

Presentazione risultati al 30/09/2023

Conference call
8 novembre 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.

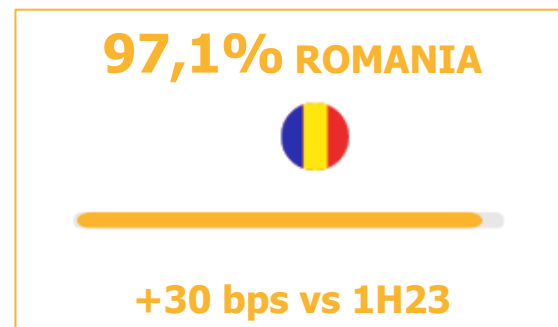
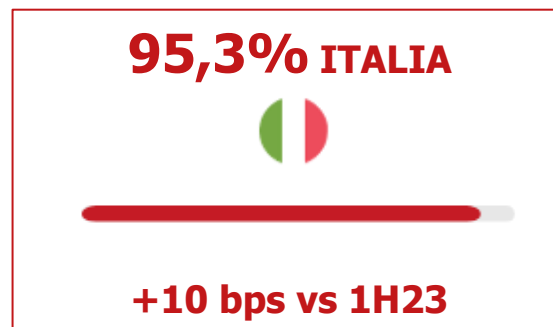
These statements include financial projections and estimates and their underlying assumptions, statements regarding plans, objectives and expectations with respect to future operations, products and services, and statements regarding plans, performance.

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 operativi: 9 mesi di indicatori in crescita



Highlights risultati: migliorano ricavi ed l'EBITDA, e cresce il costo del debito

	9M2023	Δ vs 2022	Like for like*
Ricavi da attività locativa lordi	€105,4 mn	+3,2%	+5,0%
Ricavi da attività locativa netti	€88,4 mn	+5,7%	+8,1%
Ebitda gestione caratteristica	€81,0 mn	+6,7%	
Utile netto ricorrente (FFO)	€44,4 mn	-11,9%	

1

Andamenti operativi

I centri commerciali in Italia continuano a performare bene...

**VENDITE
GALLERIE***

+6,2%



Progressivo 9M

**INGRESSI
GALLERIE**

+5,4%



Progressivo 9M

**VENDITE IPER E SUPER
DI PROPRIETA'**

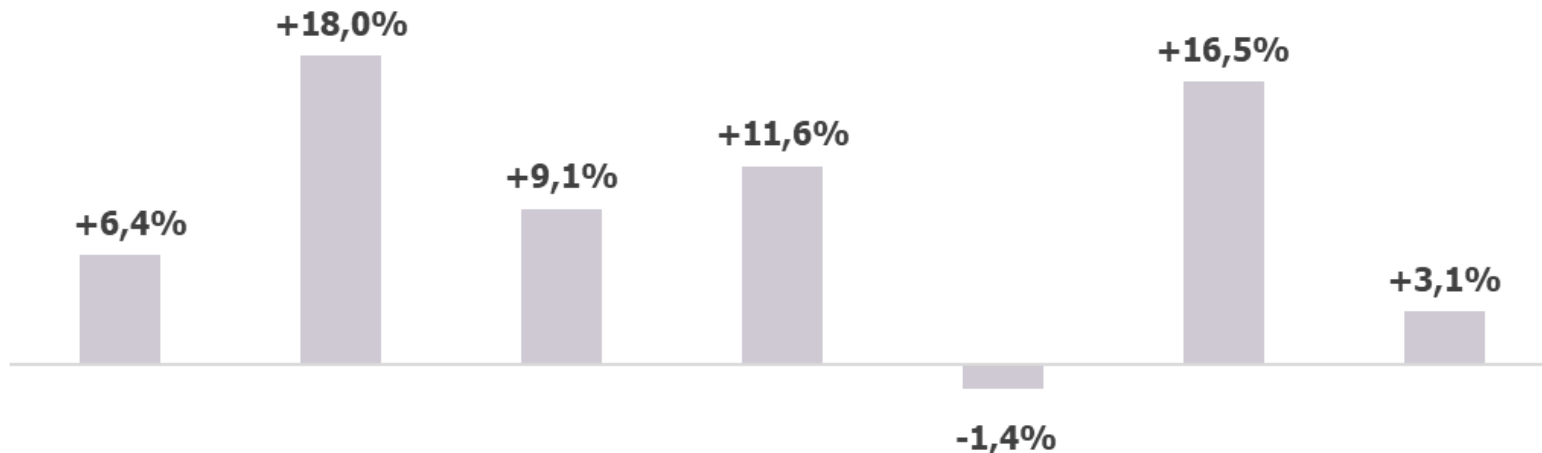
+4,9%



Progressivo 9M

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

Vendite operatori Italia 9M23vs22



	Abbigliamento	Beni per la casa	Cultura, tempo libero, regalo	Cura persona, salute	Elettronica	Ristorazione	Servizi
(Peso su tot. montecanoni)	(48,5%)	(7,7%)	(11,3%)	(9,0%)	(10,3%)	(7,8%)	(4,8%)

Alcuni brand del portafoglio IGD

OVS	PORTOBELLO	BLUESPIRIT	DOUGLAS	unieuro	McDonald's	USO DYADEA LA SALUTE È PREZIOSA
INDITEX	KASANOVA	PANDORA	limoni profumerie	euronics	I ♥ POKE HAWAIIAN SUSHI	DENTALPRO CENTRI DENTISTICI PROFESSIONALI
CALZEDONIA	HAPPY CASA	librerie.coop	SEPHORA	MediaWorld	LA PIADINERIA	SaniMed poliambulatorio medico specialistico

L'attività commerciale in Italia



COMMERCIALIZZAZIONI

- 135 contratti (pari a ca 6,5% del montecanoni di Gruppo) di cui 93 rinnovi e 42 turnover
- Limitati downside medi: -1,4%* (tenuto conto che nei 9 mesi effetto inflazione +7%)



OCCUPANCY

95,3%

In crescita vs 1H23 (+10bps)



FATTURATO INCASSATO**

> 94%

9M 2023

≈ 100%

FY 2022



Alcune immagini delle ultime aperture

Una nuova destinazione iconica per shopping e intrattenimento



Ingresso Officine Storiche



OFFICINE STORICHE

- >16.000 mq GLA
- 16 negozi, 11 food&beverage, 1 area entertainment, 1 centro fitness



Già
aperti



Aperture
novembre
2023

PRIMARK®

Apertura
prevista
2H2024

L'inaugurazione di Officine Storiche: un grande successo



L'attività commerciale in Romania...



COMMERCIALIZZAZIONI

- 404 contratti di cui 288 rinnovi e 116 turnover
- Upside medio **+2,28%**



OCCUPANCY

97,1%

In crescita vs 1H23 (+30bps)



FATTURATO INCASSATO*

≈ **96%**
9M 2023

≈ **100%**
FY 2022



Alcune immagini delle ultime aperture

...su un portafoglio in continua evoluzione

Buzau: forte connessione con la comunità con investimento pubblico sulla piazza centrale



3 aperture totali



2 aperture totali

Consolidate le partnership con primari brand internazionali

Un approccio trasparente ai temi ESG

OBIETTIVI DI RIDUZIONE DELLE EMISSIONI GHG

- ✓ Definiti per Scope 1 e 2
- 🔄 In corso di definizione per Scope 3



Ottenere certificazione SBTi dei target nel 2024

RATING ESG 2023



Agenzie di rating che analizzano IGD



GRESB participant dal 2023



GRESB
REAL ESTATE

EPRA AWARDS 2023



- EPRA sBPR Gold Award (9° anno consecutivo)
- EPRA BPR Gold Award (6° anno consecutivo)



Un portafoglio sempre più green

BREEAM®

CENTRI COMMERCIALI
CERTIFICATI

10

% MV GALLERIE ITALIA
CERTIFICATE

63%



**IMPIANTI
FOTOVOLTAICI**



N.
IMPIANTI
ITALIA+ROMANIA

11*

ENERGIA
PRODOTTA
Mw

3.450

ENERGIA
PRODOTTA SU TOT.
CONSUMATA

6,3%

N. IPER
CON IMPIANTI
ITALIA

12

INVESTIMENTO DIRETTO DEL TENANT
PER AUTOCONSUMO

**Benefici per la comunità in termini di riduzione delle emissioni GHG
e sulle spese a carico dei tenant**

Il progetto ESP Net Zero



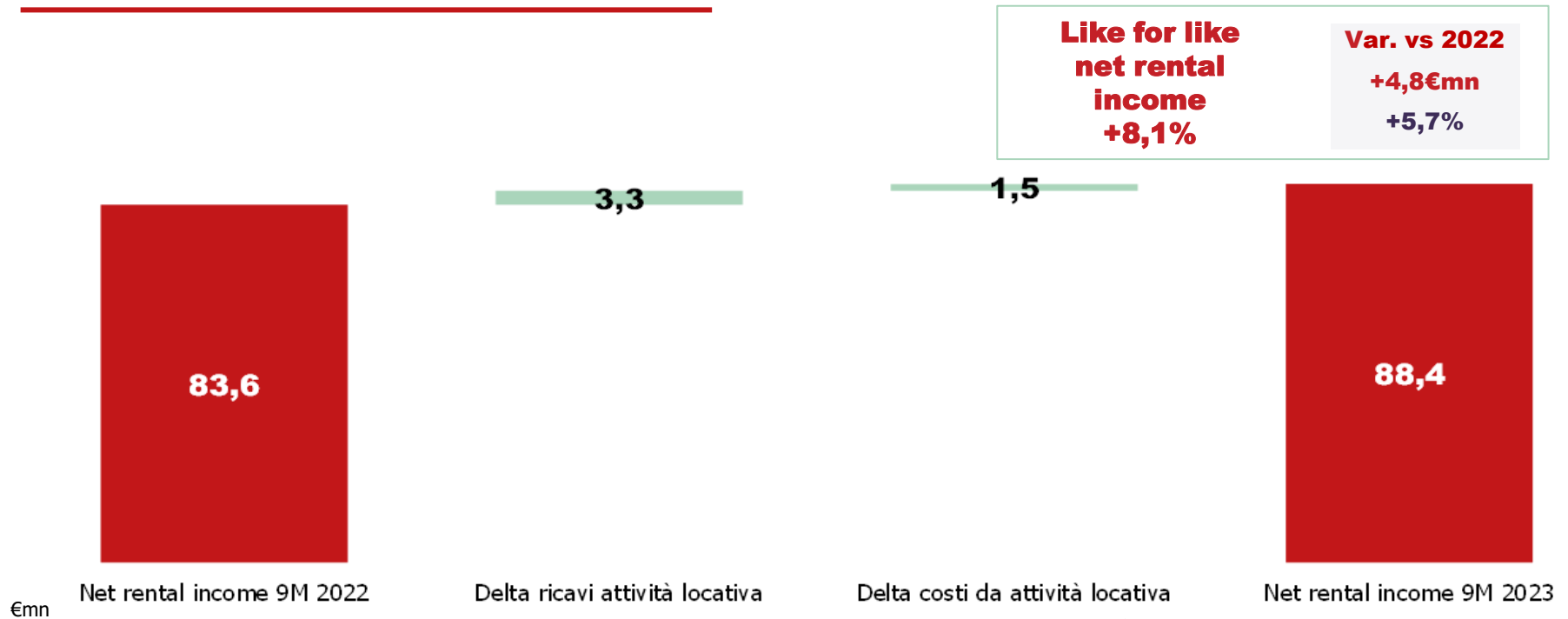
Centro ESP di Ravenna inizierà il suo percorso per essere «Zero Carbon Emissions»

Sostituzione impianti tradizionali di riscaldamento/raffreddamento di tutti i punti vendita e delle parti comuni con apparati ad alta efficienza energetica, con conseguente riduzione dei costi per IGD e per i suoi tenant. Successivamente implementate ulteriori strategie basate su logiche di "Natura Based Solutions" quali, fra le altre, la riduzione degli effetti dell'isola di calore, l'assorbimento della CO₂, la biodiversità e la gestione delle precipitazioni per ridurre l'impatto dei deflussi delle acque meteoriche.



3 Risultati e struttura finanziaria

Net rental Income

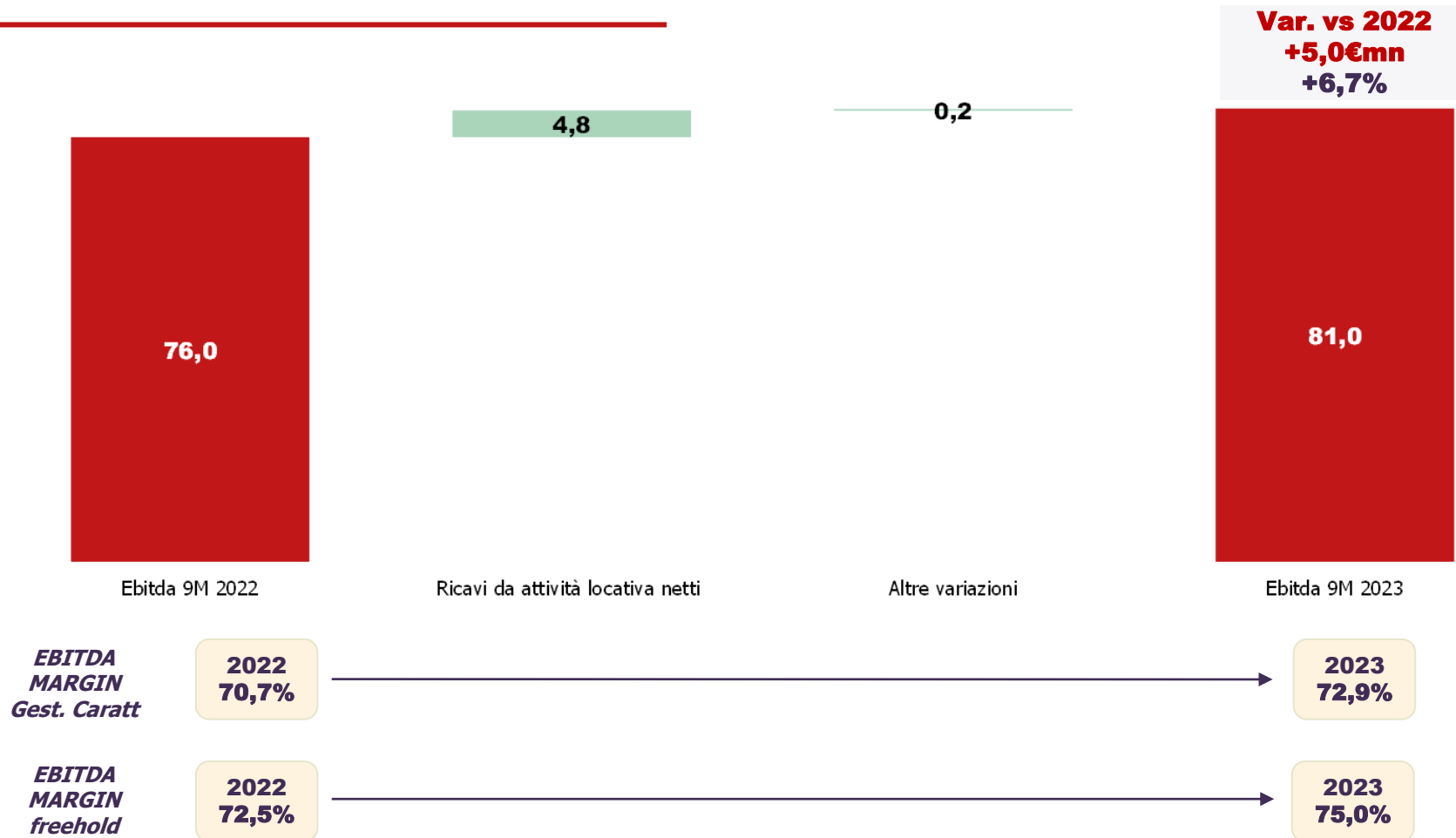


Like for like: +8,1% (+6,5 €mn)

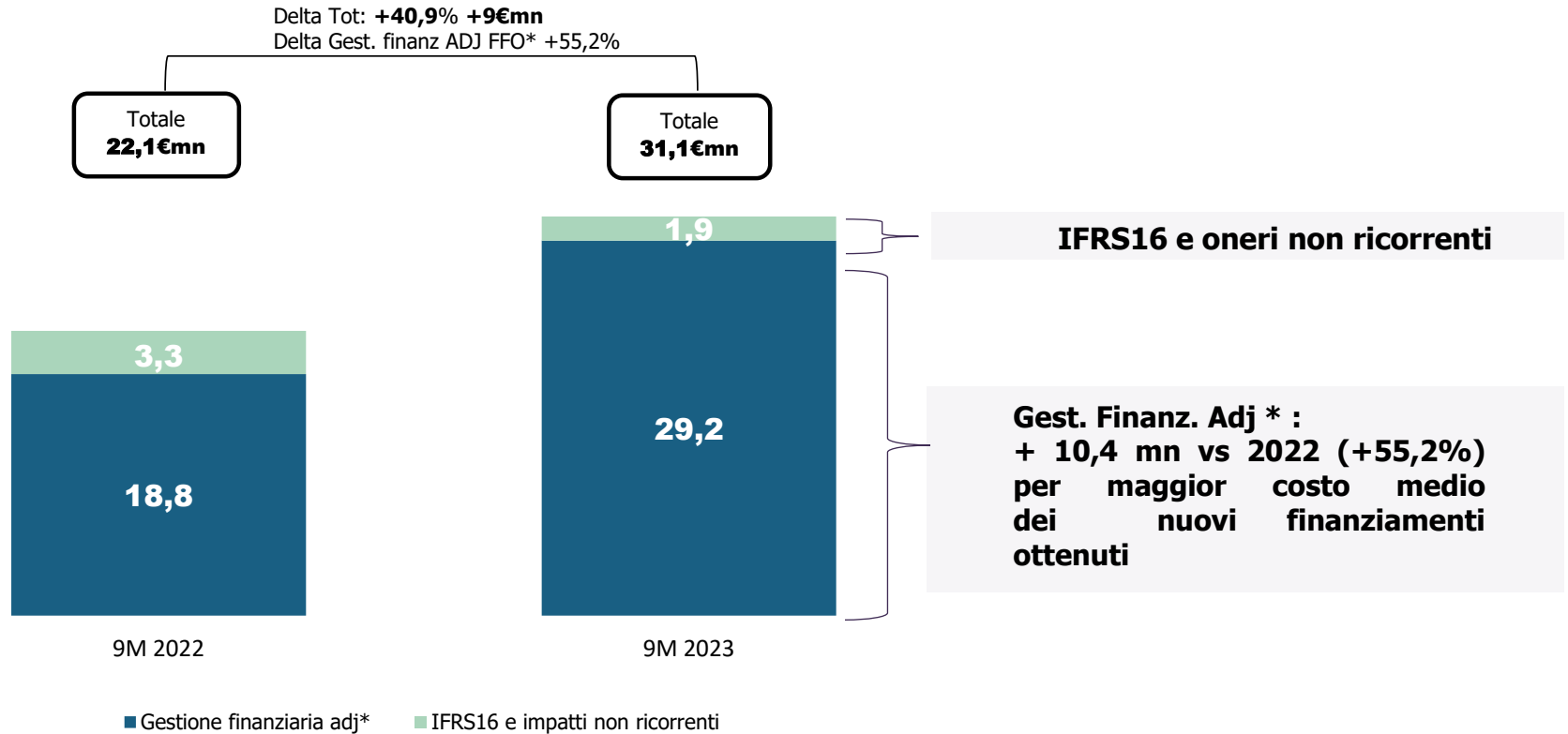
- **Gallerie (+3,5€mn; +4,7%):** grazie a commercializzazioni effettuate ed effetto indicizzazione (+5,1 €mn +7,0%), ridotti da maggiori sconti temporanei (-1,3€mn) e alcuni turnover di tenants con relativi ricavi dal 4Q o dal 2024
- **Ipermercati (+1€mn; +5,7%):** effetto indicizzazione dei contratti.
- **Romania (+6,1%):** effetto indicizzazione dei contratti (0,2€mn). Nuovi ingressi e minori sconti temporanei compensano alcune uscite, già in ricommercializzazione.

Miglioramento costi diretti del portafoglio tra cui le spese condominiali

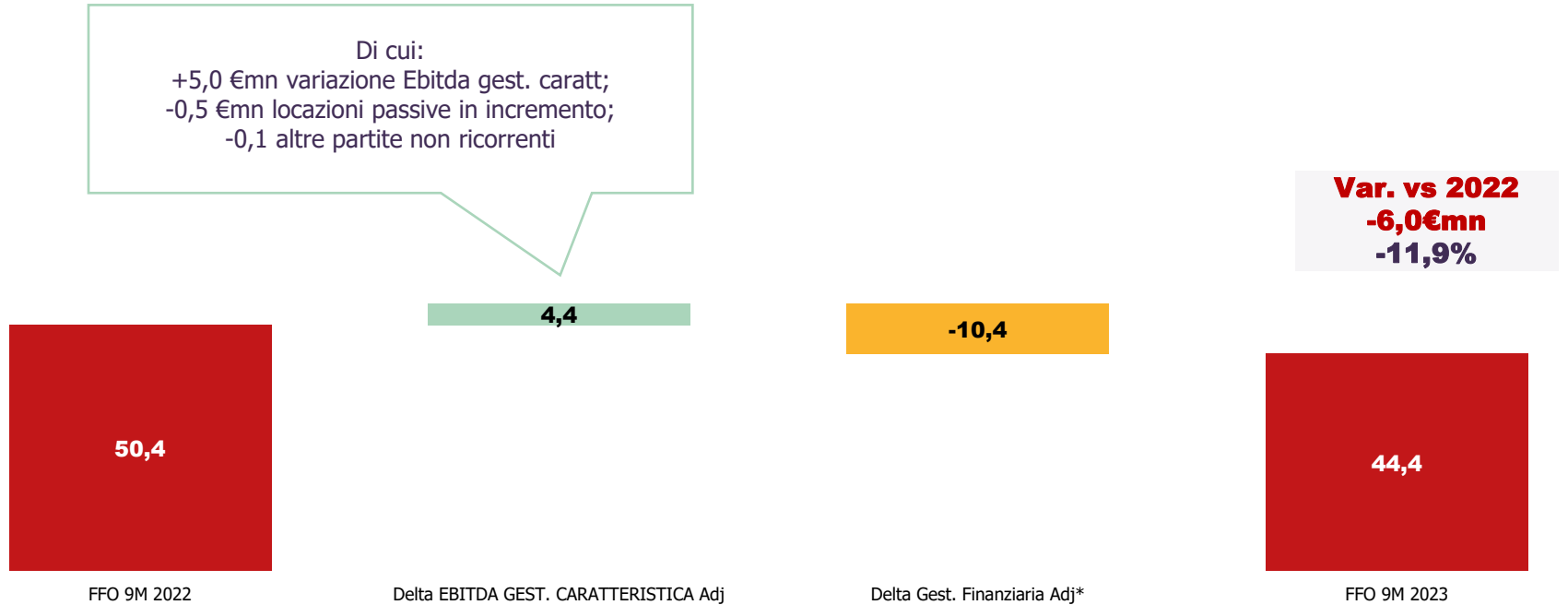
Evoluzione dell'Ebitda gest. caratteristica (€mn)



La gestione finanziaria

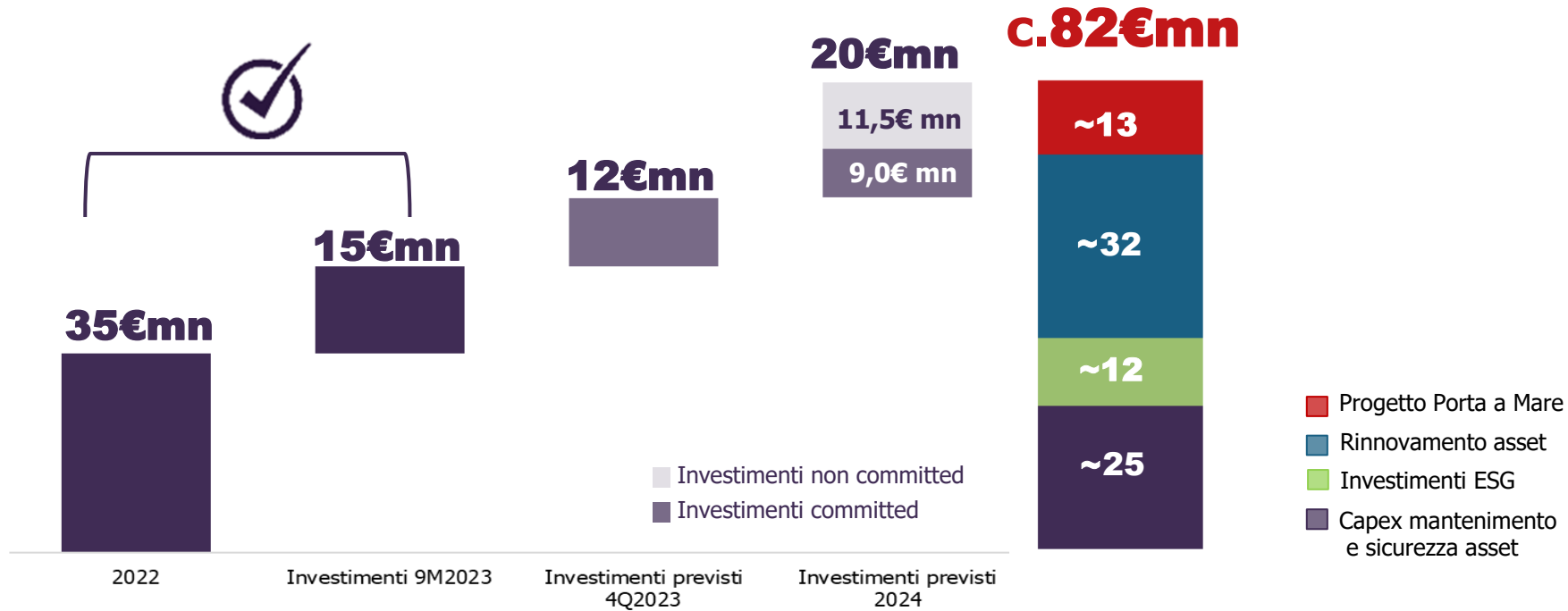


Funds From Operations (FFO)



Gli investimenti del periodo e la pipeline

- Pipeline per la maggior parte eseguita entro il 2023
- Riduzione investimenti dal 2024, no progetti di sviluppo



PFN e LTV



Il 5 ottobre IGD ha lanciato un'operazione di scambio e consent solicitation per rifinanziare il bond in scadenza nel 2024

OBIETTIVO RIFINANZIAMENTO ANTICIPATO DEL BOND 400 € MLN SCADENZA NOVEMBRE 2024

**OFFERTA DI SCAMBIO
(E RIACQUISTO*)**



CONSENT SOLICITATION
per allineare scadenza e condizioni economiche
del bond esistente al nuovo bond**

Periodo di durata dell'operazione: dal 5 ottobre 2023 al 10 novembre 2023
Assemblea degli Obbligazionisti convocata il 14 novembre 2023

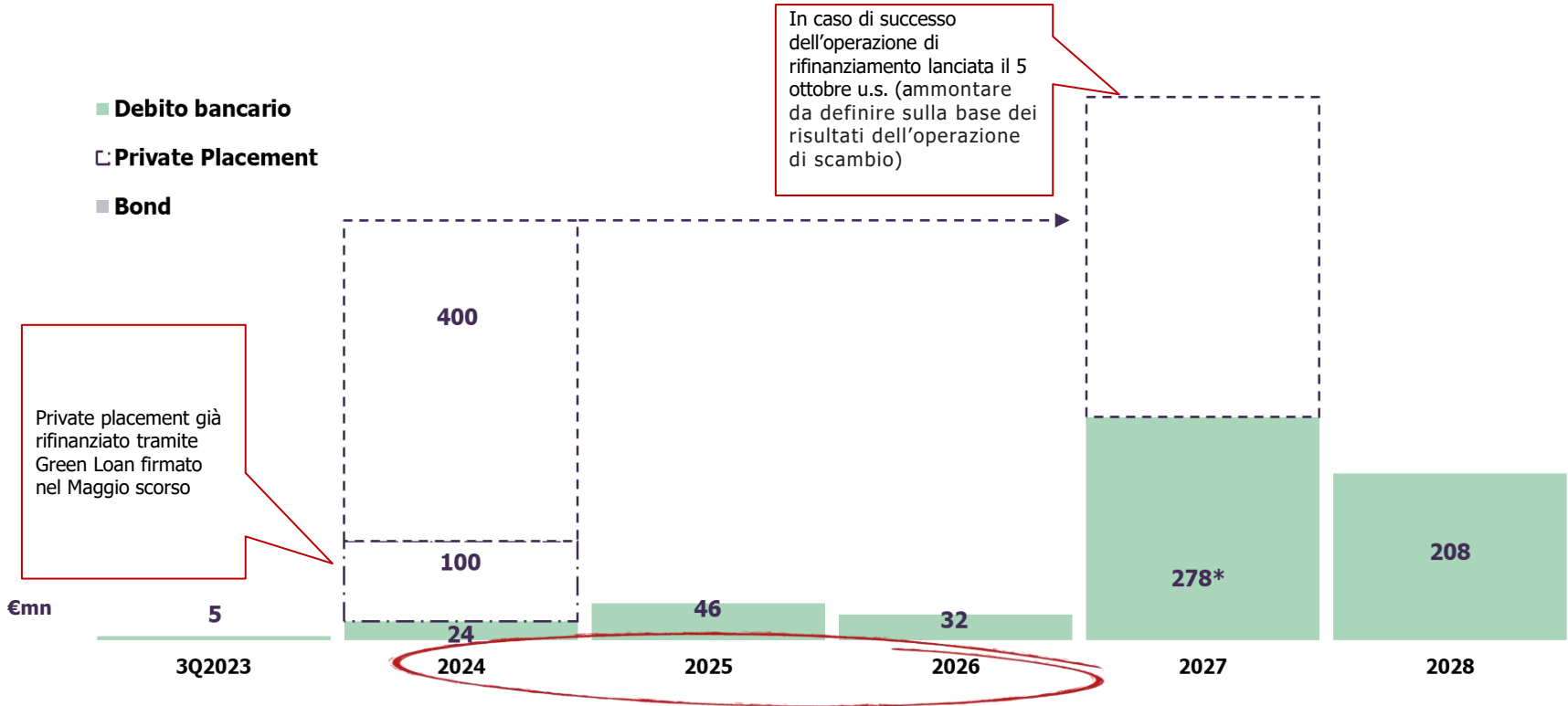
PRINCIPALI TERMINI DEL NUOVO BOND:

- **Senior, non subordinato e non convertibile**
- **Cedola media 7%** (con struttura step up)
- **Rendimento medio: 8,5%** (considerando meccanismo di rimborso sopra la pari)
- **Clausola di «limitazione della distribuzione dei dividendi»:** dividendo limitato all'obbligatorio, come da normativa SIIQ
- **Clausola di rimborso obbligatoria:** in caso di cessione di asset, obbligo di rimborso in via prioritaria

Il perfezionamento dell'offerta di scambio, riacquisto ed emissione delle nuove obbligazioni è subordinato all'approvazione della Consent Solicitation
I risultati finali dell'operazione saranno comunicati al mercato il 14 novembre 2024 al termine dell'Assemblea degli Obbligazionisti

Per dettagli e approfondimenti si rimanda alla documentazione ufficiale pubblicata e disponibile al seguente link:
<https://www.gruppoigd.it/consent-solicitation-exchange-and-tender-offer-2023>

Profilo delle scadenze in caso di successo dell'operazione di rifinanziamento



Possibilità di ridurre le scadenze dei prossimi 3 anni che saranno dedicati a ottimizzare la struttura e il costo medio del debito



6 Allegati

Conto Economico Consolidato

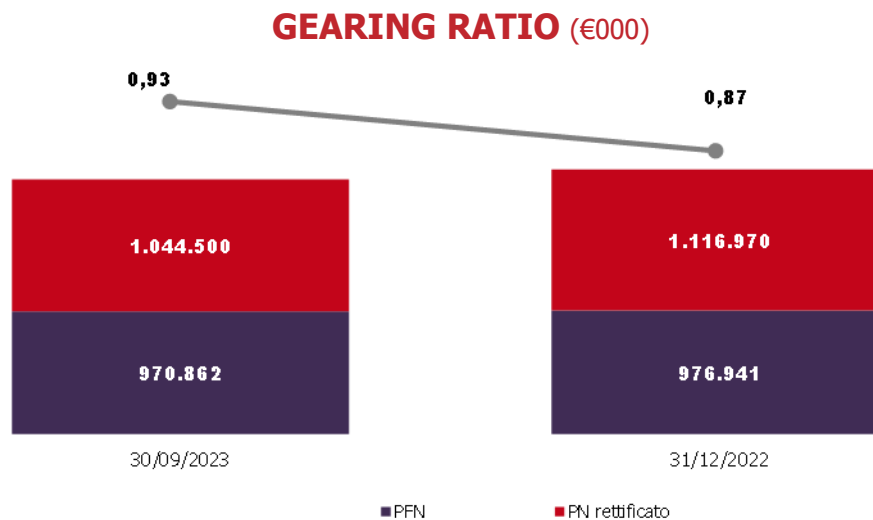
CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 9M 2022	(c) 9M 2023	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	96,5	98,6	2,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	5,6	6,8	21,4%
Totale Ricavi da attività locativa	102,1	105,4	3,2%
Locazioni passive	0,0	0,0	0,0%
Costi diretti da attività locativa	-18,5	-17,0	-8,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	83,6	88,4	5,7%
Ricavi da servizi	5,4	5,8	7,0%
Costi diretti da servizi	-4,0	-4,1	2,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1,4	1,7	21,0%
Personale di sede	-5,3	-5,6	4,9%
Spese generali	-3,7	-3,5	-6,2%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	76,0	81,0	6,7%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>70,7%</i>	<i>72,9%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,4	5,6	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,6	-5,9	n.a.
Risultato operativo da trading	-0,2	-0,3	32,4%
EBITDA	75,8	80,8	6,6%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>70,2%</i>	<i>69,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-13,1	-86,6	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,2	-1,4	21,1%
EBIT	61,5	-7,2	n.a.
			n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-22,1	-31,1	40,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,4	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	39,8	-38,3	n.a.
Imposte	-1,2	-0,7	-44,8%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	38,7	-39,0	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	38,7	-39,0	n.a.

Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	CONS_2022	CONS_2023	Δ 2022	Δ% vs 2022
EBITDA Gestione Caratteristica	76.1	81.0	5.0	6.5%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-6.1	-6.6	-0.5	7.5%
Gest. Finanziaria Adj*	-18.8	-29.2	-10.4	55.2%
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	-0.9	-0.9	0.0	0.2%
FFO	50.3	44.4	-5.9	-11.7%
Una tantum	0.1	0.0	-0.1	n.a.
FFO	50.4	44.4	-6.1	-11.9%

Stato Patrimoniale riclassificato

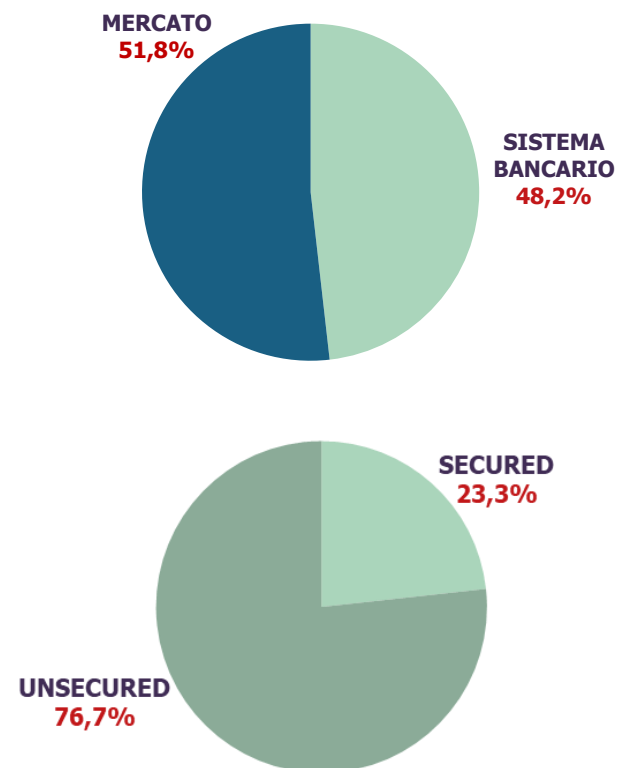
Fonti - Impieghi (€/000)	30/09/2023	31/12/2022	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	1.999.415	2.041.330	-41.915	-2,1%
Immobilizzazioni in corso	6.438	36.662	-30.224	-82,4%
Altre attività non correnti	42.276	43.191	-915	-2,1%
Altre passività non correnti	-26.870	-27.228	358	-1,3%
Capitale circolante netto	6.446	12.770	-6.324	-49,5%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-13.642	-14.099	457	-3,2%
TOTALE IMPIEGHI	2.014.063	2.092.626	-78.563	-3,8%
Patrimonio Netto	1.048.508	1.121.800	-73.292	-6,5%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	-5.307	-6.115	808	-13,2%
Posizione finanziaria netta	970.862	976.941	-6.079	-0,6%
TOTALE FONTI	2.014.063	2.092.626	-78.563	-3,8%



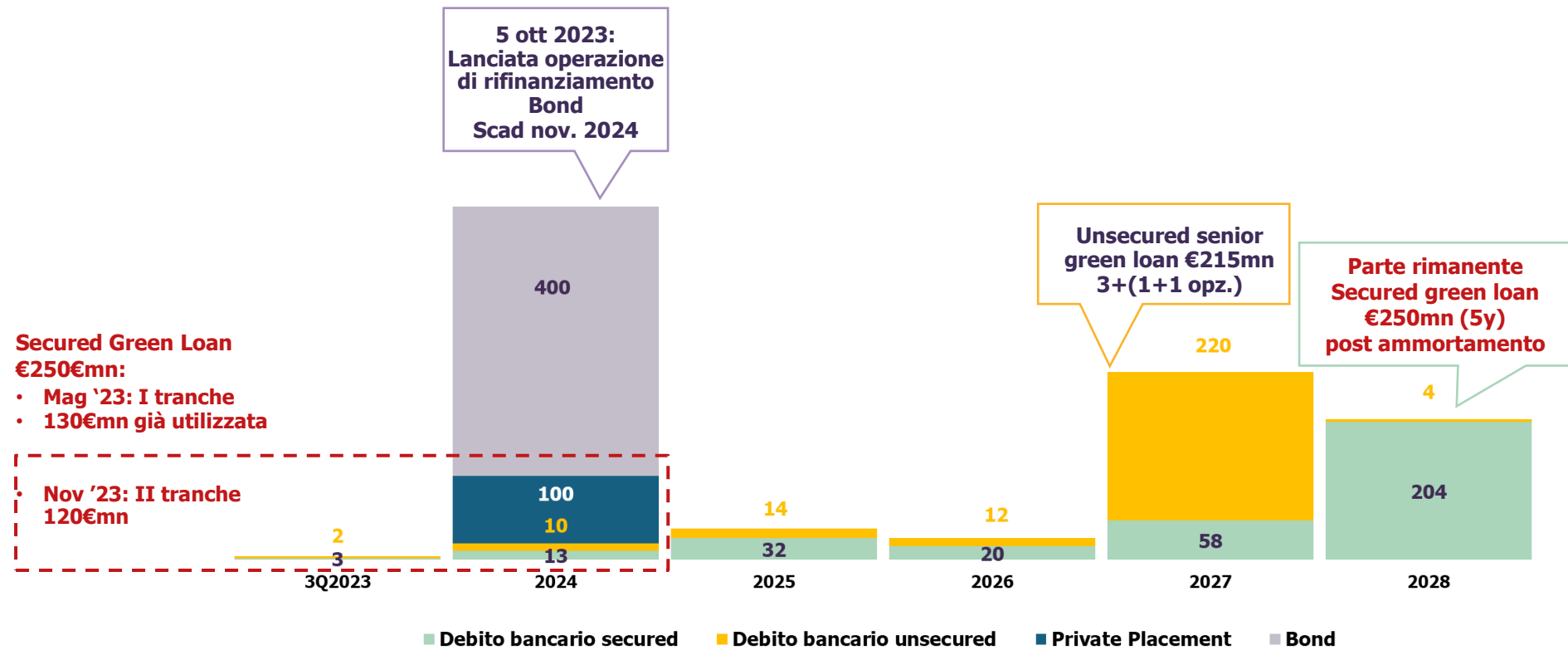
Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	30/06/2023	30/09/2023
Gearing ratio	0,95X	0,93 X
Durata media del debito a lungo	2,7 anni	2,4 anni
Hedging debito a lungo + bond	86,5%	86,2%
Quota debito a M/L termine	88,0%	88,8%
Linee di credito non committed concesse	103 € mn	103 € mn
Linee di credito non committed disponibili	103 € mn	103 € mn
Linee di credito committed concesse e disponibili	60 € mn	60€ mn
Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca	1.274,0 € mn	1.274,0 € mn

Breakdown del debito*



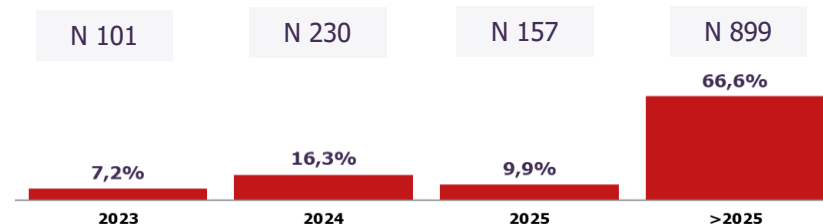
Debt Maturity al 30/09/2023



Contratti e key tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
	abbigliamento	2,7%	11
	abbigliamento	2,6%	10
	elettronica	2,4%	9
	abbigliamento	2,0%	10
	gioielleria	1,7%	28
	abbigliamento	1,7%	11
	abbigliamento	1,6%	27
	abbigliamento	1,5%	9
	gioielleria	1,4%	20
	abbigliamento	1,4%	4
Totale		19,0%	139

Gallerie

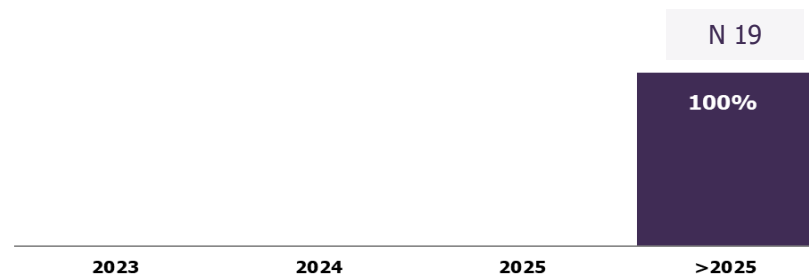


Durata media residua: **4,3 anni**

Totale contratti: **1.387** di cui **93 rinnovi** con lo stesso tenant e **42 firmati con un nuovo tenant**
Downside -1,4%

Rotation Rate 3,0% (% nuovi operatori su tot. contratti)

Ipermercati

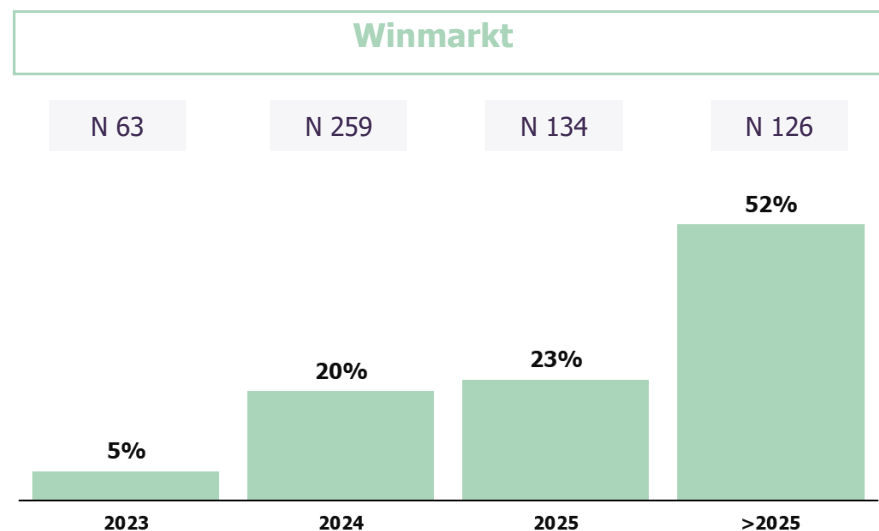


Durata media residua: **13,7 anni**

Totale contratti: **19**

Contratti e key tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
Carrefour market	supermercato	11,3%	11
H&M	abbigliamento	5,3%	6
pepco	abbigliamento	4,7%	11
kik	abbigliamento	3,7%	7
dm	drogheria	2,6%	5
Dr.Max+	farmacia	2,1%	4
OCPL	uffici	1,9%	1
STAYFITGYM	entertainment	1,8%	3
B & B collection	gioielleria	1,5%	6
KFC	ristorazione	1,3%	1
Totale		36,3%	55

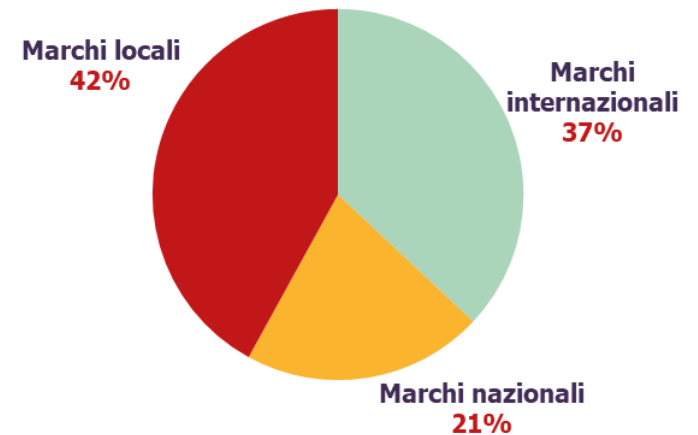
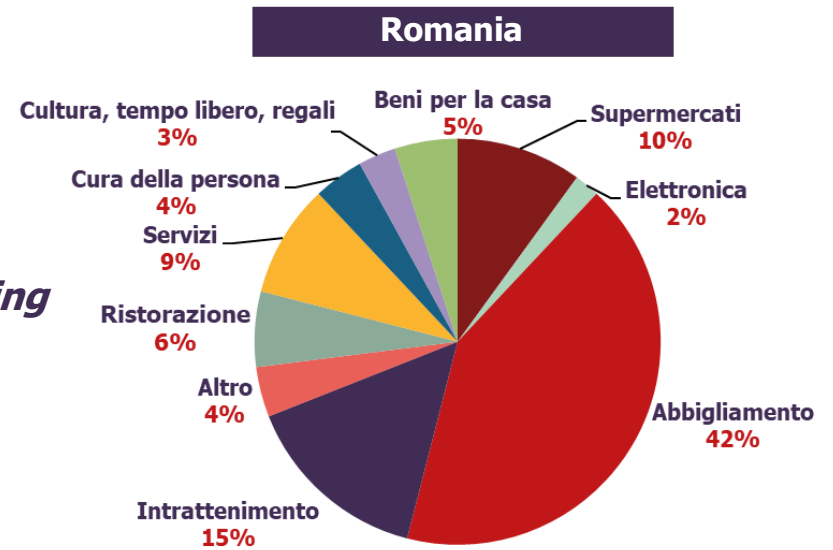
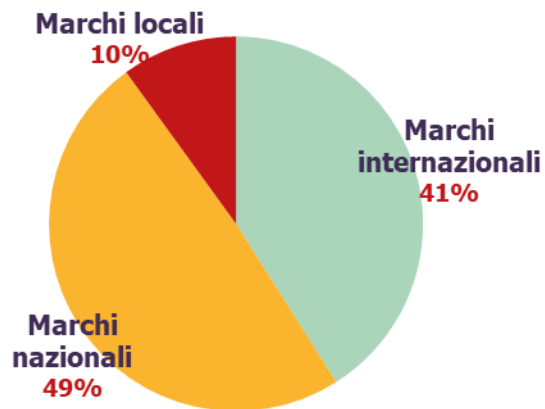
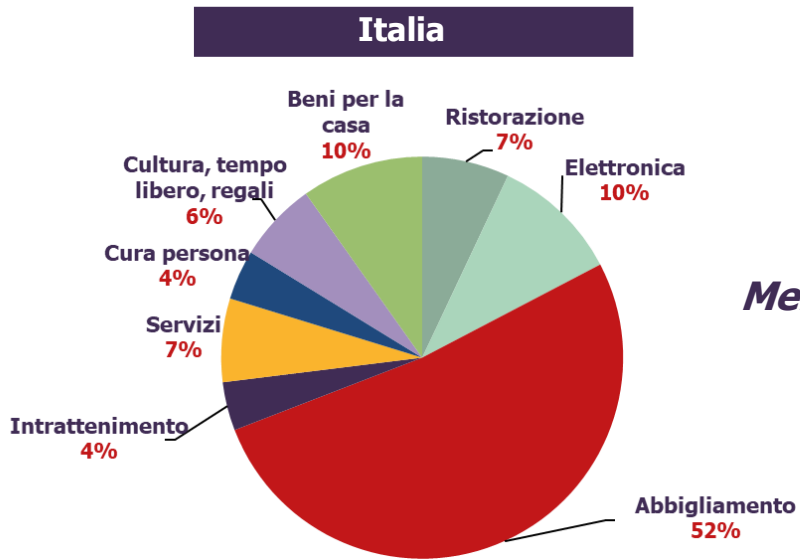


Durata media residua: **4,3 anni**

Totale contratti: **582** di cui **288 rinnovi** con lo stesso tenant e **116** firmati con un **nuovo tenant**
Upside* 2,28%

Rotation Rate 19,9% (% nuovi operatori su tot. contratti)

Merchandising & Tenants Mix



Merchandising Mix*

Tenant Mix*

*elaborazione interna su metri quadrati

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

