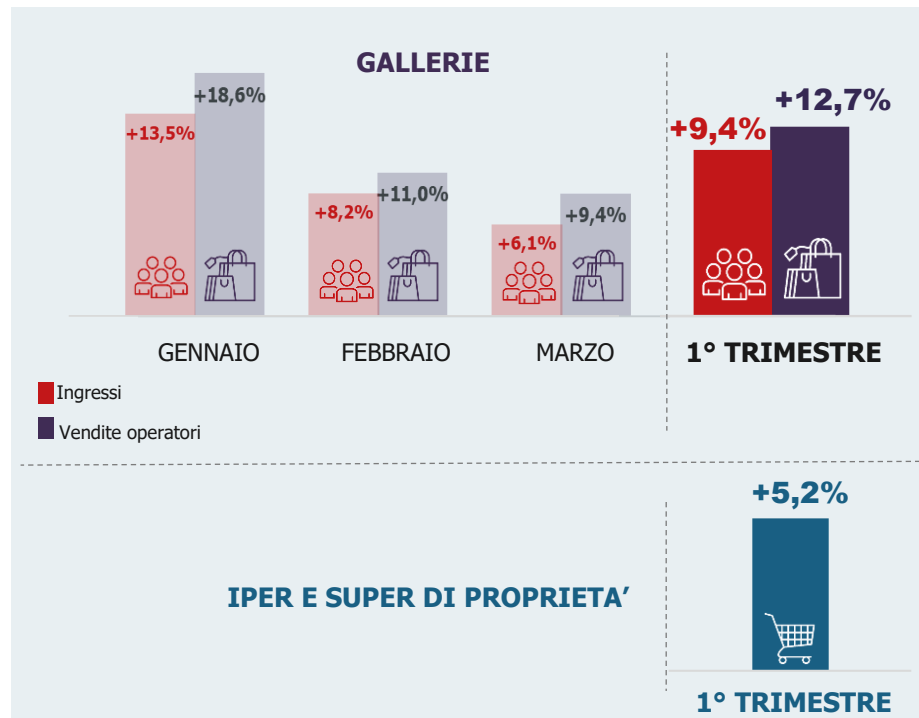
# Highlights risultati

	1Q2023	Δ vs 2022	Like for like
Ricavi da attività locativa lordi	<b>34,7€mn</b>	+2,3%	
Ricavi da attività locativa netti	<b>29,1€mn</b>	+1,3%	+4,9%
Ebitda gestione caratteristica	<b>26,8€mn</b>	+2,5%	
Utile netto ricorrente (FFO)	<b>15,8€mn</b>	-5,6%	



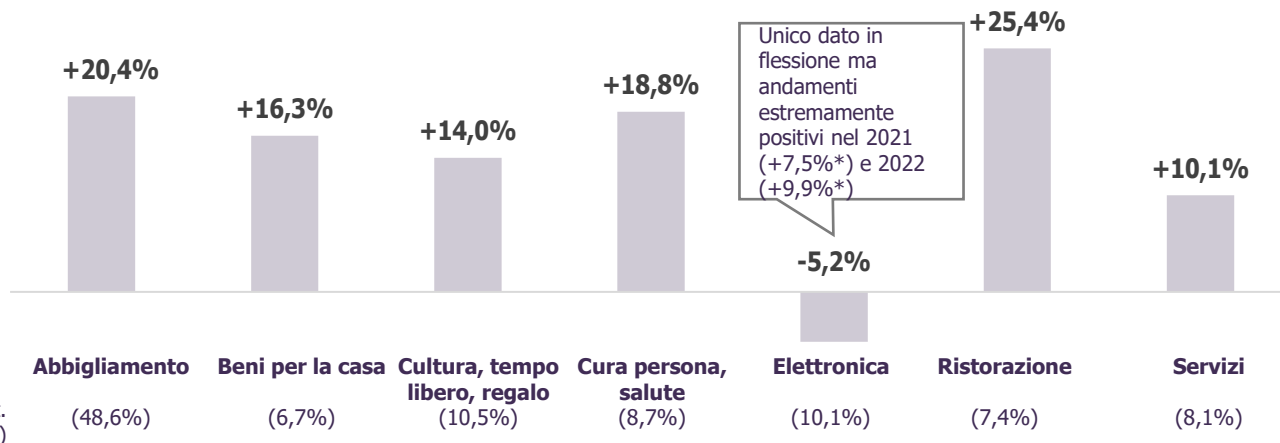
# 1 Andamenti operativi

# Ottime performance operative nei centri commerciali in Italia\* ...



# ...con (quasi) tutte le categorie merceologiche in crescita

Vendite operatori Italia 1Q23vs22



Alcuni brand del portafoglio IGD

OVS  
INDITEX  
CALZEDONIA

PORTOBELLO  
KASANOVA  
HAPPYCASA

BIVESPICIT  
PANDORA  
librerie coop

DOUGLAS  
limoni  
SEPHORA

unieuro  
euronics  
MediaWorld

McDonald's  
I LOVE POKE  
HAWAIIAN SUSHI  
LA PIADINERIA

DYADEA  
LA SALUTE È PREZIOSA  
DENTALPRO  
CENTRI DENTISTICI PROFESSIONALI  
SaniMed  
poliambulatorio medico specialistico



# L'attività commerciale si conferma efficace in Italia...



## COMMERCIALIZZAZIONI

- Su portafoglio di **54 contratti** (pari al 2,4% del montecanoni di Gruppo)
- Downside totale **-4,5%**, su contratti che nel corso del 2022 hanno avuto un aumento dovuto all'istat di circa il 9%
- Dato aggiornato con trattative in corso **-2,2%**



## OCCUPANCY

**95,3%**

+52 bps vs 1Q22  
-39 bps vs FY22



## FATTURATO INCASSATO\*\*

**c. 90%**



Alcune immagini delle ultime aperture

# ...e in Romania



**CANONI SUI  
CONTRATTI RINNOVATI**

**flat**

112 rinnovi  
68 turnover



**OCCUPANCY**

**97%**

+291 bps vs 1Q22  
-101 bps vs FY22

Vacancy dovuta principalmente a 3 uscite a Buzau, Turda e Alexandria già in commercializzazione avanzata



**FATTURATO INCASSATO\*\***

**c. 90%**



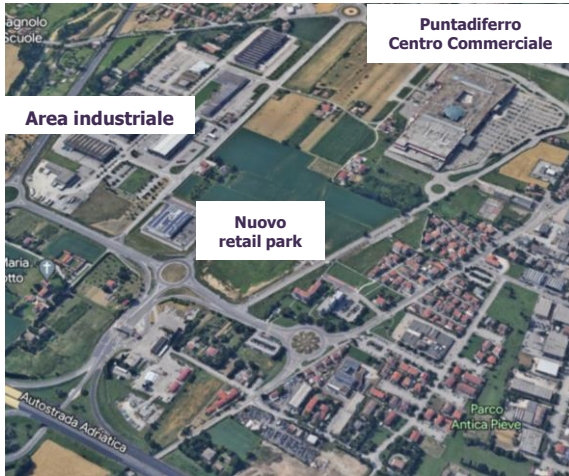
Alcune immagini delle ultime aperture





# Un portafoglio in continua evoluzione: l'esempio di Puntadiferro a Forlì 1/2

Un'area della città in espansione:  
zona industriale in ulteriore  
sviluppo + Retail Park adiacente di  
prossima apertura e  
complementare al centro  
commerciale



## Strategie e attività messe in campo da IGD negli ultimi mesi:

- **Differenziazione dell'offerta della food court** con inserimento tenant healthy e tradizionali
- **Inserimento di brand medio alti e category killer** per differenziarsi dalla concorrenza
- **Aumento offerta servizi alla persona**

**17**

**PUNTI VENDITA  
APERTI**

**13,8%**

**ROTATION RATE**



# Un portafoglio in continua evoluzione: l'esempio di Puntadiferro a Forlì 2/2

Occupancy\*:



**85%**  
FY2021



**97%**  
1Q2023

Performance operative 1q23vs22:



**+10,4%**  
VENDITE OPERATORI



**+11,7%**  
INGRESSI



# Un portafoglio in continua evoluzione: l'esempio di Tiburtino a Roma 1/2



## Strategie ed attività messe in campo da IGD negli ultimi mesi:

- **Inserimento category killer no-food** con focus sulla convenienza
- **Ampliamento dell'offerta food**
- **Inserimento brand nazionali ed internazionali** di richiamo e ampliamento offerta categoria «casa»

**16**

**PUNTI VENDITA  
APERTI\***

**Grizzonte**  
CENTRO ACQUISTI

**D'AMANTE**

**MrOne**

**coincasa**

**pepco®**

**27%**

**NUOVE APERTURE  
SU GLA**

TERRANOVA

**KFC**

**DAN JOHN™**

**I ♥ POKE**  
HAWAIIAN SUSHI

# Un portafoglio in continua evoluzione: l'esempio di Tiburtino a Roma 2/2

Occupancy\*:



**89,1%**  
FY2021



**97%**  
1Q2023

Performance operative 1q23vs22:



**+19,3%**  
VENDITE OPERATORI



**+15,3%**  
INGRESSI



# Avviato primo progetto di economia circolare



Valore ai rifiuti

igd coop cirst



Inaugurazione presso Centro Nova (Bologna)  
28 marzo 2023



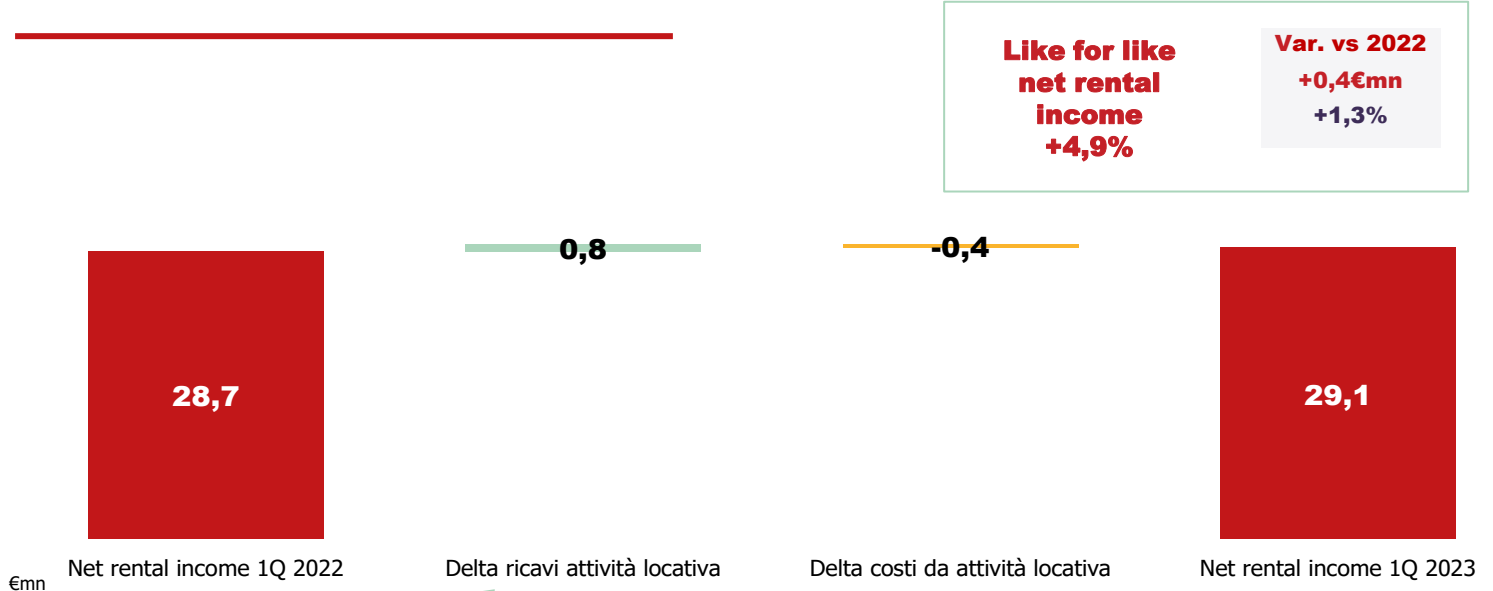




# 3 Risultati economico finanziari



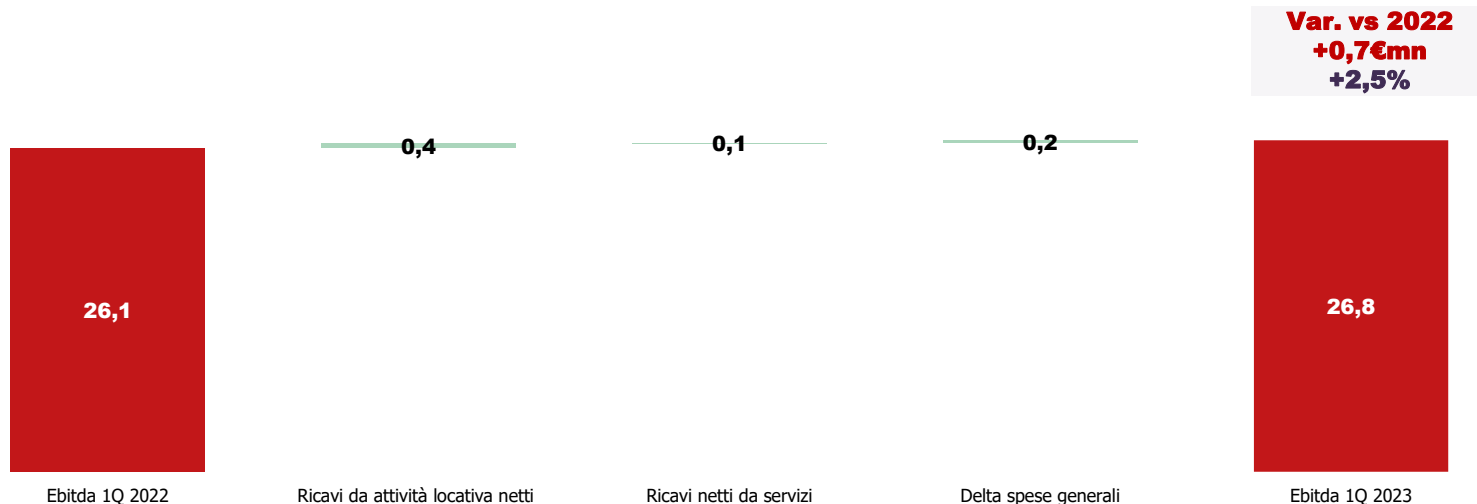
# Net rental Income



## Like for like: +4,7% (+1,5 €mn)

- **Gallerie (+1,1€mn; +4,7%):** grazie a commercializzazioni effettuate ed effetto indicizzazione (+1,9 €mn +7,7%), ridotti da maggiori sconti temporanei (-0,4 €mn) e lieve incremento vacancy.
- **Ipermercati (+0,3€mn; +4,5%):** effetto indicizzazione dei contratti.
- **Romania (+4,4%):** effetto indicizzazione dei contratti (0,1€mn). Nuovi ingressi e minori sconti temporanei compensano alcune uscite, già in ricommercializzazione.

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



**EBITDA MARGIN Gest. Caratt**  
2022 **73,2%**

**2023 73,2%**



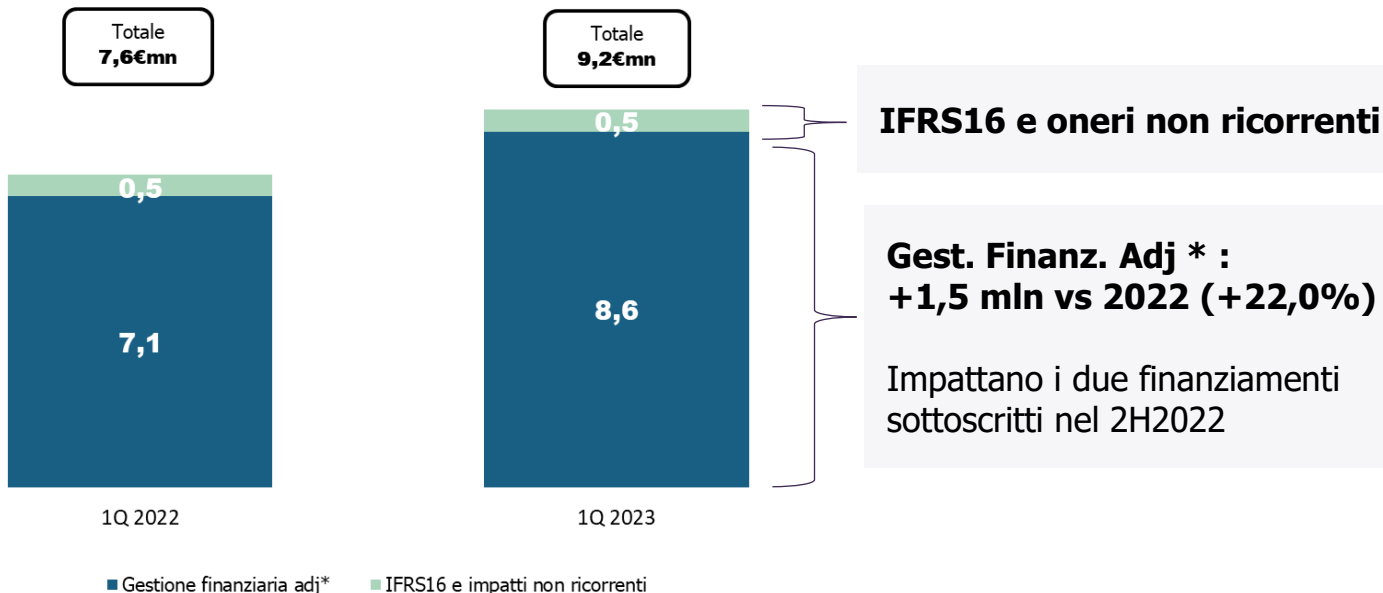
**EBITDA MARGIN freehold**  
2022 **75,6%**

**2023 75,5%**



# Gestione finanziaria

Delta Tot: **+22,0% +1,6 €mn**  
Delta Gest. finanz ADJ FFO\* +22,0%



# Funds From Operations (FFO)

Di cui:  
+0,7 €mn variazione Ebitda gest. caratt;  
-0,1 €mn locazioni passive;  
-0,1€mn altre partite non ricorrenti.

**Var. vs 2022**  
**-0,9€mn**  
**-5,6%**



**Guidance FFO FY2023 al momento confermata:  
ca 53€mn**

# PFN e LTV

**FY2022**

**PFN € 976,94 mn**

Strumenti finanziari a  
lungo termine  
991,01

Strumenti finanziari a  
breve termine  
13,00

**Cassa -27,07**

**45,7%**

**3,6X**

**2,26%**

**-10,6**

Cash flow IQ

**Loan to Value**

**Interest Cover Ratio**

**Costo medio del debito**

**1Q2023**

**PFN € 966,34 mn**

Strumenti finanziari a  
lungo termine  
984,31

**Cassa -17,97**

**45,3%**

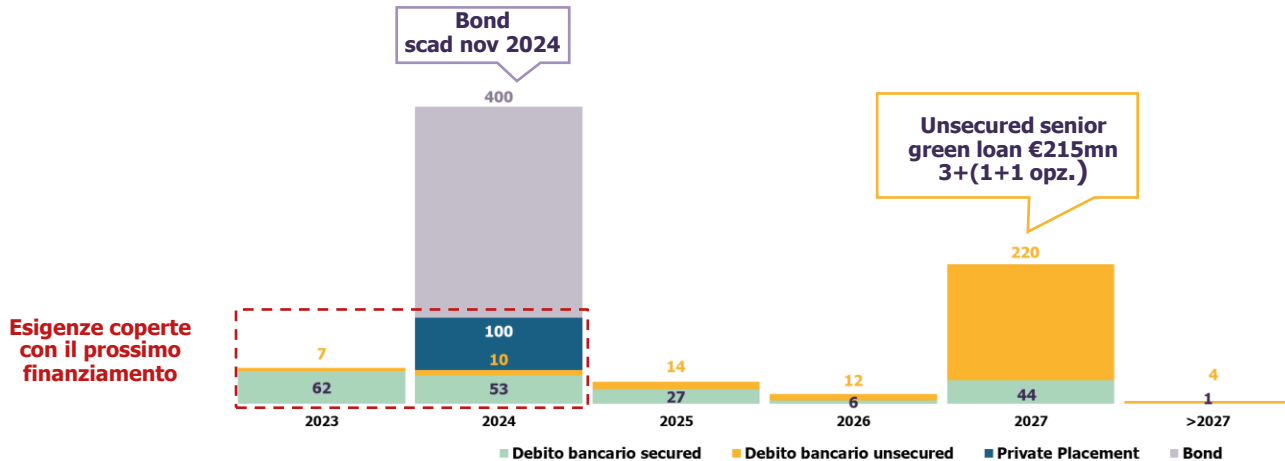
**3,0X**

**3,18%**

Riduzione PFN per  
cash flow generato  
nel 1Q2023

# Attività di liability management in corso

- E' in fase di **definizione un finanziamento in pool per un importo pari a 225-250€mn.**
- Con questa operazione verranno **rifinanziate le scadenze fino al 1H24**
- Bond 400€mn scadenza tra 18 mesi (novembre 2024)







# 6 Allegati

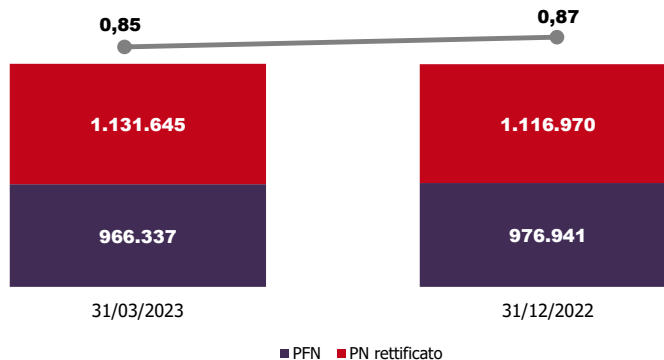
# Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1Q_2022	(c) 1Q_2023	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	31,6	32,5	2,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	2,3	2,2	-1,9%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>33,9</b>	<b>34,7</b>	<b>2,3%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	1,4%
Costi diretti da attività locativa	-5,2	-5,6	7,6%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>28,7</b>	<b>29,1</b>	<b>1,3%</b>
Ricavi da servizi	1,8	1,9	6,7%
Costi diretti da servizi	-1,3	-1,4	3,1%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>17,2%</b>
Personale di sede	-1,9	-1,9	1,1%
Spese generali	-1,1	-0,9	-20,3%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>26,1</b>	<b>26,8</b>	<b>2,5%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>73,2%</i>	<i>73,2%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,0	4,2	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,1	-4,3	n.a.
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-22,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>26,0</b>	<b>26,7</b>	<b>2,6%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>72,9%</i>	<i>65,5%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-3,5	-2,0	-42,1%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,3	-0,3	-6,9%
<b>EBIT</b>	<b>22,2</b>	<b>24,4</b>	<b>9,8%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-7,6	-9,2	20,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,4	0,0	-100,0%
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>15,0</b>	<b>15,2</b>	<b>1,2%</b>
Imposte	-0,6	-0,4	-30,7%
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>14,5</b>	<b>14,8</b>	<b>2,4%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>14,5</b>	<b>14,8</b>	<b>2,4%</b>

# Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	31/03/2023	31/12/2022	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.040.137	2.041.330	-1.193	-0,1%
Immobilizzazioni in corso	40.284	36.662	3.622	9,9%
Altre attività non correnti	42.965	43.190	-226	-0,5%
Altre passività non correnti	-28.009	-27.228	-781	2,9%
Capitale circolante netto	15.372	12.770	2.602	20,4%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-13.868	-14.099	231	-1,6%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>2.096.881</b>	<b>2.092.626</b>	<b>4.255</b>	<b>0,2%</b>
Patrimonio Netto	1.135.390	1.121.800	13.590	1,2%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	-4.846	-6.115	1.269	-20,8%
Posizione finanziaria netta	966.337	976.941	-10.604	-1,1%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>2.096.881</b>	<b>2.092.626</b>	<b>4.255</b>	<b>0,2%</b>

## GEARING RATIO (€000)



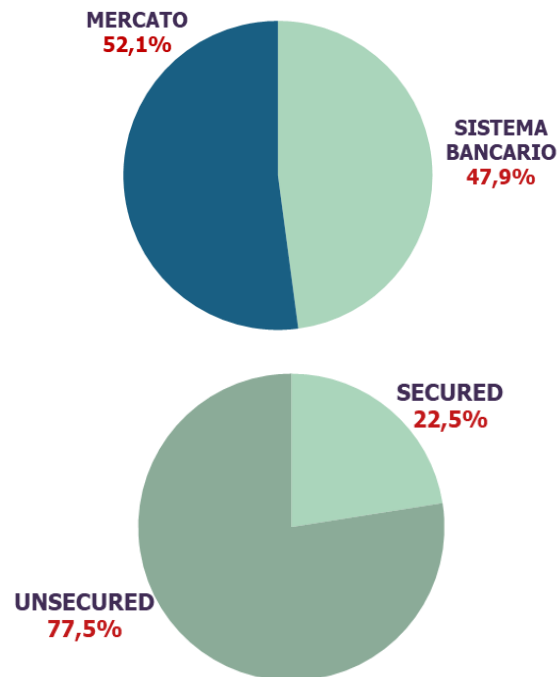
# Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	CONS_2022	CONS_2023	Δ 2022	Δ% vs 2022
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	26,1	26,8	0,658	2,5%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-2,0	-2,1	-0,119	6,0%
Gest. Finanziaria Adj	-7,1	-8,6	-1,557	22,0%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	* 0,0	0,0	0,000	n.a.
Margine Lordo da attività di trading	0,0	0,0	0,000	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-0,4	-0,3	0,096	-24,7%
<b>FFO</b>	<b>16,7</b>	<b>15,8</b>	<b>-0,921</b>	<b>-5,5%</b>
Una tantum	0,1		-0,053	n.a.
<b>FFO</b>	<b>16,8</b>	<b>15,8</b>	<b>-0,974</b>	<b>-5,8%</b>
Negative Carry	0,0	0,0	0,045	n.a.
<b>FFO ADJ</b>	<b>16,7</b>	<b>15,8</b>	<b>-0,929</b>	<b>-5,6%</b>

# Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	31/12/2022	31/03/2023
<b>Gearing ratio</b>	0,87X	0,85X
<b>Durata media del debito a lungo</b>	2,7 anni	2,4 anni
<b>Hedging debito a lungo + bond</b>	84,3%	84,5%
<b>Quota debito a M/L termine</b>	92,7%	83,2%
<b>Linee di credito non committed concesse</b>	118€ mn*	118€ mn
<b>Linee di credito non committed disponibili</b>	105€ mn	118€ mn
<b>Linee di credito committed concesse e disponibili</b>	60€ mn	60€ mn
<b>Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca</b>	1.467,5€ mn	1.467,5€ mn

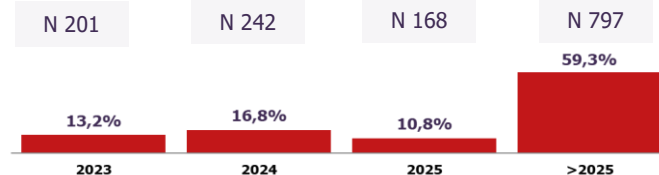
## Breakdown del debito\*



# Contratti e key tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,7%	11
OVS	abbigliamento	2,6%	9
unieuro	elettronica	2,4%	9
INDITEX	abbigliamento	2,0%	10
terranova CALLIOPE RINASCIMENTO MADE IN ITALY	abbigliamento	1,7%	11
BUESPIRIT	gioielleria	1,7%	26
CALZEDONIA	abbigliamento	1,7%	27
Stroili Oro GIOIELLERIE	gioielleria	1,5%	21
H.M	abbigliamento	1,5%	9
DOUGLAS	profumeria	1,4%	13
<b>Totale</b>		<b>19,3%</b>	<b>146</b>

## Gallerie

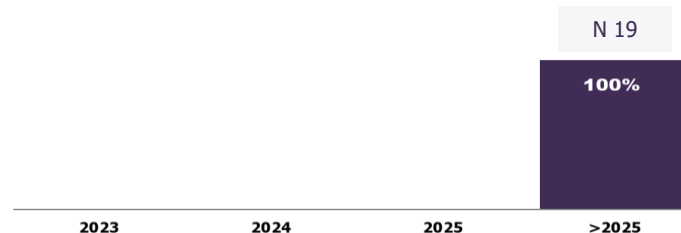


Durata media residua: **3,9 anni**

Totale contratti: **1.408**. Nel 1Q **39 rinnovi** e **15 turnover**  
**Downside -4,5%**

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

## Ipermercati



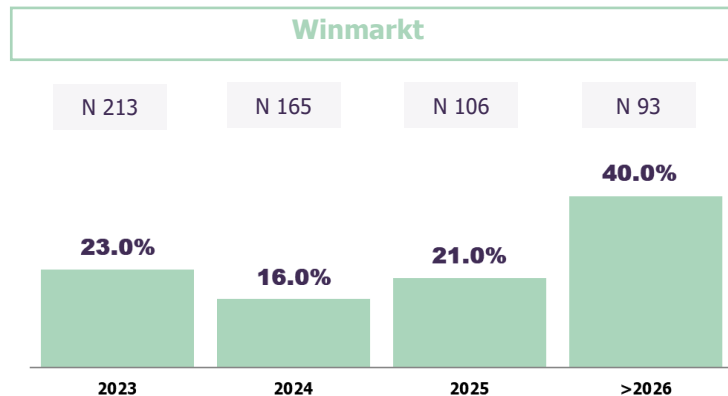
Durata media residua: **14 anni**

Totale contratti: **19**



# Contratti e key tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
 Carrefour market	supermercato	11,7%	11
 H&M	abbigliamento	4,9%	11
 PEPCO	abbigliamento	3,8%	8
 kik	abbigliamento	3,5%	6
 dm	drogheria	2,7%	5
 SENSI	farmacia	2,2%	4
 B & B collection	uffici	2,0%	1
 JCPD	gioielleria	1,5%	6
 KFC	ristorazione	1,3%	1
 InterGame	entertainment	1,3%	2
<b>Totale</b>		<b>34,9%</b>	<b>55</b>



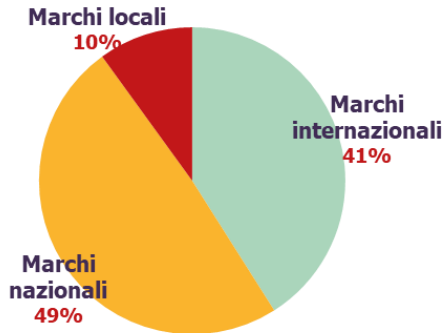
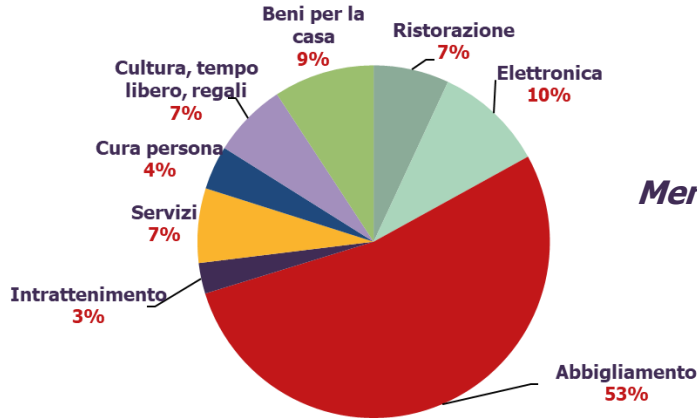
Durata media residua: **3,7 anni**

Totale contratti: **577. Nel 1Q 112 rinnovi e 68 turnover Upside\* flat**

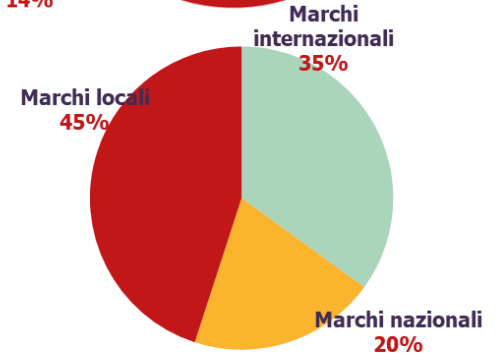
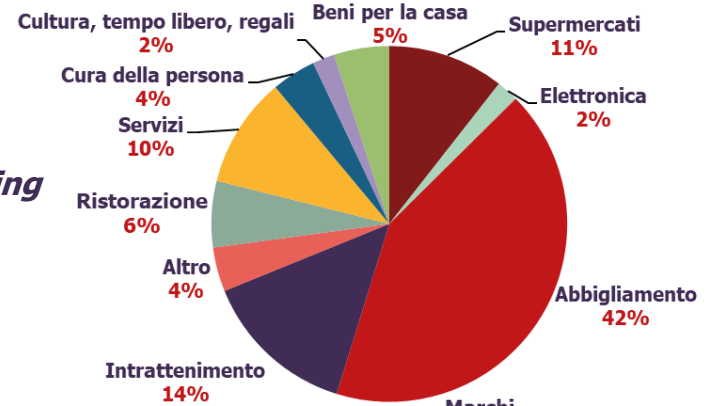
**Rotation Rate 19,4%** (% nuovi operatori su tot. contratti)

# Merchandising & Tenants Mix

## Italia



## Romania



**Merchandising Mix\***

**Tenant Mix\***

# Prossimi appuntamenti

---

## CORPORATE

**2 agosto** Risultati al 30/06/2023

**8 novembre** Risultati al 30/09/2023

## IR (ad oggi confermati)

**4 settembre** Italian Sustainability Week Borsa Italiana

**10 ottobre** 2023 Italian Excellences Mid Corporate Conference Intesa Sanpaolo

**13-15 novembre** 6th MidCap CEO Conference Exane BNP Paribas

**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

