



**Presentazione risultati al  
30 giugno 2024**

---

Conference call  
1 agosto 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.

# Le nostre priorità di azione

---



# Il nostro approccio alla sostenibilità

becoming  
**g.r.e.a.t.**



1

**Riduzione carbon footprint del Portafoglio**

2

**Impegno su sviluppo competenze, inclusione e benessere dei dipendenti e su sicurezza dei visitatori dei centri**

3

**Proseguire l'integrazione della sostenibilità nella gestione dei processi interni**

4

**Centri Commerciali come poli di attrazione sostenibile, innovativi ed integrati nel territorio**

5

**Condivisione buone pratiche di sostenibilità con i principali stakeholder**






# Highlights finanziari

## 1H2024

	1H2024	Δ vs 2023	Δ vs 2023R*	Like for like**
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	<b>59,0 € mn</b>	-0,1%	+4,5%	+4,5%
Ebitda gestione caratteristica	<b>53,9 € mn</b>	+0,1%	+5,0%	
Gestione finanziaria	<b>36,9 € mn</b>	+92,0%		
Utile netto ricorrente (FFO)	<b>18,3 € mn</b>	-40,7%	-35,6%	
Epra NRV	<b>8,92€ per share</b>	-3,2%		
Loan To Value	<b>44,9%</b>	-320bps		

# Highlights operativi

## 2Q24 vs 1Q24

	 <b>ITALIA</b>			 <b>ROMANIA</b>		
	2Q	1Q		2Q	1Q	
 <b>UPSIDE</b>	<b>+3,6%</b>	<b>-3,5%</b>	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>1H24</b>  <b>-0,6%</b> </div>	<b>+0,36%</b>	<b>+6,54%</b>	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>1H24</b>  <b>+4,94%</b> </div>
 <b>WALB* (anni)</b>						
• Gallerie	<b>1,82</b>	1,78		<b>2,2</b>	2,1	
• Ipermercati	<b>12,22</b>	11,77				
 <b>FINANCIAL OCCUPANCY (%)</b>						
• Media	<b>94,96</b>	94,76	+20 bps	<b>95,52</b>	95,45	+7 bps
• Gallerie	<b>94,38</b>	94,16	+22 bps			

# Le valutazioni si sono stabilizzate

	FY 2023	FY 2023 pro-forma	IH 2024	Δ % 2024 vs 2023 pro-forma	Net Exit Yield	EPRA Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield topped up
Gallerie Italia	1.404,8	1.351,6	1.347,4	(-0,31%)	7,2%	6,1%	6,3%
Iper Italia	399,8	190,6	189,0	(-0,83%)	6,2%		
Romania	122,0	122,0	119,7	(-1,87%)	7,2%	7,0%	7,3%
Porta a Mare + sviluppi + altro	41,5	41,5	41,0				
<b>Totale portafoglio IGD</b>	<b>1.968,1</b>	<b>1.705,7</b>	<b>1.697,2</b>	<b>(-0,50%)</b>			
2 Immobili in leasehold (IFRS16)	17,0	17,0	13,5				
Partecipazioni immobiliari	25,7	106,0	106,0				
<b>Totale portafoglio IGD con partecipazioni e leasehold</b>	<b>2.010,7</b>	<b>1.828,6</b>	<b>1.816,6</b>	<b>(-0,65%)</b>			

+ 85 bps dal 2019 Italia  
+ 100 bps dal 2019 Romania

Significativo aumento Net Initial Yield dal periodo pre-covid

## PORTAFOGLIO DI PROPRIETA'

**-8,5mn€**

Stabilizzazione dei valori (lievi svalutazioni principalmente per effetto di minor inflazione)

## PORTAFOGLIO LEASEHOLD

**-3,5mn€**




2 *masterlease* in scadenza nel 2026 e 2027

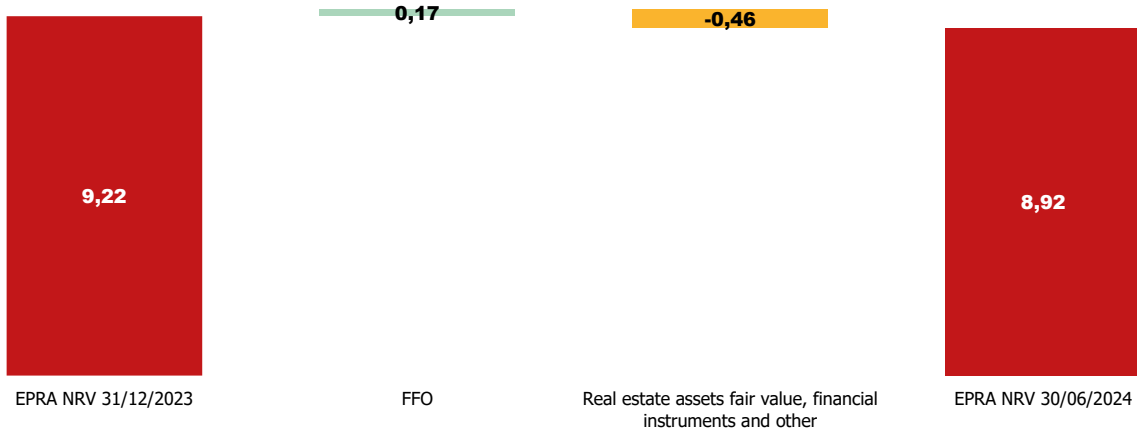
## IMPATTO FOOD

**-29mn€**

Effetto una tantum, che si riassorbe\* alla scadenza del fondo, per applicazione principi contabili IFRS10 a partecipazione Food

# Indicatori Patrimoniali Epra

€ per share		1H 2024	FY 2023	Δ %
 EPRA	<b>NRV</b>	8,92	9,22	-3,2%
 EPRA	<b>NTA</b>	8,85	9,15	-3,2%
 EPRA	<b>NDV</b>	8,76	9,00	-2,7%





# Andamenti operativi\* nei centri commerciali nel primo semestre

GALLERIE

IPER  
DI PROPRIETA'

+0,4%

-2,6%

CNCC-EY  
INGRESSI  
2024 vs 2023  
+1,2%

-0,5%



CNCC-EY  
FATTURATI  
2024 vs 2023  
-0,9%



- Ingressi
- Vendite operatori
- Vendite

**INCASSATO IGD 1H  
PORTAFOGLIO ITALIA**



95%

**INCASSATO IGD 1H  
PORTAFOGLIO ROMANIA**



96%



# Continuano le nuove aperture nel trimestre...



NOW  
OPEN

1



## Dal 1 settembre arriva Notorious Cinemas a Ferrara (Nuova Darsena)

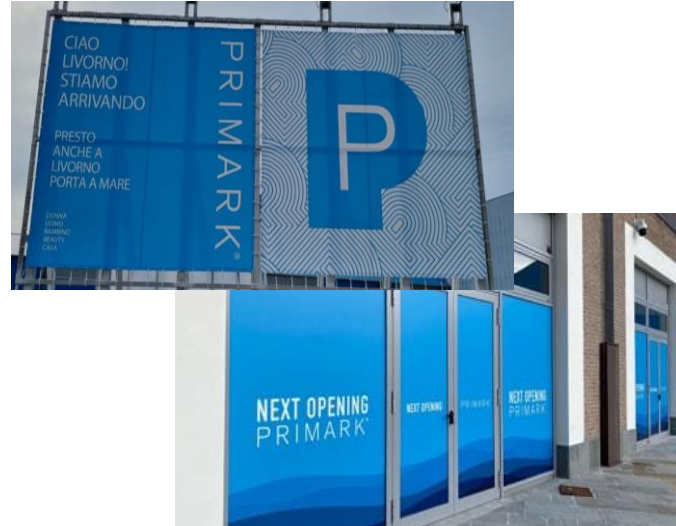
Il cinema, composto da 10 sale, sarà oggetto di un restyling completo durante i mesi di luglio e agosto, per riaprire al pubblico nel mese di Settembre 2024.



# ... inclusi due anchor tenant in Officine Storiche

# sinsay

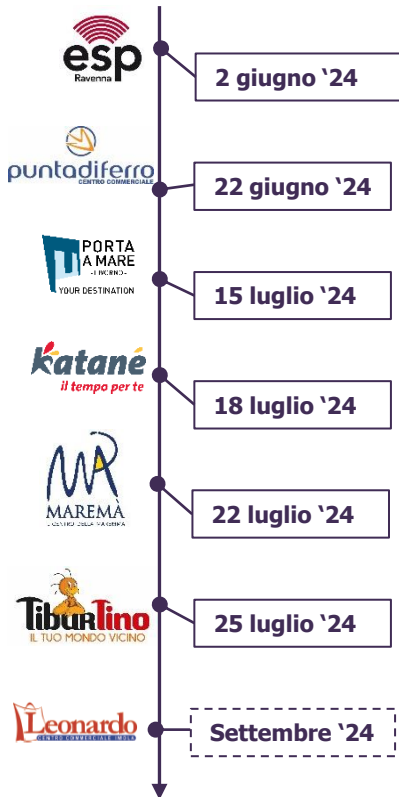
**28 luglio: inaugurazione  
1° store nella rete IGD**



# PRIMARK®

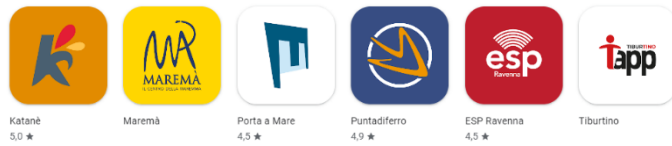
**3 settembre: inaugurazione  
1° store nella rete IGD**

# La strategia digitale



**App esclusiva al servizio dei visitatori e dei tenant:**

- uno **strumento di engagement e fidelizzazione dei clienti** dei centri che possono vincere premi grazie agli acquisti e alla presenza al Centro;
- un'**opportunità per i tenant** di raggiungere un pubblico selezionato con le proprie offerte personalizzate, disponibili solo per gli iscritti.



# Business Unit Servizi per Terzi: ricommercializzate 2 Medie Superfici a Clodi



Offriamo prestazioni di **ASSET MANAGEMENT** con la visione di una property company al fine di **mantenere gli asset quanto più funzionali e flessibili** per preservarne il valore nel tempo e allungarne il ciclo di vita.  
**Il plus che offre IGD è avere risorse interne con team dedicati alle aree specifiche**



## ATTIVITA' DI LEASING

**Ricommercializzate 2 medie superfici  
nel Centro Commerciale Clodi  
per conto di Prelios  
(Fondo FOOD)**

**Letting fee compenso a variabile (%)**



**OVS**

# Prosegue il percorso di decarbonizzazione



La Favorita, Mantova

**Centro La Favorita – MN**  
Realizzato nuovo impianto fotovoltaico a copertura dei parcheggi, operativo da settembre



Katanè, Catania



ESP, Ravenna

**IMPIANTI FOTVOLTAICI**



**N. IMPIANTI ITALIA+ROMANIA\***

**12**

**POTENZA DI PICCO Mwp**

**3.100**



Braila, Romania

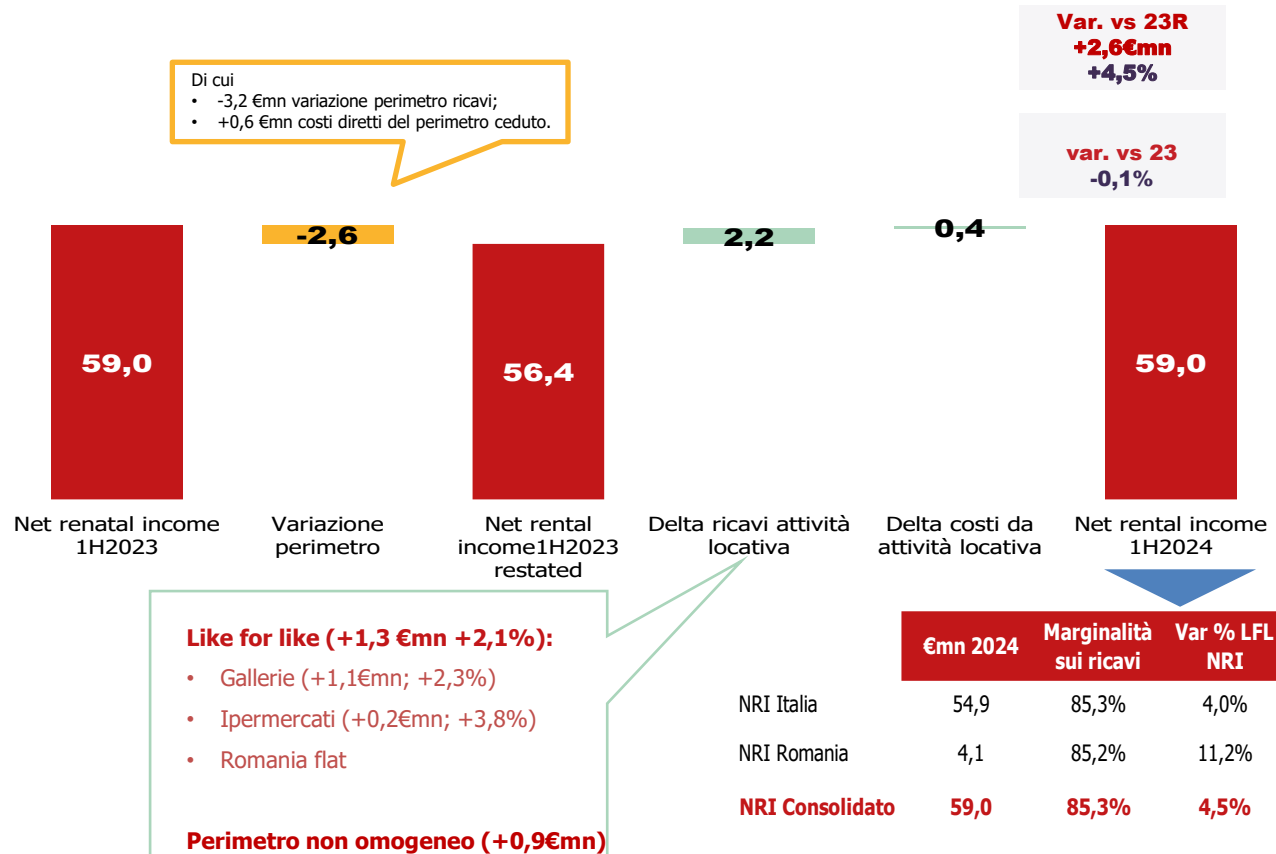
# Raggiunto l'accordo per il rinnovo del CCNL nella distribuzione cooperativa

A fine marzo 2024 è stato firmato il **rinnovo del contratto collettivo nazionale di lavoro (CCNL)**, scaduto a fine 2019, dopo una lunga trattativa trainata da Coop Alleanza 3.0, l'azionista di maggioranza di IGD.

Nonostante un aumento del costo del personale per l'azienda, **IGD è soddisfatta di aver aderito al nuovo contratto siglato da Coop Alleanza 3.0, che ha permesso ai dipendenti del Gruppo di beneficiare di migliorate condizioni lavorative e trattamenti retributivi.**



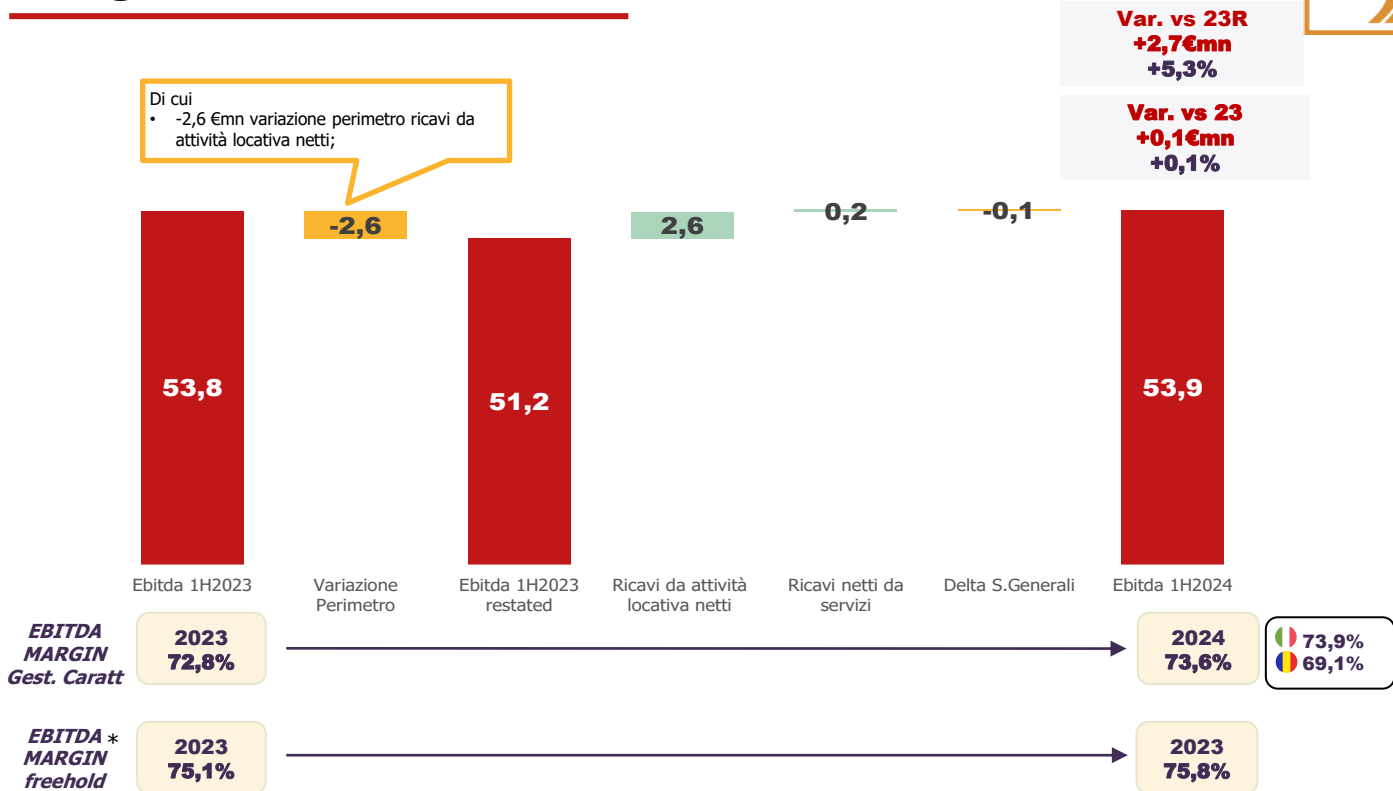
# Net rental Income (€mn)



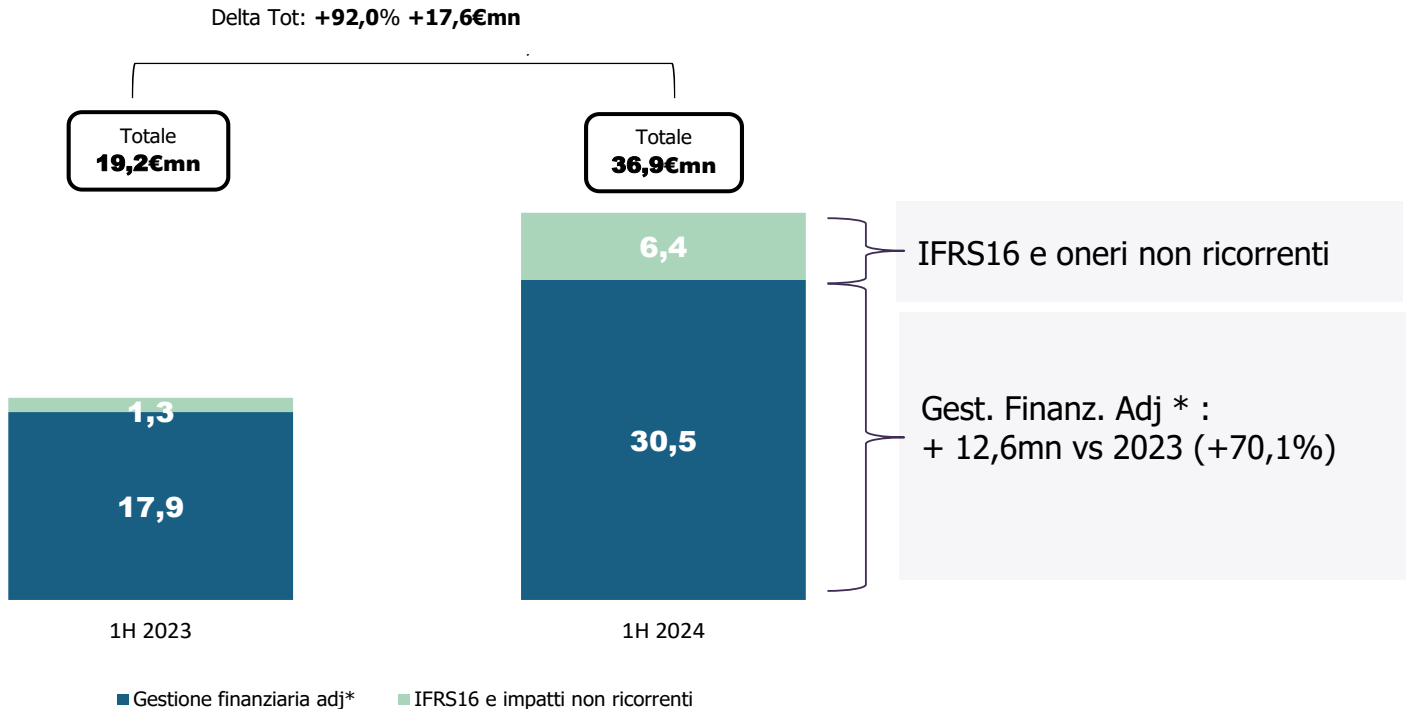


# Ebitda caratteristico e marginalità

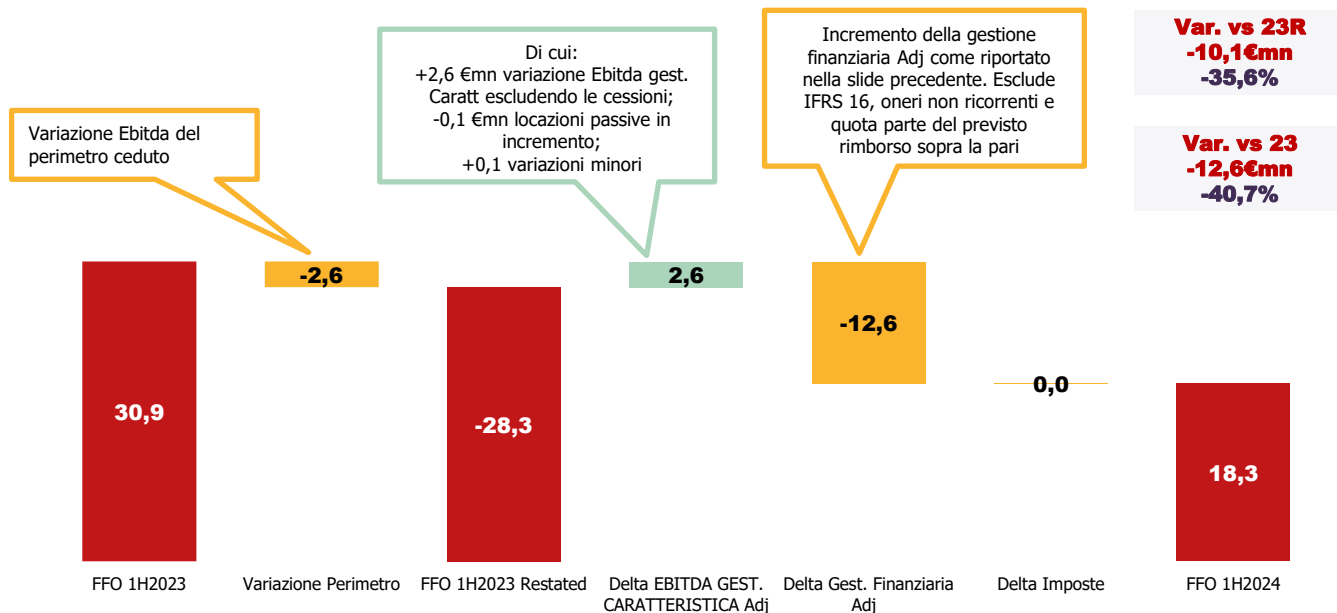
Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited



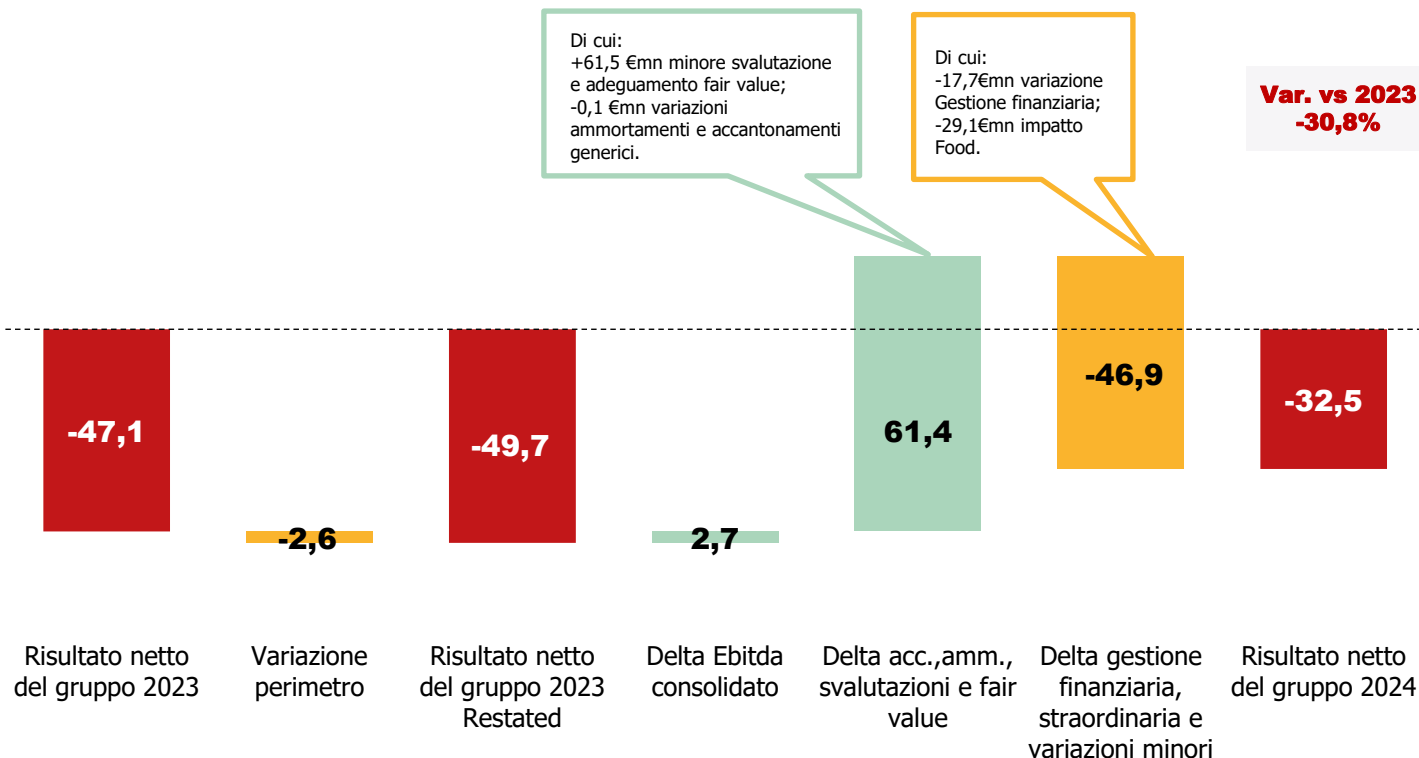
# Gestione finanziaria



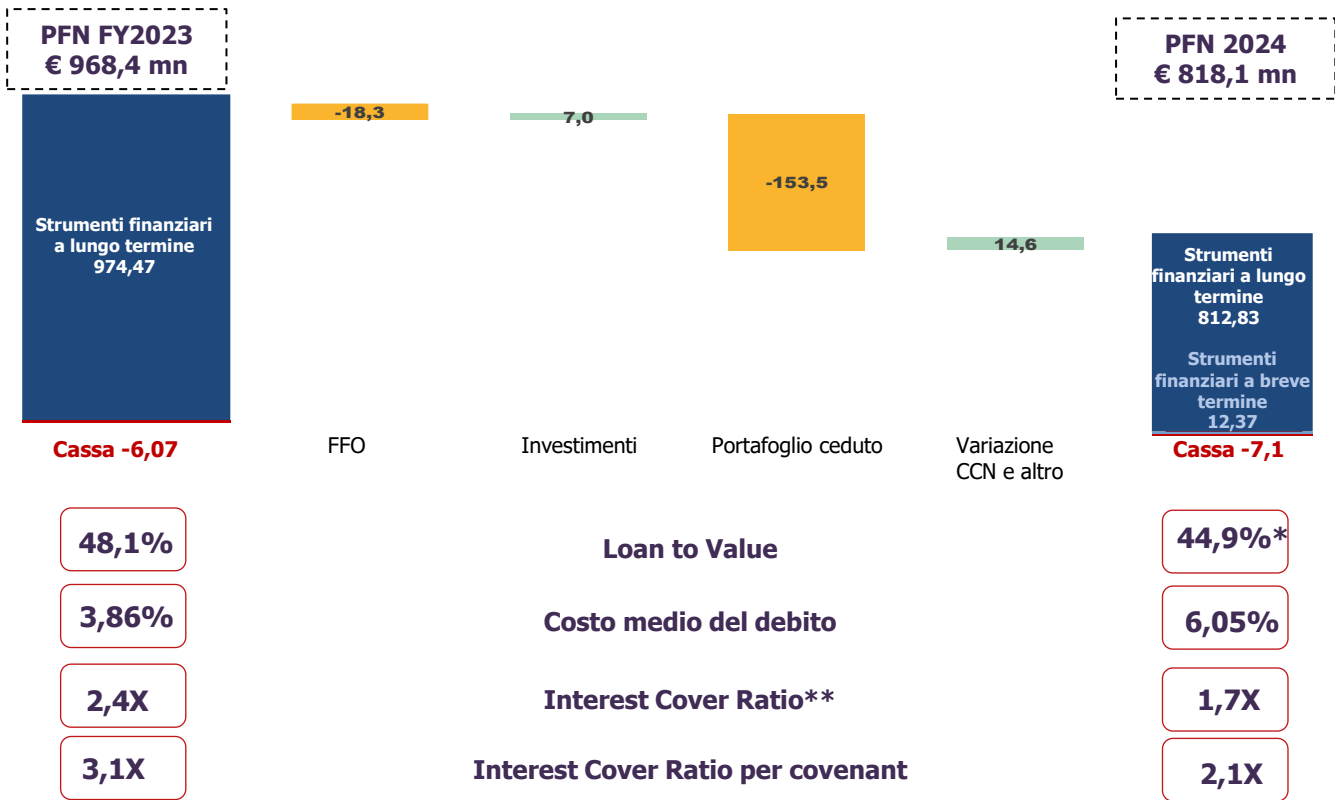
# FFO



# Determinanti del risultato netto del gruppo

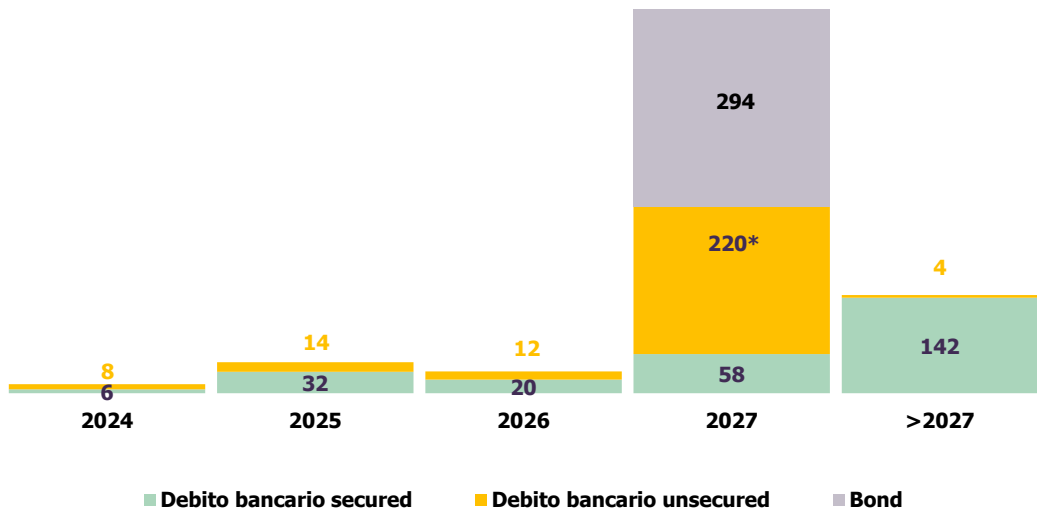


# La struttura finanziaria...



## ... e il profilo delle scadenze

In corso le consultazioni con Banche/Investitori per rimodulare le scadenze eliminandone la concentrazione



### Ratings

- **Fitch:** BBB- (Stable) 11/2023
- **S&P:** BB (Stable) 05/2024

## Guidance FFO 2024



In considerazione dei risultati operativi e finanziari conseguiti al semestre e assumendo non ci siano significative variazioni negative dei fattori macroeconomici, la Società ritiene di poter **confermare la guidance FFO** comunicata al mercato in data 27 febbraio 2024

**Utile netto ricorrente 2024  
atteso a ca. € 34 milioni**

# Prossimi appuntamenti

---

## CORPORATE

**NOV**

**07**

**Risultati  
al 30/09/2024**



## IR (ad oggi confermati)

**SET**

**9-11**

**Euronext  
Sustainability Week  
2024 - Virtual**

**SET**

**18-19**

**EPRA Conference  
2024 - Berlino**

**OTT**

**09**

**2024 Italian Excellences  
Mid Corporate  
Conference ISP - Parigi**

**NOV**

**19**

**BNP Paribas Exane MidCap  
CEO Conference 2024 -  
Parigi**





**Allegati**



# Conto Economico Consolidato

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

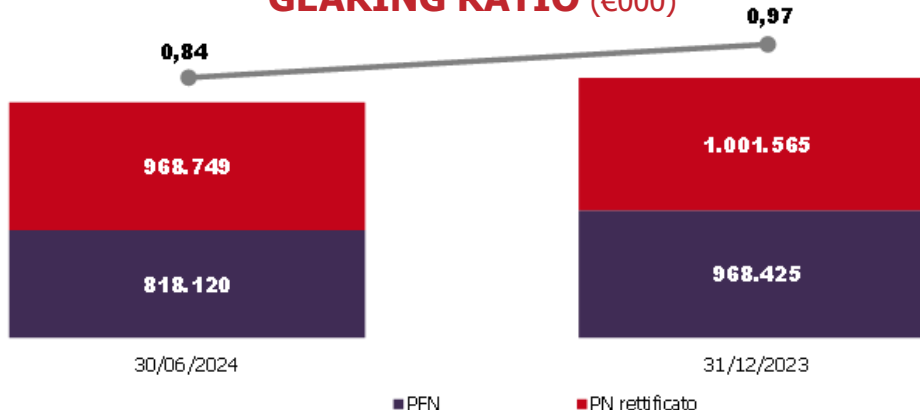


CONSOLIDATO GRUPPO	(a) Cons 2023	(c) Cons 2024	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	65,6	64,4	-1,7%
Ricavi da attività locativa leasehold	4,5	4,8	5,6%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>70,1</b>	<b>69,1</b>	<b>-1,4%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-11,0	-10,1	-8,4%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>59,0</b>	<b>59,0</b>	<b>-0,1%</b>
Ricavi da servizi	3,8	4,1	7,9%
Costi diretti da servizi	-2,8	-2,9	1,1%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,9</b>	<b>1,2</b>	<b>28,3%</b>
Personale di sede	-3,9	-3,9	-0,4%
Spese generali	-2,3	-2,4	6,1%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>53,8</b>	<b>53,9</b>	<b>0,1%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,8%</i>	<i>73,6%</i>	
Ricavi da vendita immobili	5,6	0,1	-98,5%
Costo del venduto e altri costi da trading	-5,7	-0,3	-95,0%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-22,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>53,6</b>	<b>53,7</b>	<b>0,1%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>67,5%</i>	<i>73,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-80,3	-18,8	-76,6%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,9	-1,0	10,2%
<b>EBIT</b>	<b>-27,5</b>	<b>33,9</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-19,2	-36,9	92,0%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	-29,1	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>-46,7</b>	<b>-32,1</b>	<b>-31,3%</b>
Imposte	-0,3	-0,4	42,0%
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>-47,1</b>	<b>-32,5</b>	<b>-30,8%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>-47,1</b>	<b>-32,5</b>	<b>-30,8%</b>

# Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	30/06/2024	31/12/2023	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	1.684.925	1.959.053	-274.128	-14,0%
Immobilizzazioni in corso	2.200	2.364	-164	-6,9%
Altre attività non correnti	122.780	42.861	79.919	186,5%
Altre passività non correnti	-20.266	-26.835	6.569	-24,5%
Capitale circolante netto	8.468	3.810	4.658	122,2%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-11.799	-11.090	-709	6,4%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.786.308</b>	<b>1.970.163</b>	<b>-183.855</b>	<b>-9,3%</b>
Patrimonio Netto	970.081	1.000.533	-30.452	-3,0%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	-1.893	1.205	-3.098	-257,1%
Posizione finanziaria netta	818.120	968.425	-150.305	-18,4%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.786.308</b>	<b>1.970.163</b>	<b>-183.855</b>	<b>-9,3%</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>53,8</b>	<b>53,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2%</b>
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	<b>-4,4</b>	<b>-4,5</b>	-0,1	2,8%
Gest. Finanziaria Adj <sup>*</sup>	-17,9	-30,5	-12,6	70,1%
Imposte correnti del periodo Adj	-0,6	-0,6	0,0	0,9%
<b>FFO</b>	<b>30,9</b>	<b>18,3</b>	<b>-12,6</b>	<b>-40,7%</b>

EPRA Performance Measure	30/06/2024	31/12/2023
EPRA NRV (€'000)	983.943	1.016.875
EPRA NRV per share	€ 8,92	€ 9,22
EPRA NTA	976.452	1.009.216
EPRA NTA per share	€ 8,85	€ 9,15
EPRA NDV	966.738	993.138
EPRA NDV per share	€ 8,76	€ 9,00
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,1%	6,1%
EPRA 'topped-up' NIY	6,4%	6,4%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	5,6%	5,8%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	5,0%	4,7%
EPRA Vacancy Rate Romania	4,4%	3,8%
EPRA LTV	46,9%	50,9%

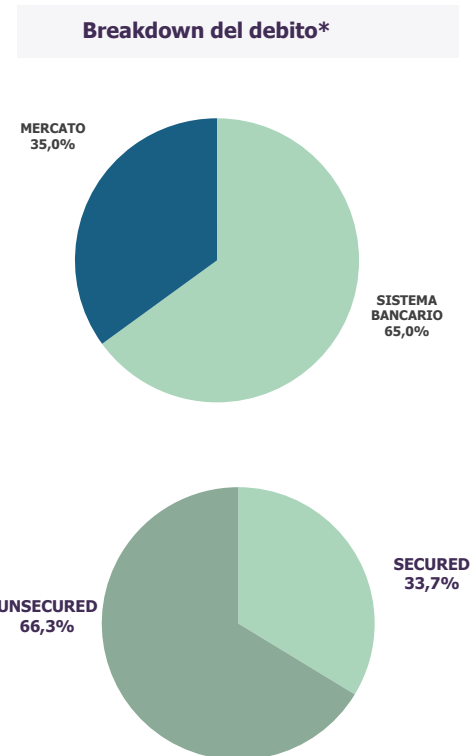
EPRA Performance Measure	30/06/2024	30/06/2023
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	21,7%	22,7%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	17,8%	18,0%
EPRA Earnings (€'000)	€ 16.306	€ 33.294
EPRA Earnings per share	€ 0,15	€ 0,30

# Net Asset Value e altri indicatori EPRA

 <b>Net Asset Value</b>	30/06/2024			31/12/2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	<b>970.082</b>	<b>970.082</b>	<b>970.082</b>	<b>1.000.533</b>	<b>1.000.533</b>	<b>1.000.533</b>
<b>Exclude:</b>						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	15.754	15.754		15.137	15.137	
vi) Fair value of financial instruments	(1.893)	(1.893)		1.205	1.205	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(6.646)	(6.646)		(6.648)	(6.648)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(845)			(1.012)	
<b>Include:</b>						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			3.302			(747)
<b>NAV</b>	<b>983.943</b>	<b>976.452</b>	<b>966.738</b>	<b>1.016.875</b>	<b>1.009.216</b>	<b>993.138</b>
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
<b>NAV per share</b>	<b>8,92</b>	<b>8,85</b>	<b>8,76</b>	<b>9,22</b>	<b>9,15</b>	<b>9,00</b>
Variazione % vs 31/12/2023	-3,2%	-3,2%	-2,7%			

# Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

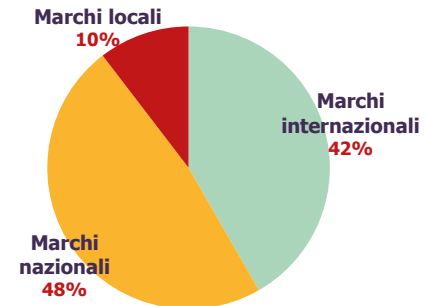
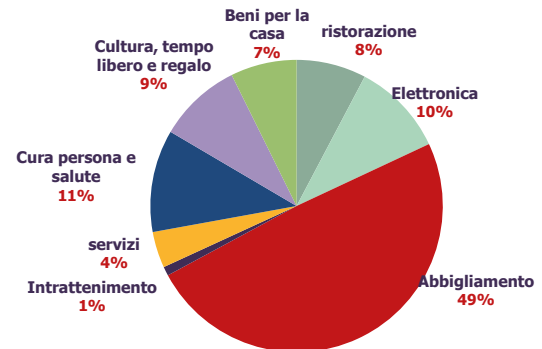
	31/12/2023	30/06/2024
<b>Gearing ratio</b>	0,97X	0,84X
<b>Durata media del debito a lungo</b>	3,7 anni	3,1 anni
<b>Hedging debito a lungo + bond</b>	73,8%	77,3%
<b>Quota debito a M/L termine</b>	96,8%	94,0%
<b>Linee di credito non committed concesse</b>	101,6€mn	101,6€ mn
<b>Linee di credito non committed disponibili</b>	101,6€ mn	89,2€ 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	1.103,8€ mn



# Key tenants al 1H2024 in Italia e ...






TOP 10 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,6%	10
OVS	abbigliamento	2,4%	9
unieuro	elettronica	2,4%	9
INDITEX	abbigliamento	2,1%	10
terranova CALLIOPE RINASCIMENTO MADE IN ITALY	abbigliamento	1,8%	11
BLUESPIRIT	gioielleria	1,7%	26
CALZEDONIA	abbigliamento (intimo)	1,6%	26
DEICHMANN	abbigliamento	1,5%	11
Stroili Oro ORIGINE ITALIA	gioielleria	1,4%	19
JD	abbigliamento	1,4%	8
<b>Totale</b>		<b>19,0%</b>	<b>139</b>

## MERCHANDISING MIX E TENANT MIX

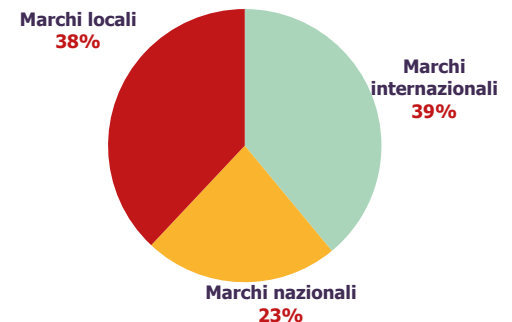




# ..in Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
 Carrefour market	supermercati	11,7%	11
 H.M	abbigliamento	5,5%	5
 pepco	abbigliamento	4,5%	11
 kik	abbigliamento	3,6%	7
 dm	drogheria	2,5%	5
 STAYFITGYM <small>TRAIN THE WAY YOU ARE</small>	intrattenimento	2,3%	5
 Dr.Max	farmacia	2,3%	4
 OCPL	uffici	2,1%	1
 KFC	ristorazione	1,9%	1
 B & B collection	gioielleria	1,4%	4
<b>Totale</b>		<b>37,8%</b>	<b>54</b>

## MERCHANDISING MIX E TENANT MIX



# Contratti Italia e Romania

## GALLERIE

**Totale contratti: 1.333** di cui  
**51 rinnovi** con lo stesso tenant  
e **52** firmati con un **nuovo tenant**  
**WALB: 1,82 anni**

**Rotation rate: 3,9%**  
(% nuovi operatori su tot. contratti)

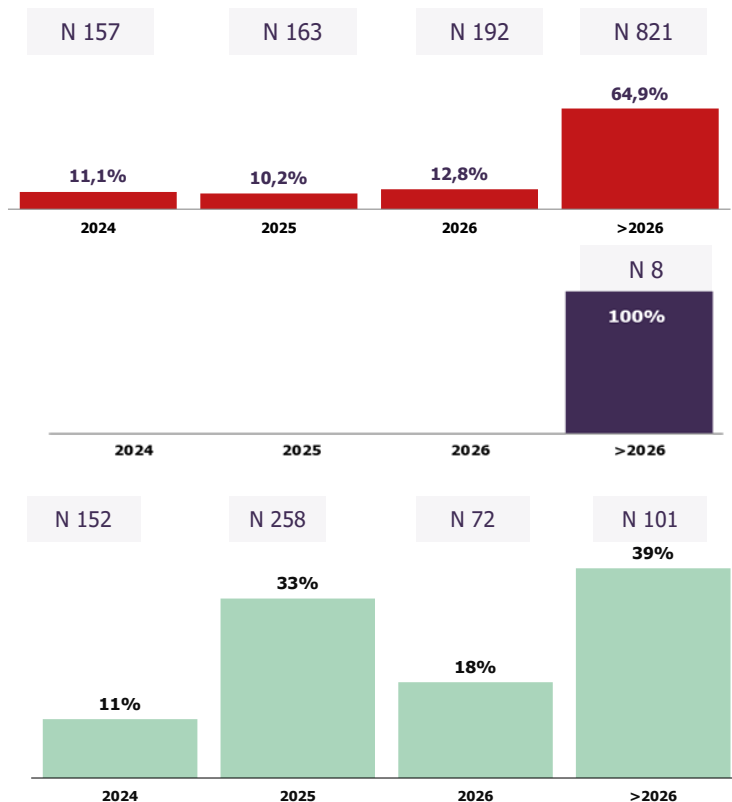
## IPER/ SUPER MERCATI

**Totale contratti: 8**  
**WALB: 12,22 anni**

## ROMANIA

**Totale contratti: 583** di cui  
**108 rinnovi** con lo stesso tenant  
e **6** firmati con un **nuovo tenant**  
**WALB: 2,2 anni**

**Rotation rate: 1%**  
(% nuovi operatori su tot. contratti)



**Raffaele Nardi**, Director of Planning,  
Control, Investor Relations and  
Sustainability

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

**LinkedIn**

