



# Presentazione risultati 1Q 2024

Conference call  
7 maggio 2024



# 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.



# I primi mesi del 2024 in sintesi

## SOLIDI ANDAMENTI OPERATIVI

Confermato il buono stato di salute dei centri commerciali IGD, con vendite operatori e ingressi in crescita

## CESSIONE IMMOBILIARE E RIDUZIONE DEBITO

Finalizzata ad aprile la cessione del portafoglio immobiliare comunicata a febbraio; proventi interamente utilizzati per ridurre il debito

## NUOVA GOVERNANCE

Nominati nuovo Consiglio di Amministrazione, Presidente e Amministratore Delegato - Direttore Generale

# Highlights

---

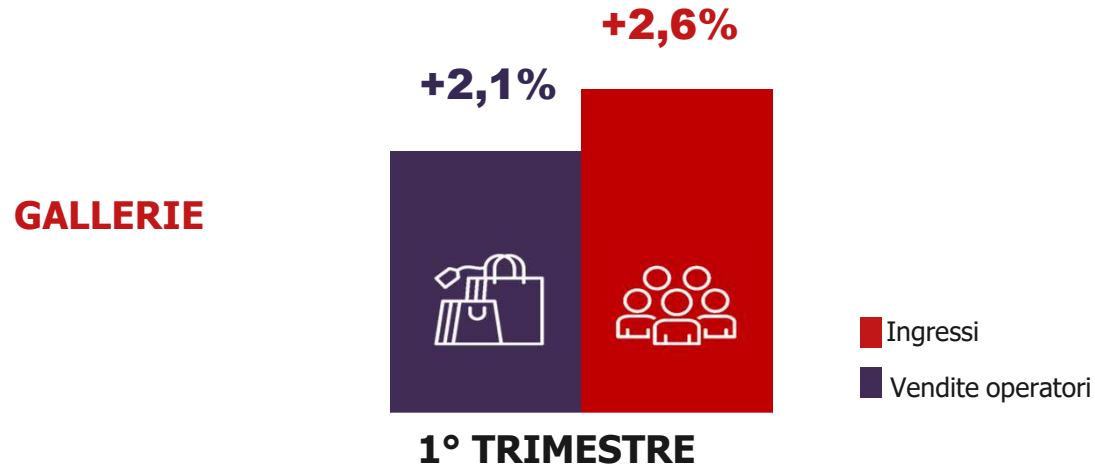
	<b>1Q2024</b>	<b>Δ vs 2023</b>	<b>Like for like**</b>
<b>Ricavi da attività locativa netti</b> (Net rental income)*	<b>€31,1 mn</b>	<b>+7,1%</b>	<b>+6,5%</b>
<b>Ebitda gestione caratteristica</b>	<b>€28,6 mn</b>	<b>+6,6%</b>	
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>€-18,5 mn</b>	<b>+100,6%</b>	
<b>Utile netto ricorrente (FFO)</b>	<b>€10,3 mn</b>	<b>-34,8%</b>	



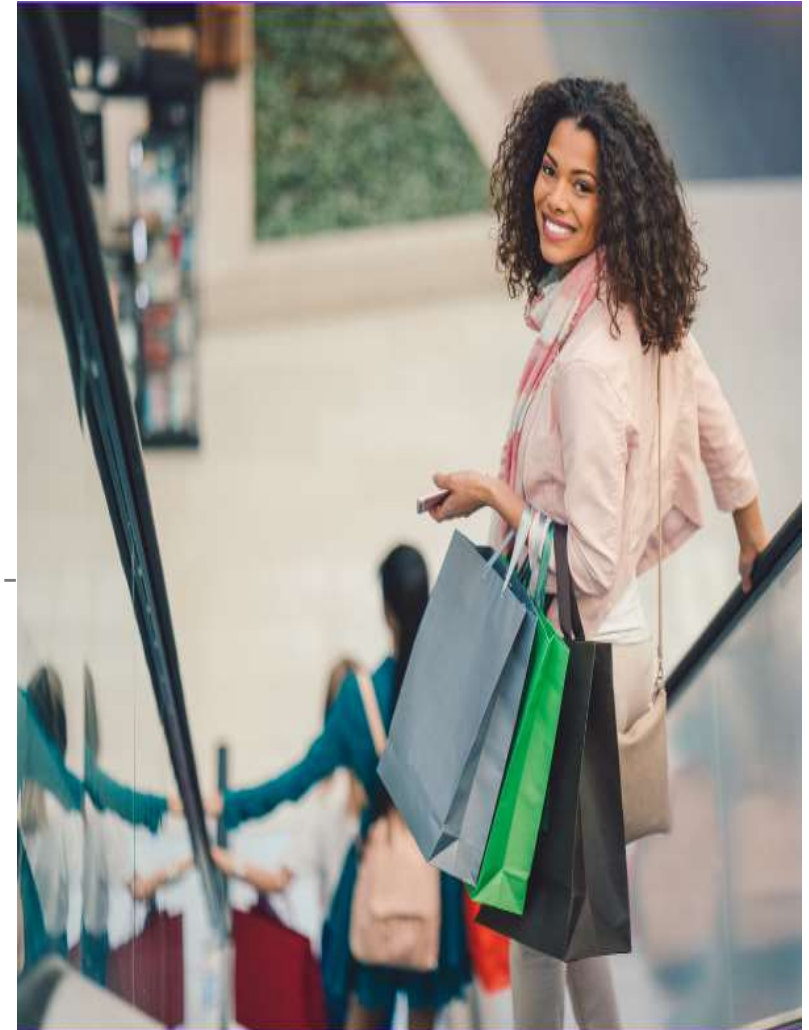
# 1 Andamenti operativi



# Solidi andamenti operativi nei centri commerciali in Italia\*...

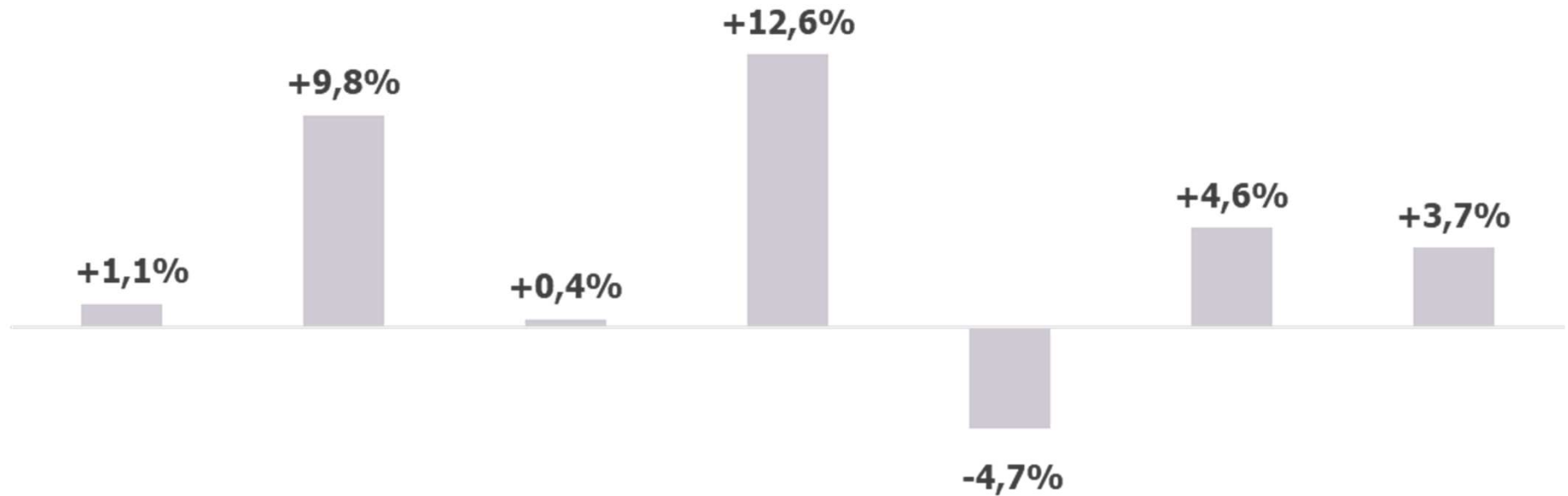


N.B: Pasqua 2024 a marzo, mentre nel 2023 ad aprile



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

Vendite operatori Italia 1Q24vs23



Peso su totale montecanoni Gallerie Italia

Categoria	Peso (%)
Abbigliamento	(49,1%)
Beni per la casa	(7,2%)
Cultura, tempo libero, regalo	(11,1%)
Cura persona, salute	(8,9%)
Elettronica	(10,2%)
Ristorazione	(7,8%)
Servizi	(4,6%)

Alcuni brand del portafoglio IGD

OVS  
INDITEX  
CALZEDONIA

PORTOBELLO  
KASANOVA  
HAPPY CASA

BLUESPIRIT  
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 **52 contratti** (pari a circa il 3% del montecanoni di Gruppo)
- Downside **-3,7%\***, dovuto principalmente ai significativi incrementi da indicizzazione registrati e incorporati dai canoni nel 2023



**OCCUPANCY MEDIA (iper e gallerie)**  
**OCCUPANCY GALLERIE**

**95,3%**  
**94,2%**

Stabili vs FY2023



**FATTURATO INCASSATO\*\***

**91,5%**



RITUALS - Puntadiferro FC



BILLY TACOS - Leonardo BO



KIABI - La Torre PA



DAN JOHN - Puntadiferro FC

Alcune immagini delle ultime aperture nel 1Q2024



# ...e in Romania



## COMMERCIALIZAZIONI

- Su **118 contratti** (69 rinnovi e 49 turnover)
- Upside **+6,5%** (calcolato su Net Operating Income)



## OCCUPANCY

**95,5%**

-70 bps vs FY23

Incremento vacancy sostanzialmente imputabile all'uscita di un operatore (600mq) con commercializzazione avviata



## FATTURATO INCASSATO\*\*

**c. 90%**



MADO Restaurant – P. Neamt



DYANTO Accessories - Buzau



AKIN Abbigliamento - Ploiesti



AVRAAM Gioielleria - Ploiesti

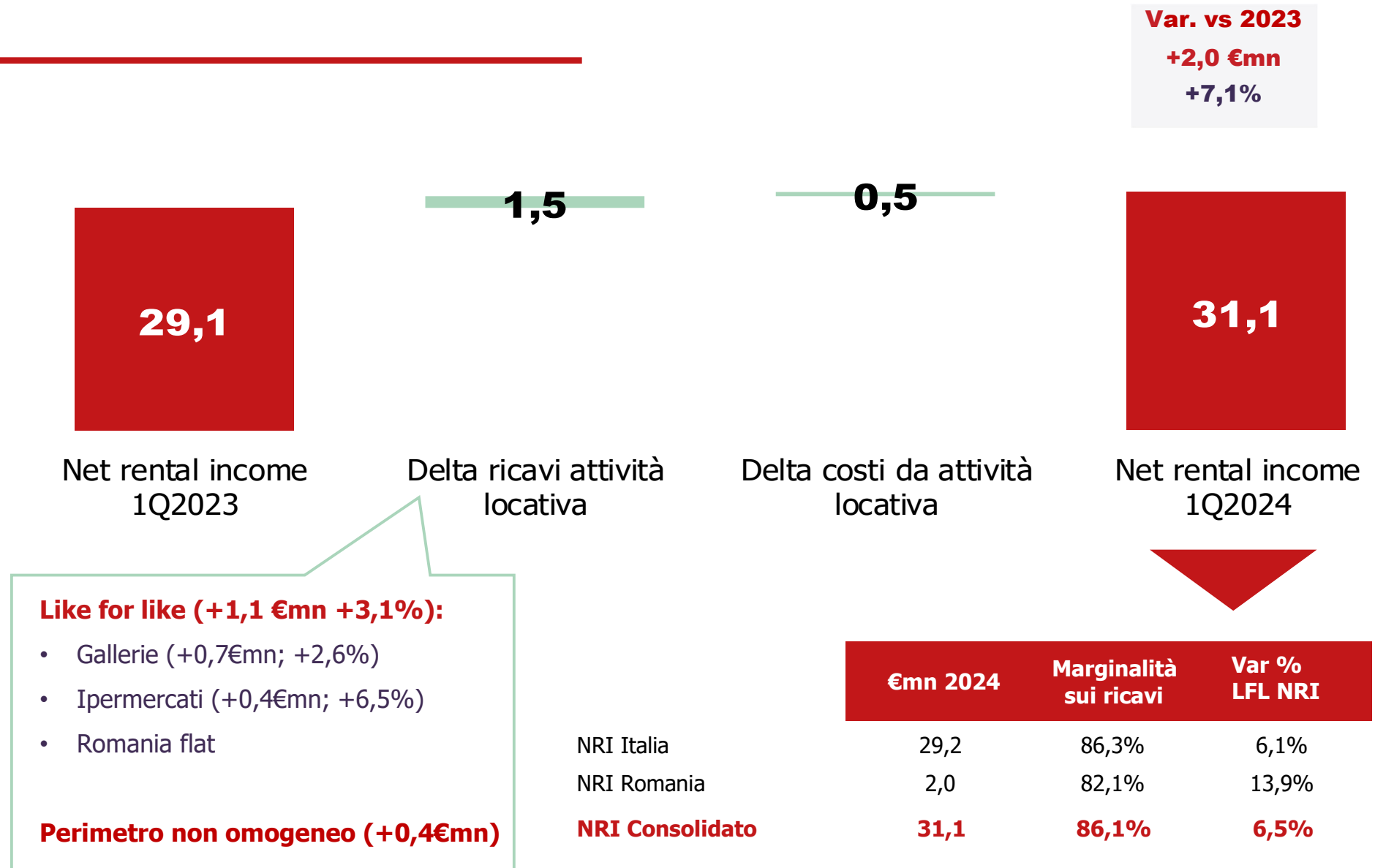
Alcune immagini delle ultime aperture nel 1Q2024



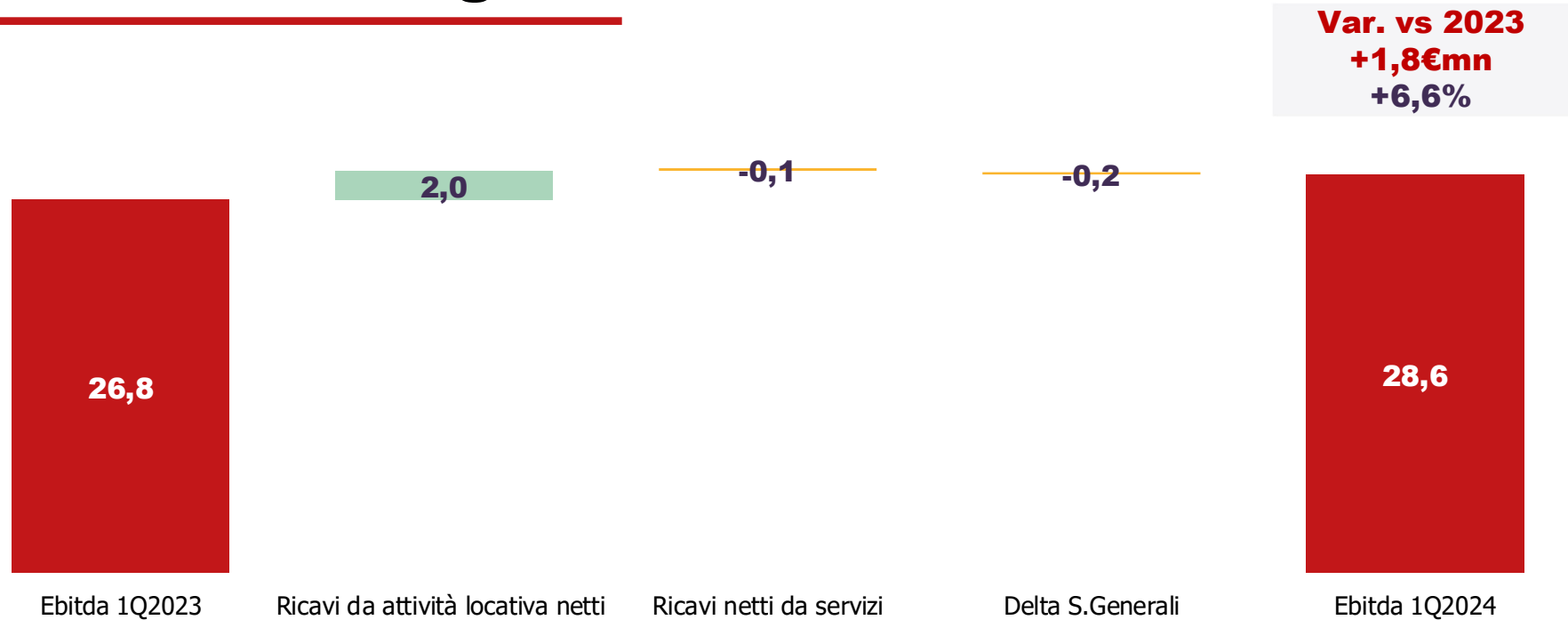
## 2 Risultati economico finanziari



# Net rental Income (€mn)



# Migliorano Ebitda caratteristico e marginalità...



**EBITDA  
MARGIN  
Gest. Caratt**

**2023  
73,2%**

**2024  
75,1%**

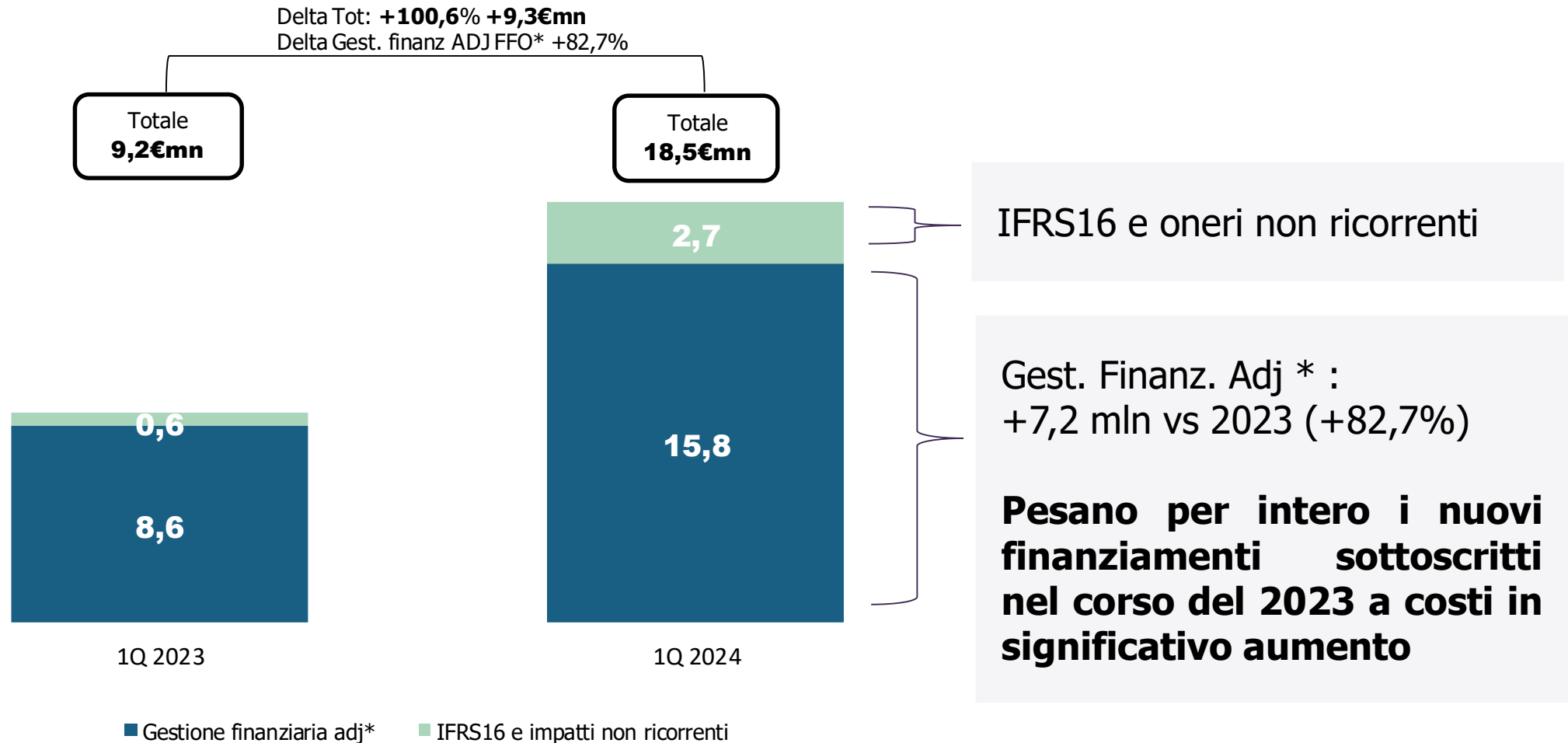
**EBITDA  
MARGIN  
freehold**

**2023  
75,5%**

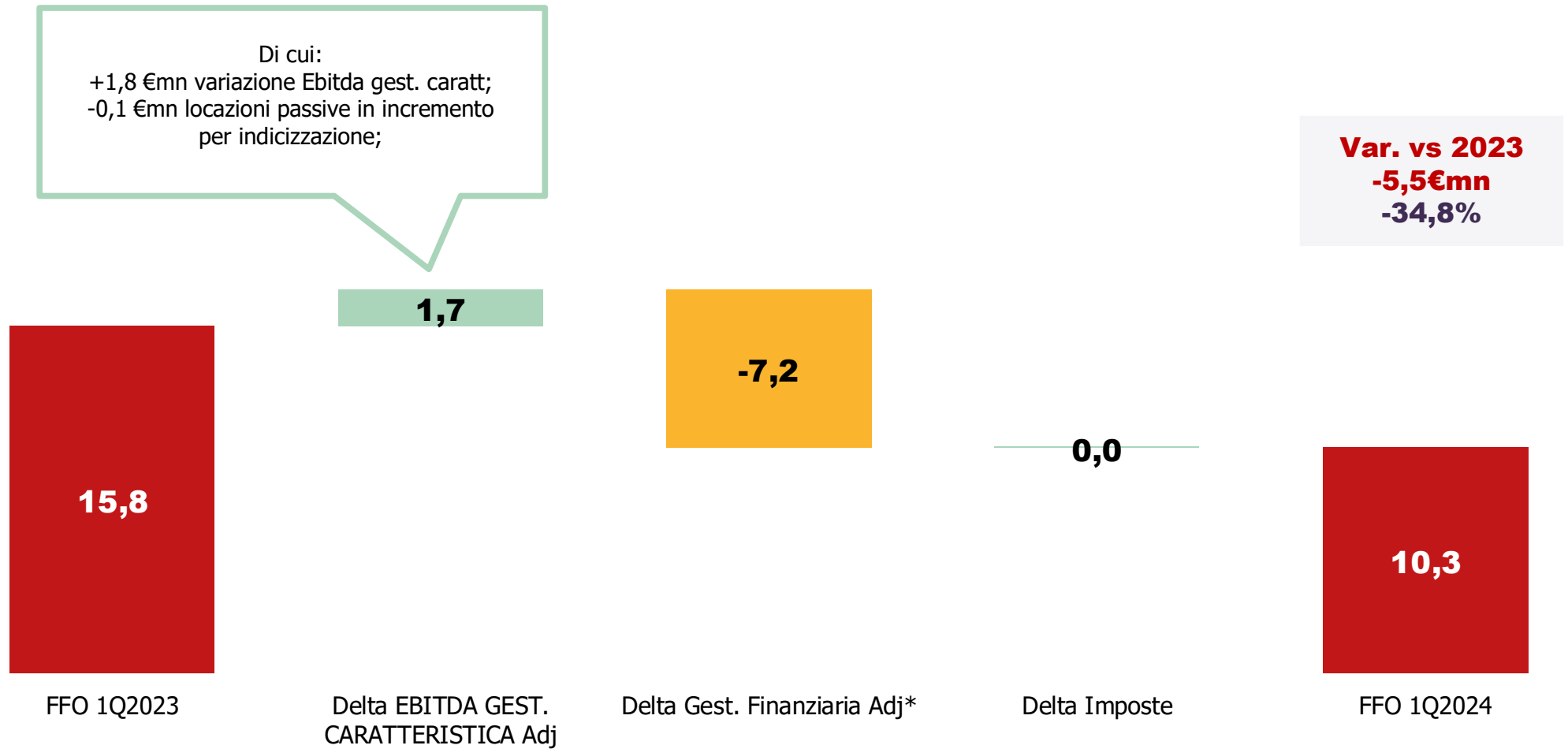
**2024  
77,3%**



# ... ma la gestione finanziaria risulta in incremento

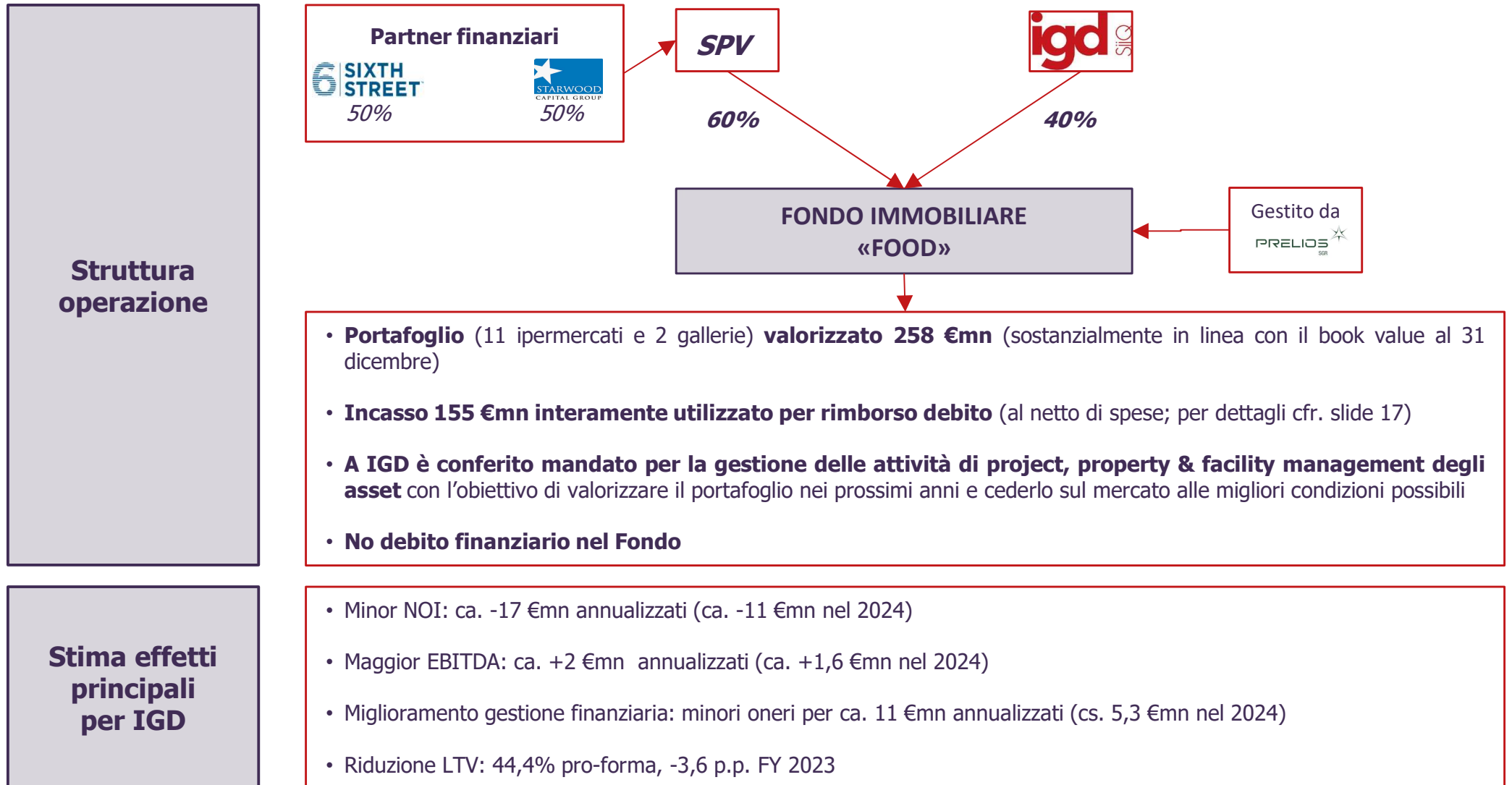


## FFO





# Finalizzata la dismissione prevista a Piano



# PFN e LTV

**PFN FY2023**  
€ 968,4 mn

**PFN 1Q2024**  
€ 967,3 mn

**PRO FORMA**  
**Post cessione**

**€813,7 mn**



**Cassa -6,07**

**Cassa -10,01**

**48,1%**

**Loan to Value**

**48,0%**

**44,4%**

**3,86%**

**Costo medio del debito**

**6,04%**

**2,4X**

**Interest Cover Ratio\***

**1,8X**

**3,1X**

**Interest Cover Ratio per covenant**

**2,5X**

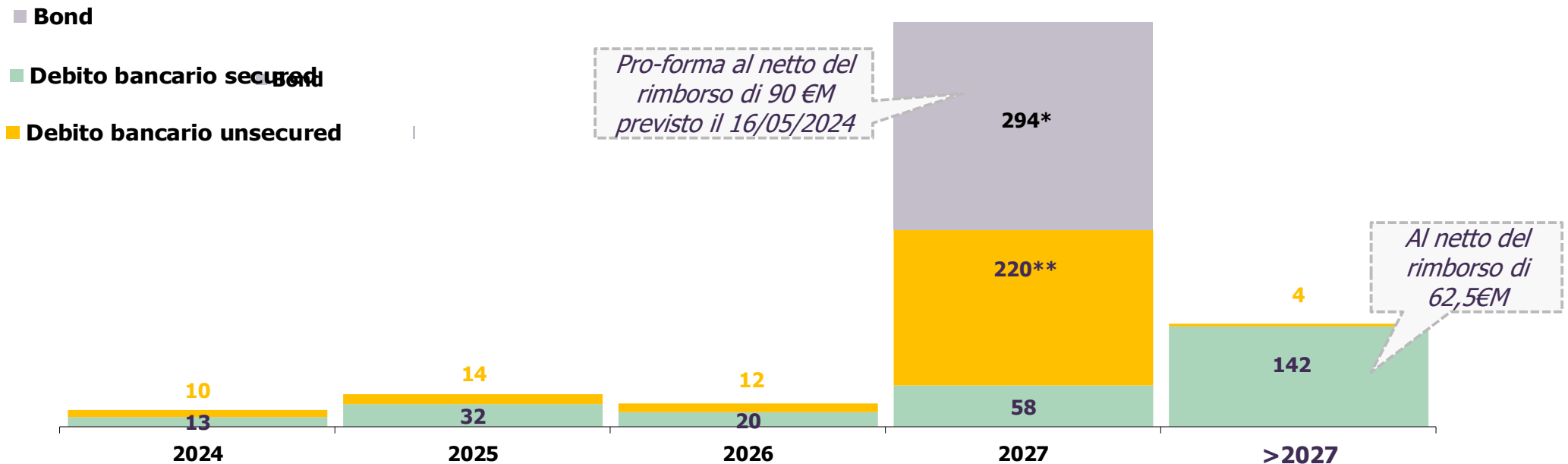
# Profilo delle scadenze post cessione

Utilizzo proventi netti della cessione:

Rimborso parziale nuovo  
Bond per €90mn

Rimborso parziale  
finanziamento green secured  
per €62,5 mn

Rimborso parziale  
finanziamento green  
unsecured per €0,71 m



**Già avviato il percorso mirato a ridurre l'indebitamento, diminuire il costo medio del debito e allungare il profilo delle scadenze**





# 3 Allegati



# 18/04/24: Nuovo CDA e nuovo Presidente e AD

Sin dalla quotazione, la struttura di corporate governance di IGD si ispira ai criteri contenuti nel Codice di Autodisciplina promosso da Borsa Italiana. Dal 2008 la Società si è dotata di un proprio Regolamento di Governance.

## ESECUTIVI

AMMINISTRATORE DELEGATO e DIRETTORE GENERALE  
Roberto Zoia ●

## NON ESECUTIVI INDIPENDENTI

PRESIDENTE  
Antonio Rizzi ● ●

Daniela Delfrate ● ● ●

Mirella Pellegrini ● ●

Simonetta Ciocchi ● ● ●

## NON ESECUTIVI NON INDIPENDENTI

VICE PRESIDENTE  
Edy Gambetti ●

Alessia Savino

Antonello Cestelli ●

Antonio Cerulli ●

Laura Ceccotti

Francesca Mencuccini

## COMITATI:

- Comitato Nomine e Remunerazione
- Comitato Controllo e Rischi
- Comitato Operazioni con Parti Correlate
- Comitato di Indirizzo Strategico



54,5% Donne (6)

45,5% Uomini (5)

36,4% Indipendenti (4)

63,6% Non Indipendenti (7)

## SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI

Presieduto dall'Amministratore Delegato, include l' Internal Audit e il Risk Management

# Conto Economico Consolidato

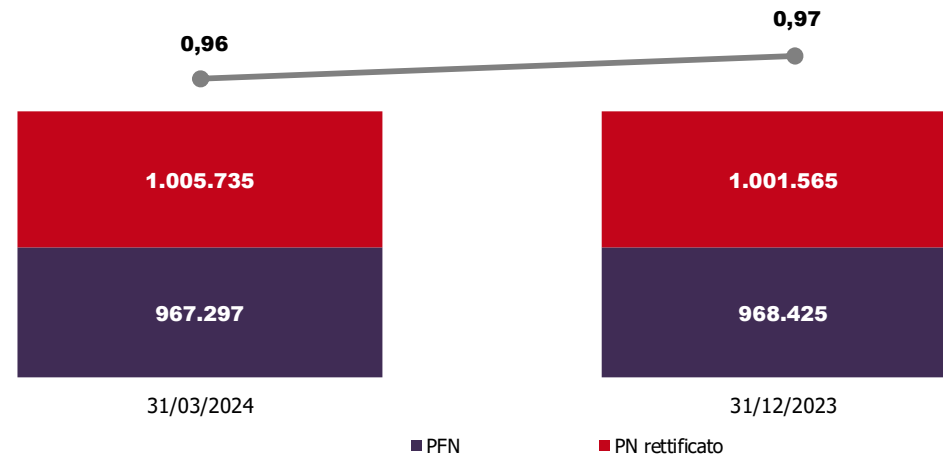
CONSOLIDATO GRUPPO	(a) Cons 2023	(c) Cons 2024	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	32,5	33,9	4,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	2,2	2,4	5,6%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>34,7</b>	<b>36,2</b>	<b>4,3%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-5,6	-5,0	-10,3%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>29,1</b>	<b>31,1</b>	<b>7,1%</b>
Ricavi da servizi	1,9	1,9	-2,5%
Costi diretti da servizi	-1,4	-1,5	7,1%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>-27,7%</b>
Personale di sede	-1,9	-2,0	2,7%
Spese generali	-0,9	-1,0	13,0%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>26,8</b>	<b>28,6</b>	<b>6,6%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>73,2%</i>	<i>75,1%</i>	
Ricavi da vendita immobili	4,2	0,0	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-4,3	0,1	n.a.
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>n.a.</b>
<b>EBITDA</b>	<b>26,7</b>	<b>28,7</b>	<b>7,3%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>65,5%</i>	<i>75,3%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-2,0	-5,4	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,3	-0,5	47,6%
<b>EBIT</b>	<b>24,4</b>	<b>22,8</b>	<b>-6,6%</b>
			<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-9,2	-18,5	n.a.
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>15,2</b>	<b>4,2</b>	<b>-72,1%</b>
Imposte	-0,4	0,1	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>14,8</b>	<b>4,3</b>	<b>-70,8%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>14,8</b>	<b>4,3</b>	<b>-70,8%</b>



# Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	31/03/2024	31/12/2023	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	1.957.357	1.959.053	-1.696	-0,1%
Immobilizzazioni in corso	2.473	2.364	109	4,6%
Altre attività non correnti	42.478	42.861	-383	-0,9%
Altre passività non correnti	-27.339	-26.835	-504	1,9%
Capitale circolante netto	8.918	3.810	5.108	134,1%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-11.254	-11.090	-164	1,5%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.972.633</b>	<b>1.970.163</b>	<b>2.470</b>	<b>0,1%</b>
Patrimonio Netto	1.006.505	1.000.533	5.972	0,6%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	-1.169	1.205	-2.374	-197,0%
Posizione finanziaria netta	967.297	968.425	-1.128	-0,1%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.972.633</b>	<b>1.970.163</b>	<b>2.470</b>	<b>0,1%</b>

## GEARING RATIO (€000)



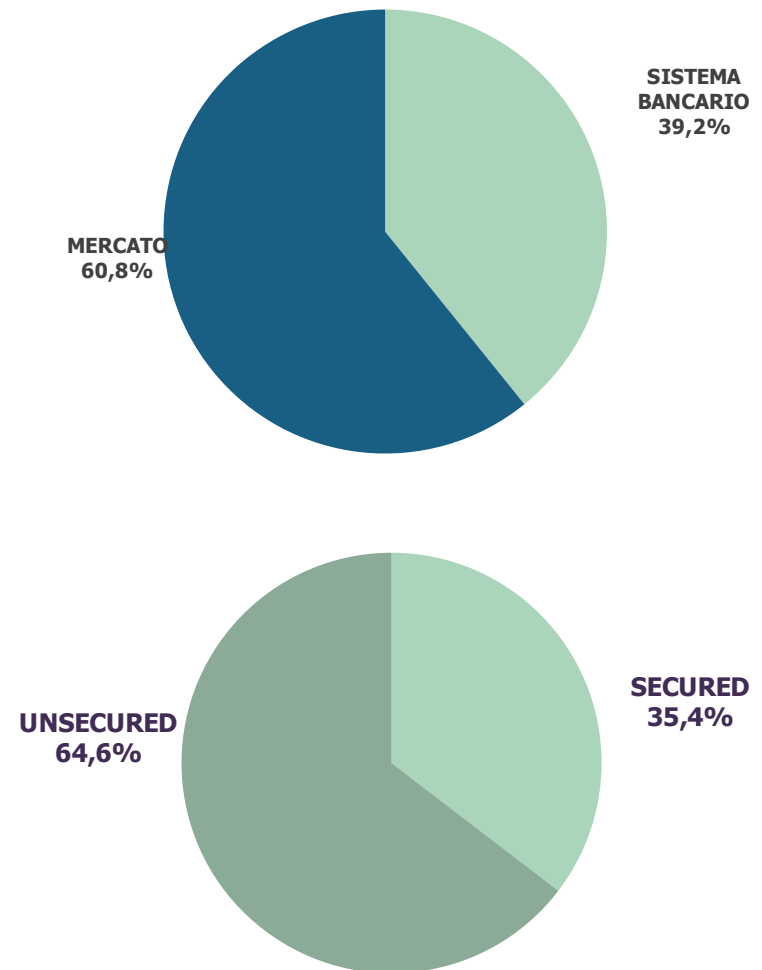
# Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	CONS_2023	CONS_2024	Δ 2023	Δ% vs 2023
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>26,8</b>	<b>28,6</b>	<b>1,8</b>	<b>6,6%</b>
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-2,1	-2,2	-0,1	5,1%
Gest. Finanziaria Adj	-8,6	-15,8	-7,2	82,6%
Imposte correnti del periodo Adj	-0,3	-0,3	0,0	6,5%
<b>FFO</b>	<b>15,8</b>	<b>10,3</b>	<b>-5,5</b>	<b>-34,8%</b>

# Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	31/12/2023	31/03/2024
<b>Gearing ratio</b>	0,97X	0,96X
<b>Durata media del debito a lungo</b>	3,7 anni	3,4 anni
<b>Hedging debito a lungo + bond</b>	73,8%	73,9%
<b>Quota debito a M/L termine</b>	96,8%	97,0%
<b>Linee di credito non committed concesse</b>	101,6€mn	101,6€ mn
<b>Linee di credito non committed disponibili</b>	101,6€ mn	101,6€ mn
<b>Linee di credito committed concesse e disponibili</b>	60€ mn	60€ mn
<b>Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca</b>	1.248,0€ mn	1.248,0€ mn

Breakdown del debito\*

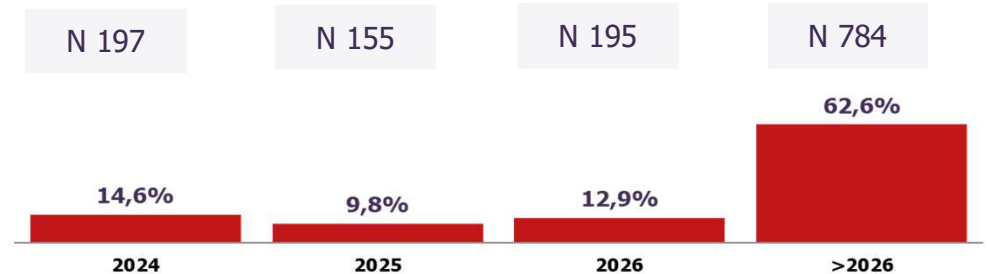




# Contratti e key tenants Italia

TOP 10 Tenant gallerie	Merceologia	Incidenza montecanoni	Contratti
OVS	abbigliamento	2,6%	10
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,6%	11
unieuro	elettronica	2,3%	9
INDITEX	abbigliamento	2,0%	10
BIVESPICIT	gioielleria	1,7%	28
terranova CALLIOPE RINASCIMENTO MADE IN ITALY	abbigliamento	1,7%	11
CALZEDONIA	abbigliamento	1,5%	27
DOUGLAS	cura persona	1,5%	14
Stroili Oro GIOIELLERIE	gioielleria	1,4%	20
DECATHLON	abbigliamento	1,4%	4
<b>Totale</b>		<b>18,8%</b>	<b>144</b>

## Gallerie

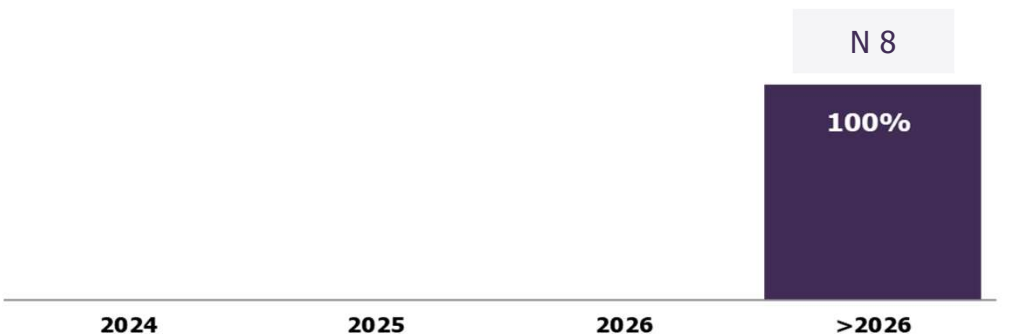


WALB\*: **1,78 anni** (netto cessione portafoglio)

Totale contratti: **1.331**. Nel 1Q **29 rinnovi** e **23 turnover**  
**Downside -3,7%**

**Rotation Rate 1,7%** (% nuovi operatori su tot. contratti)






## Ipermercati

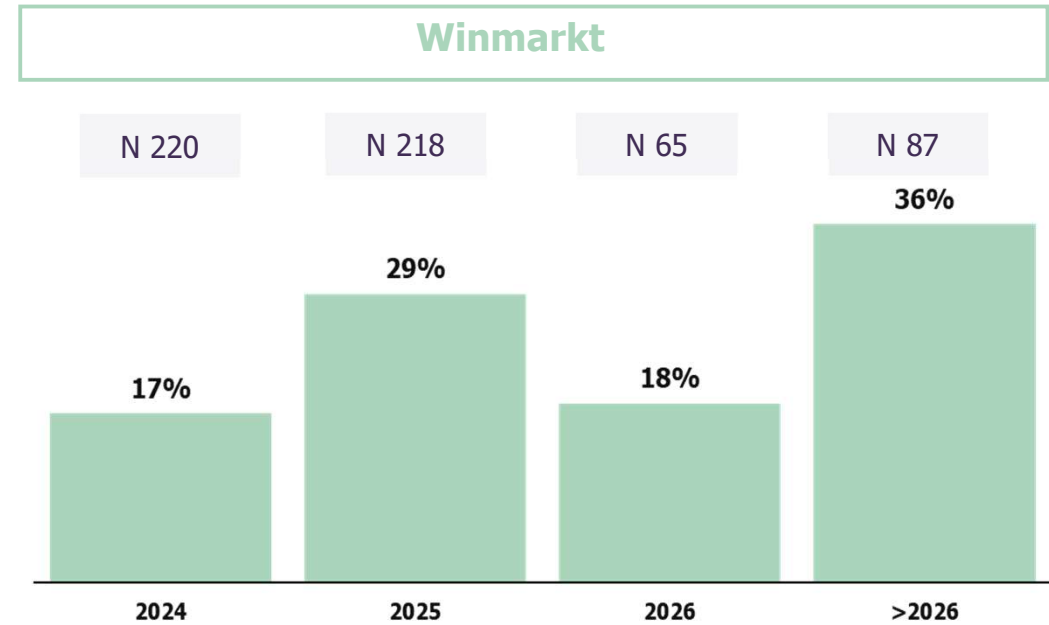


Durata media residua: **11,77 anni** (netto cessione portafoglio)

Totale contratti: **8**

# Contratti e key tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenze monte canoni	Contratti
 Carrefour market	supermercati	12,3%	11
 pepco	abbigliamento	4,7%	11
 kik	abbigliamento	3,8%	7
 H&M	abbigliamento	3,4%	5
 dm	drogheria	3,1%	5
 STAYFITGYM TRAIN THE WAY YOU ARE	intrattenimento	2,4%	3
 Dr.Max	farmacia	2,4%	4
 OCPI	uffici	2,2%	1
 B&B collection	gioielleria	1,5%	4
 KFC	ristorazione	1,4%	1
<b>Totale</b>		<b>37,2%</b>	<b>52</b>

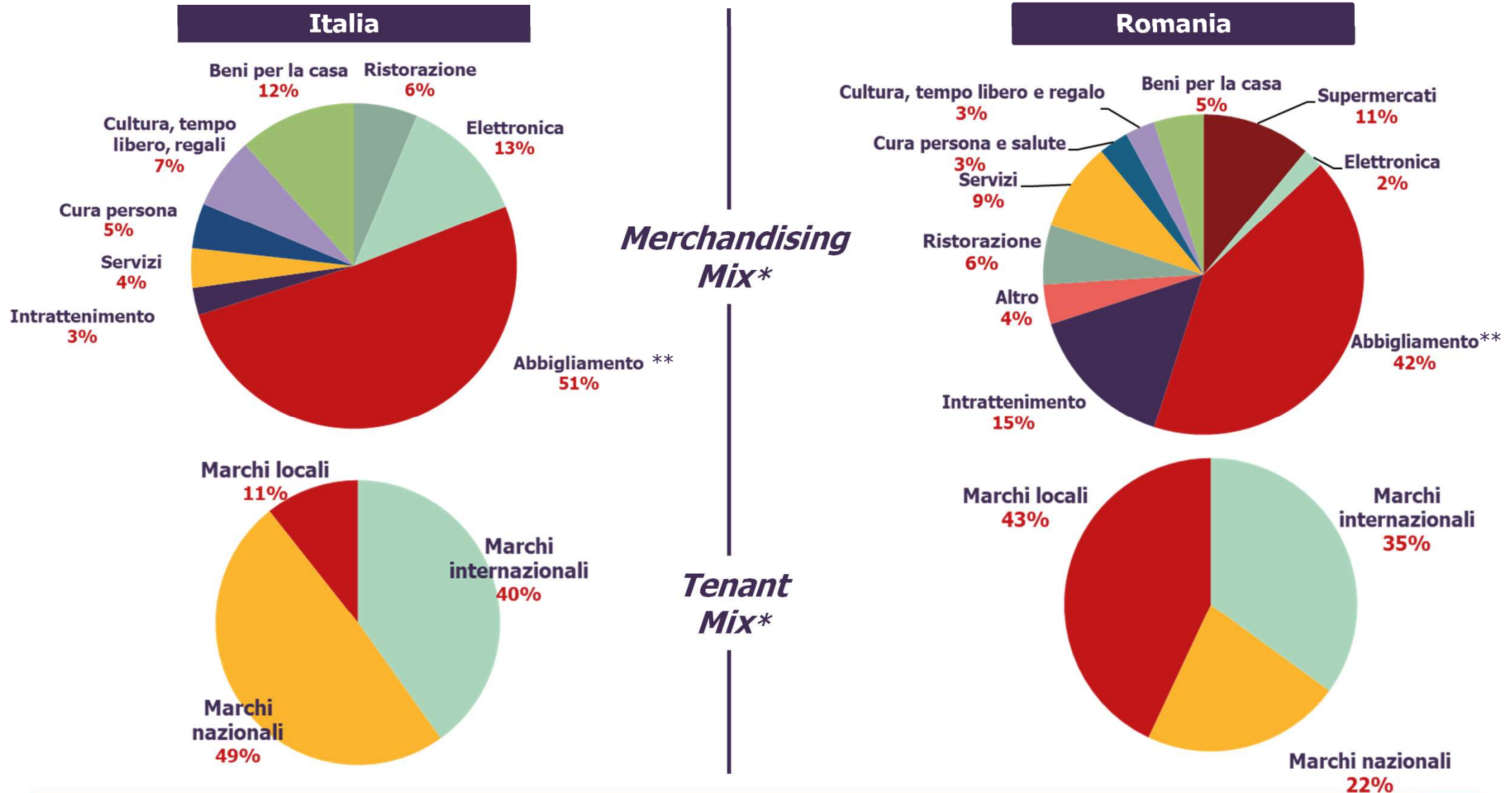


WALB\*: **>2,2 anni**

Totale contratti: **590**. Nel 1Q **69 rinnovi** e **49 turnover**  
**Upside\*\* +6,5%**

**Rotation Rate 8,3%** (% nuovi operatori su tot. contratti)

# Merchandising & Tenants Mix 1Q2024



# Prossimi appuntamenti

---

## CORPORATE

**1 agosto** Risultati al 30/06/2024

**7 novembre** Risultati al 30/09/2024

## IR (ad oggi confermati)

**15 maggio** CITI Real Estate credit investor day - Londra

**9-13 settembre** Italian Sustainability Week Borsa Italiana - virtual

**17-19 settembre** Epra Conference Berlino

**8-9 ottobre** 2024 Italian Excellences Mid Corporate Conference Intesa Sanpaolo Parigi

**18-20 novembre** 7th MidCap CEO Conference Exane BNP Paribas Parigi



**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

