

PRESENTAZIONE RISULTATI FY2024

6 marzo 2025

IGD
S11Q



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 forward-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.

Un anno di crescita per i centri commerciali IGD...



+0,6%

Vendite Operatori

gallerie Italia

Dato CNCC +0,7%



+1,6%

Ingressi

gallerie Italia

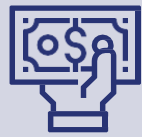
Dato CNCC +1,6%



+0,6%

Ipermercati IGD

INCASSATO FY 2024



Italia: 98,4%

Romania: 97%



...e un'attività di leasing efficace

+4,0%

Upside Italia

Romania +3,8%

95,21%

Occupancy Italia*

Romania 95,83%

2 anni

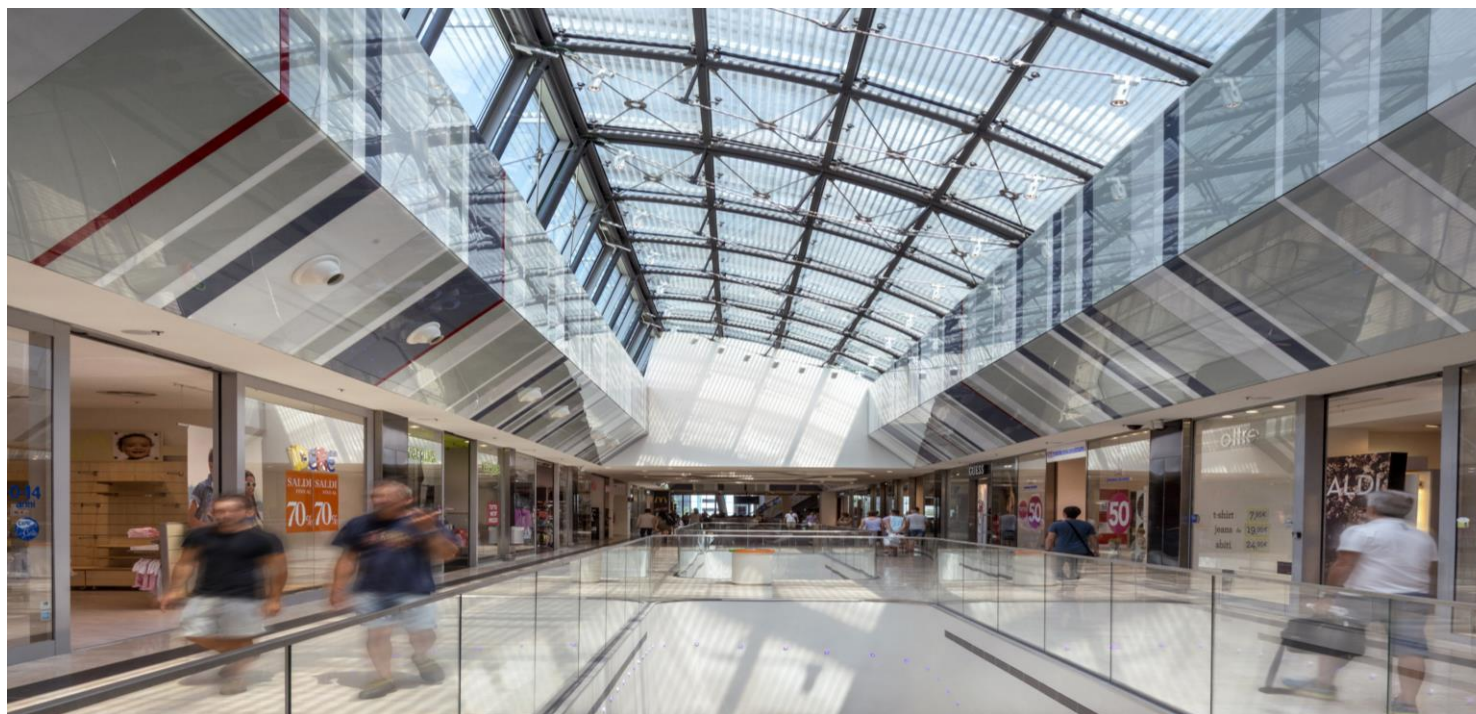
WALB Gallerie Italia

Romania 2,3 anni

12%

COR Italia

Stabile negli ultimi 3 anni



Indicatori operativi in crescita nell'arco dei trimestri

● UPSIDE

(Dati puntuali)

	1Q	2Q	3Q	4Q
Italia	-3,5%	+3,6%	+8%	+4,10%
Romania	+6,54%	+0,36%	+0,57%	+2,08%

● FINANCIAL OCCUPANCY

(progressiva - in %)

	1Q	2Q	3Q	4Q
Italia media	94,76	94,96%	95,05	95,21
Italia Gallerie	94,16	94,38	94,48	94,67
Romania	95,45	95,52	95,21	95,83

● WALB

(Progressivo - anni)

	1Q	2Q	3Q	4Q
Italia gallerie	1,78	1,82	1,9	2,0
Italia Iper	11,77	12,22	12,9	12,7
Romania	2,1	2,2	2,2	2,3

*Occupancy media galleria + ipermercati

WALB (Weighed Average Lease Break): remaining lease term until break option



Crescono gli indicatori della gestione caratteristica

+4,6%

Net Rental Income
lfl

+4,1%

Ebitda Gestione Caratteristica
lfl

€35,6mn

Funds From Operations

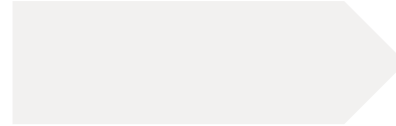
+4,8%
vs guidance FY2024 (€34mn)

Il retail in Italia è tornato sul radar degli investitori

Rinnovata fiducia nel settore e rendimenti attrattivi hanno riaperto l'interesse degli investitori

Investimenti retail real estate Italia 2024

2,9 €mld
+236% vs 2023*



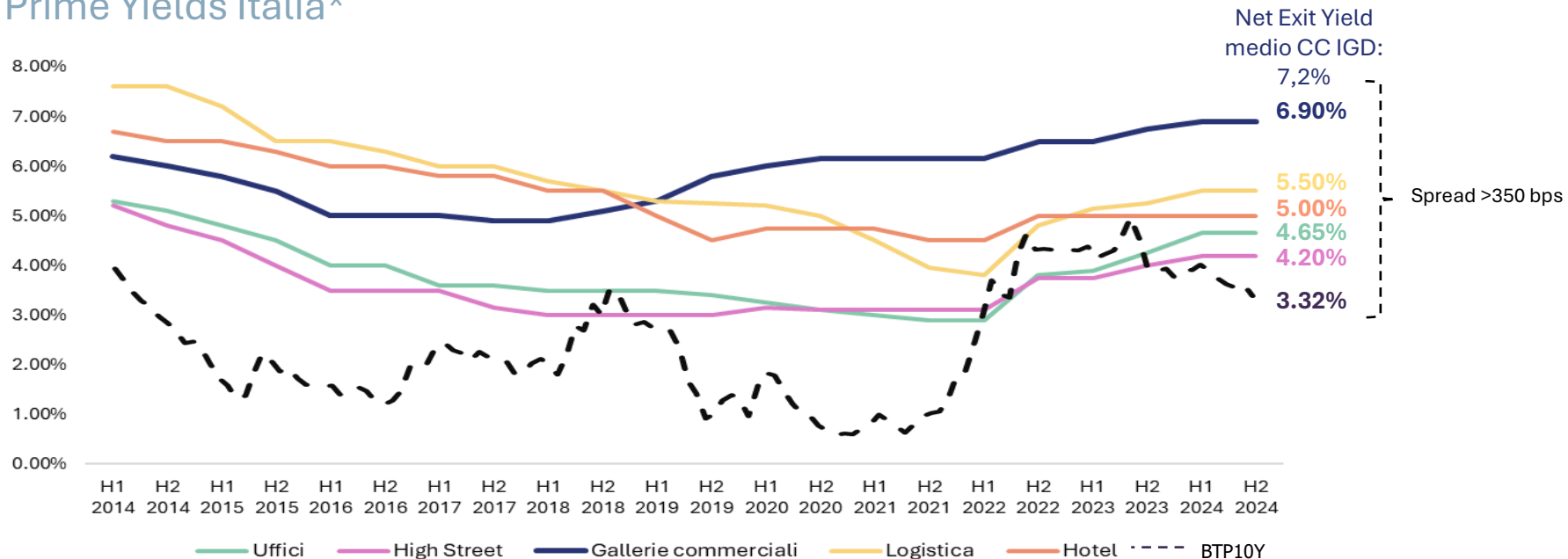
«L'importante pipeline di deals prevista nei comparti shopping centers e supermarkets fa pensare a significativi volumi d'investimento nel settore anche per il 2025»

Fonte: DILS

prima asset class per volumi d'investimento

9,9 €mld totale investimenti commercial real estate, +47% vs 2023

Prime Yields Italia*



I centri commerciali sono l'asset class con lo spread maggiore rispetto ai rendimenti dei BTP10y italiani e quindi meglio posizionati in uno scenario di progressiva diminuzione dei tassi di interesse.

*Fonte dati: CBRE

Si stabilizza il valore del portafoglio core



€1.537,9 mn

Flat vs 2023

Market Value Patrimonio
immobiliare a reddito Italia



Vincitore
nella categoria
BEST URBAN
REGENERATION
PROJECT



Diminuisce la leva finanziaria del Gruppo

Grazie alla cessione di un portafoglio immobiliare*
conclusa ad aprile 2024

44,4%
-370bps vs 2023
Loan to Value

*Portafoglio composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali ceduto per un valore pari a 258 milioni di euro; per maggiori informazioni cfr. comunicato stampa 23 aprile 2024

**Il Consiglio di
Amministrazione ha
deliberato di proporre
all'approvazione
dell'Assemblea degli
Azionisti**

 **€ 0,10**
Dividendo per azione

2024: un anno di grandi cambiamenti



**18
APRILE**

Nuova
governance e
nuova struttura
organizzativa



**23
APRILE**

Cessione
portafoglio FOOD



**4
LUGLIO**

Linee guida Piano
Industriale 2025-
2027



**21
NOVEMBRE**

Presentazione
Piano Industriale
2025-2027

Un'intensa attività di leasing che ha richiamato brand nazionali e internazionali di elevato standing

PRIMARK®

RITUALS...



MANGO

ARCAPLANET®
Pets People Planet

sinsay

///ACTION

★
FITACTIVE
— IL FITNESS * PER TUTTI —

RINASCIMENTO®

YANKEE
CANDLE®

FITINN



IN ITALIA

52 NUOVI PUNTI VENDITA
INAUGURATI

31 NUOVE INSEGNE
INSERITE

18.000 mq di superfici
affittate

IN ROMANIA

33 NUOVE
INSEGNE INSERITE

- IGD fornisce non solo spazi fisici ma soluzioni e servizi digitali ai propri clienti (tenant e visitatori)
- Tutte le piattaforme (app, leadwall, totem, ...) sono in grado di raccogliere e arricchire i dati in tempo reale
- Questo si traduce in un patrimonio informativo a disposizione dell'azienda che consente di prendere decisioni strategiche più ponderate riguardo molteplici aspetti del business.



Piattaforme consumer e CRM

Aiutano a consolidare il rapporto con i visitatori, offrendo loro opportunità esclusive grazie programmi loyalty.



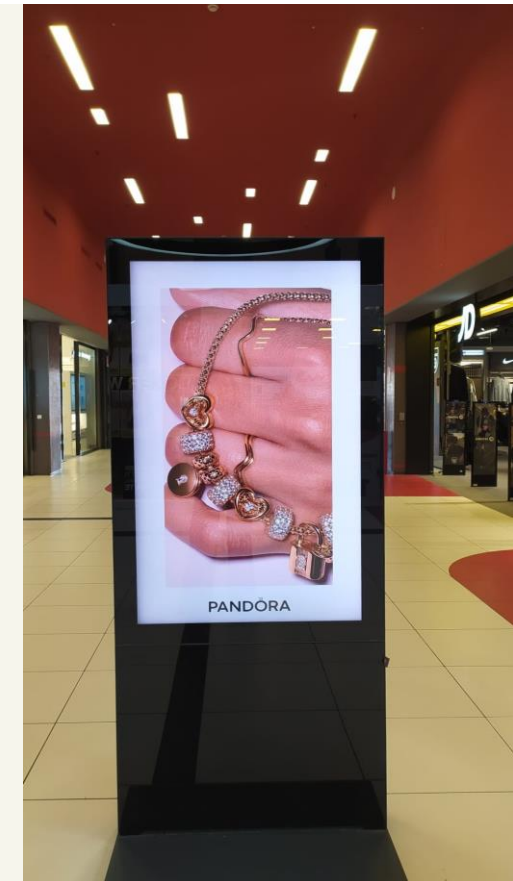
Piattaforme tenant

Semplificano la gestione dei rapporti interni al centro commerciale e consentono una gestione più efficiente



Mall Media

Offre la possibilità di comunicare con gli utenti durante la loro visitor experience

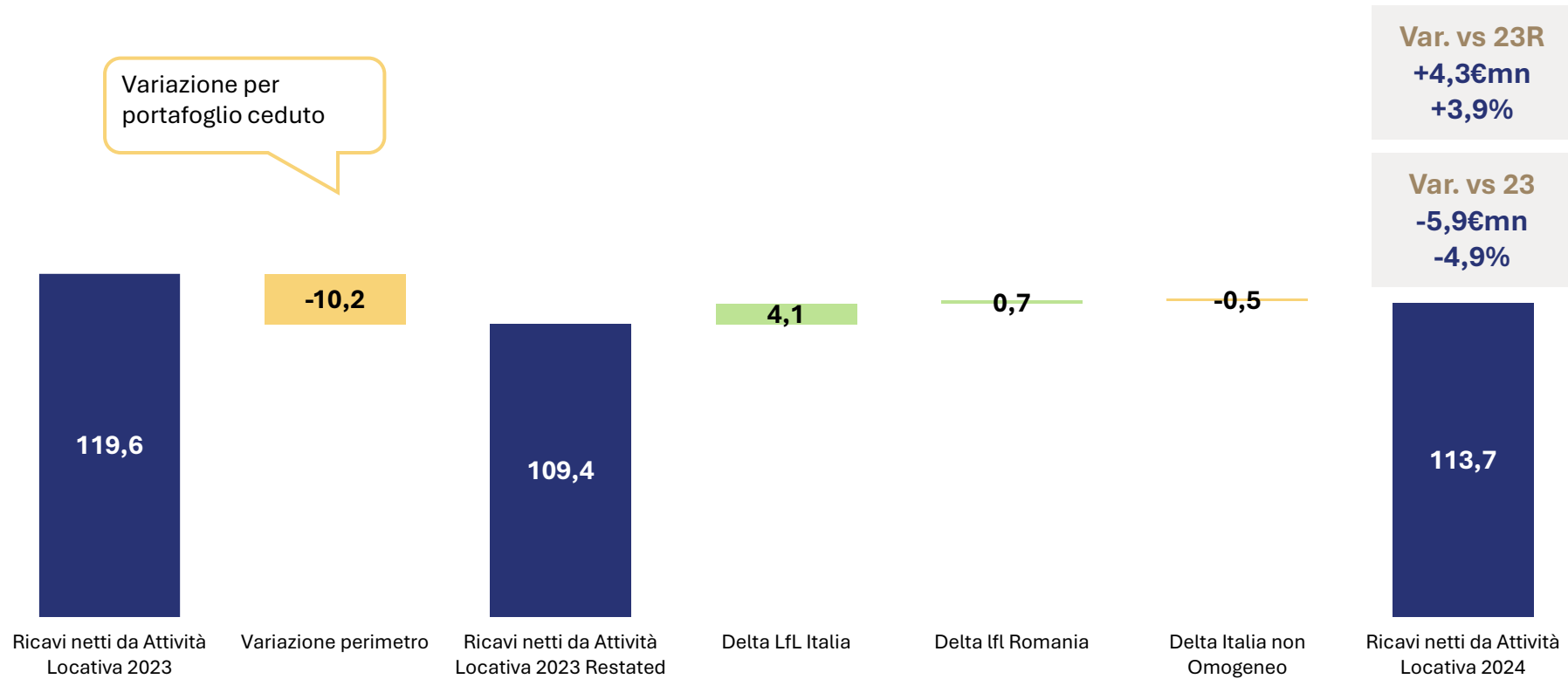


Ulteriori focus
FY 2024



Net rental Income

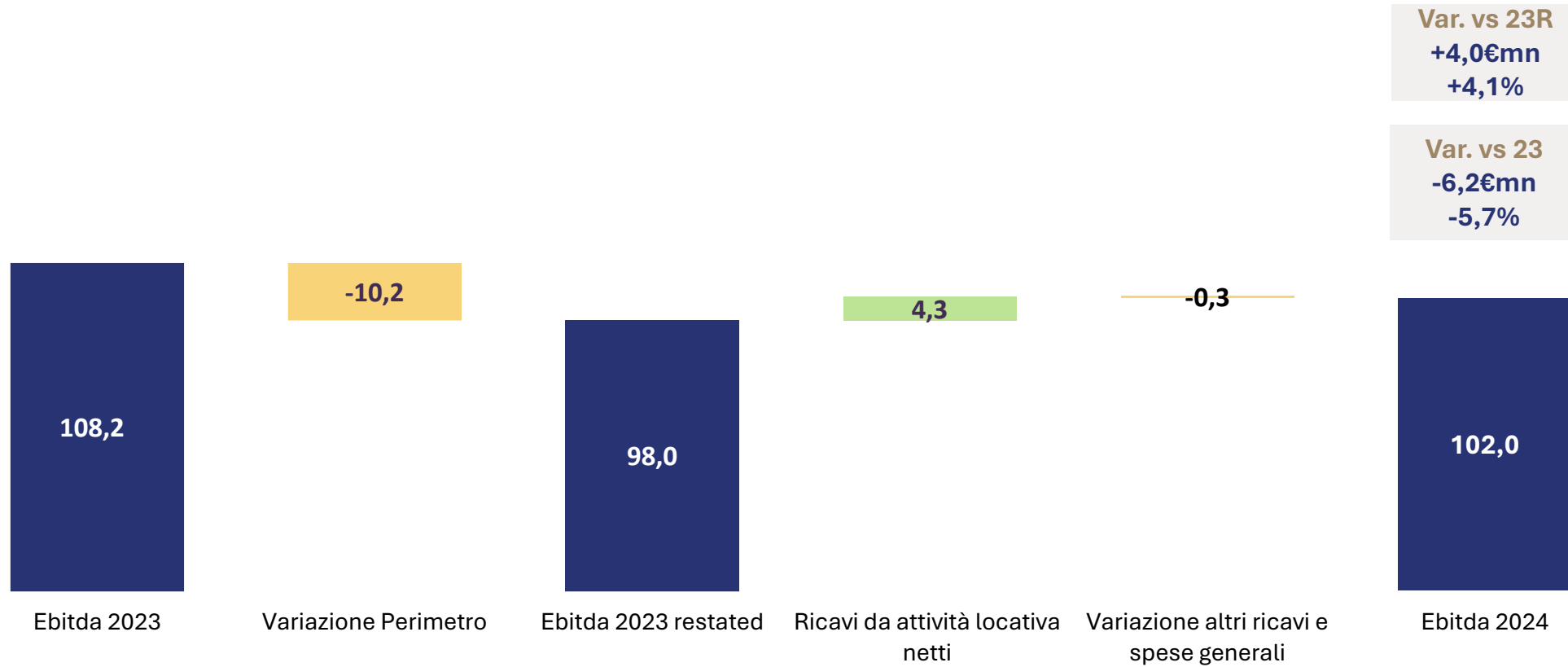
(€ mn)



	€mn 2024	Marginalità sui ricavi	Var % LFL NRI
NRI Italia	105,2	84,4%	4,3%
NRI Romania	8,5	84,0%	8,3%
NRI Consolidato	113,7	84,4%	4,6%

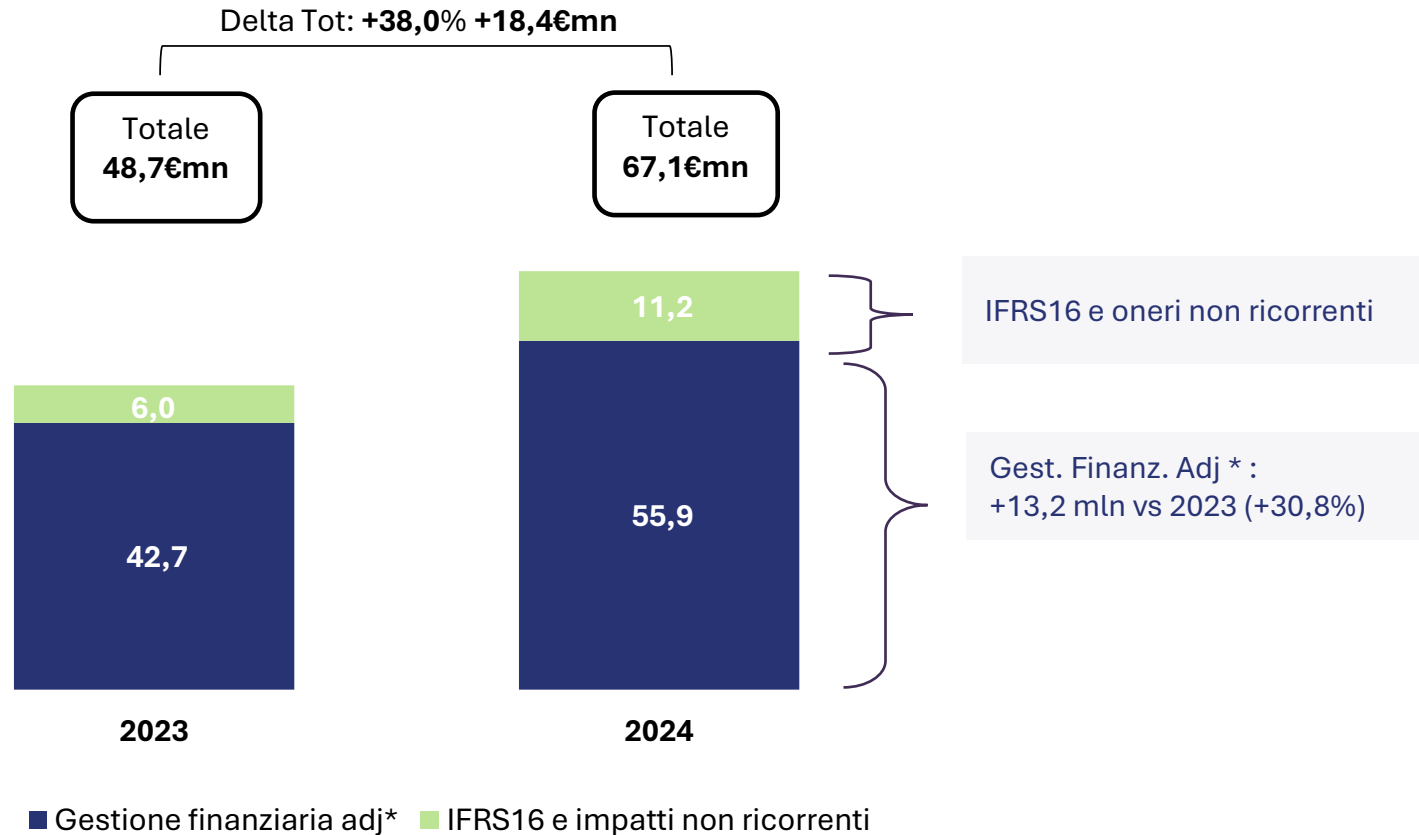
Ebitda caratteristico

(€ mn)



Gestione finanziaria

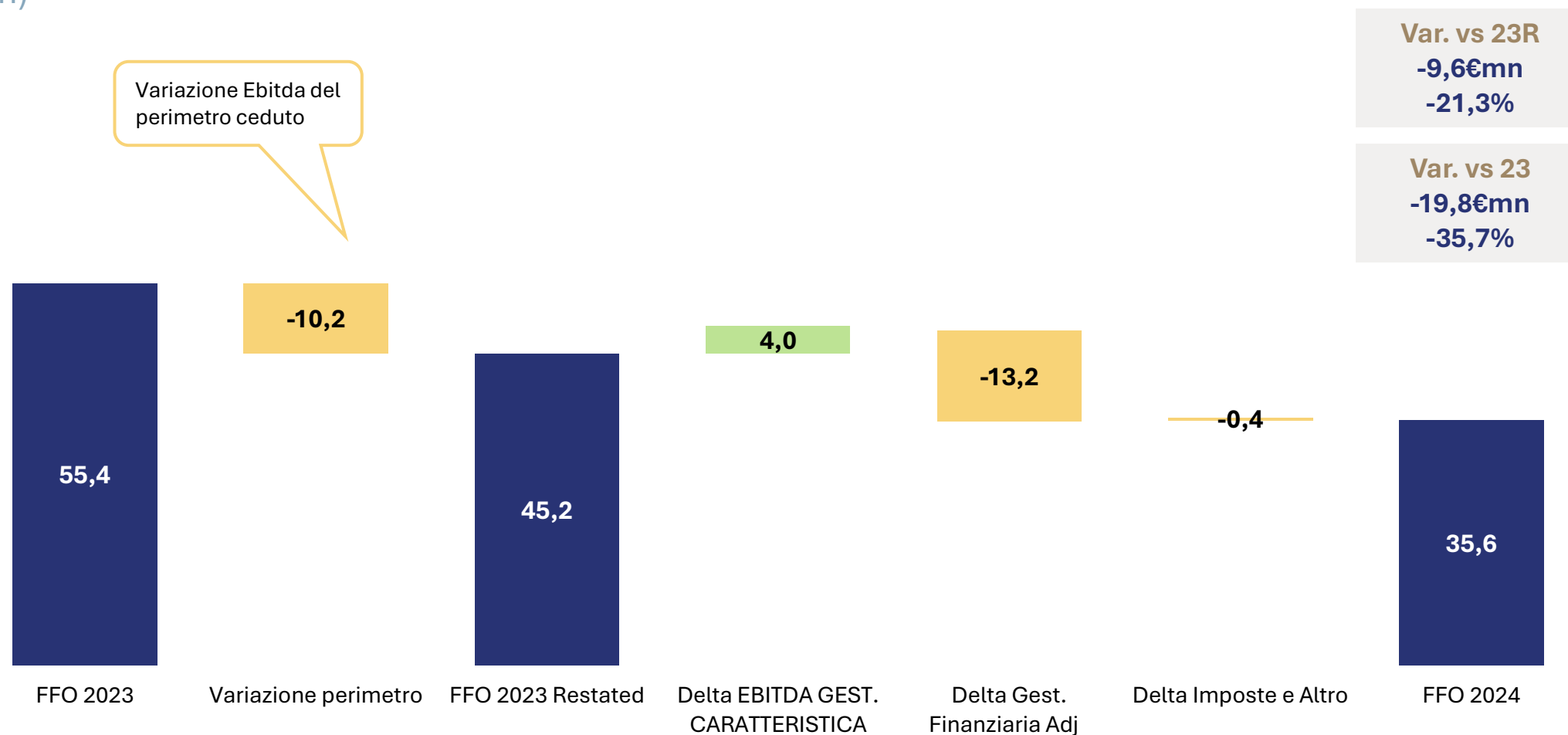
(€ mn)



* Gestione finanziaria adj: al netto dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti (includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari)
Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

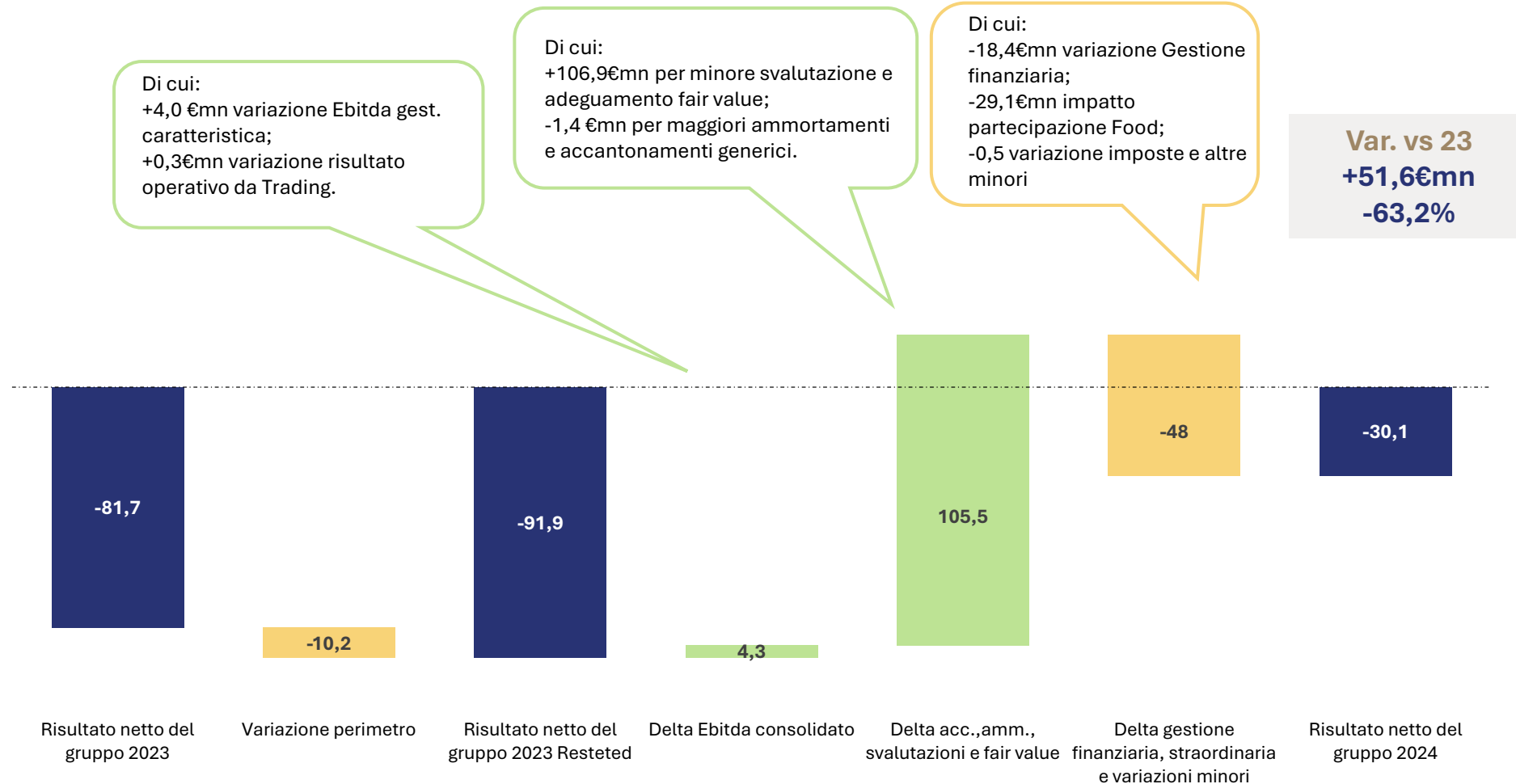
FFO

(€ mn)

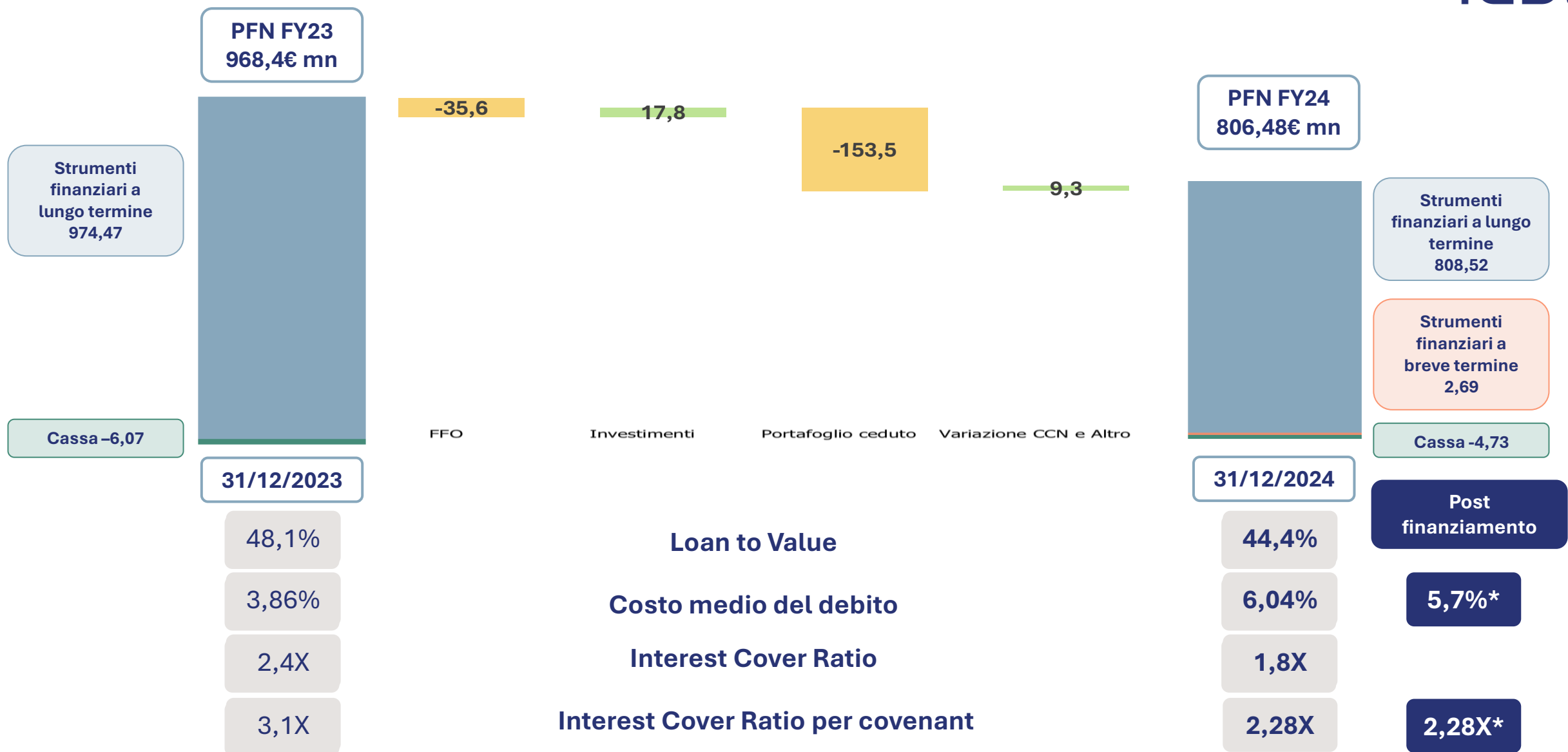


Risultato netto di gruppo

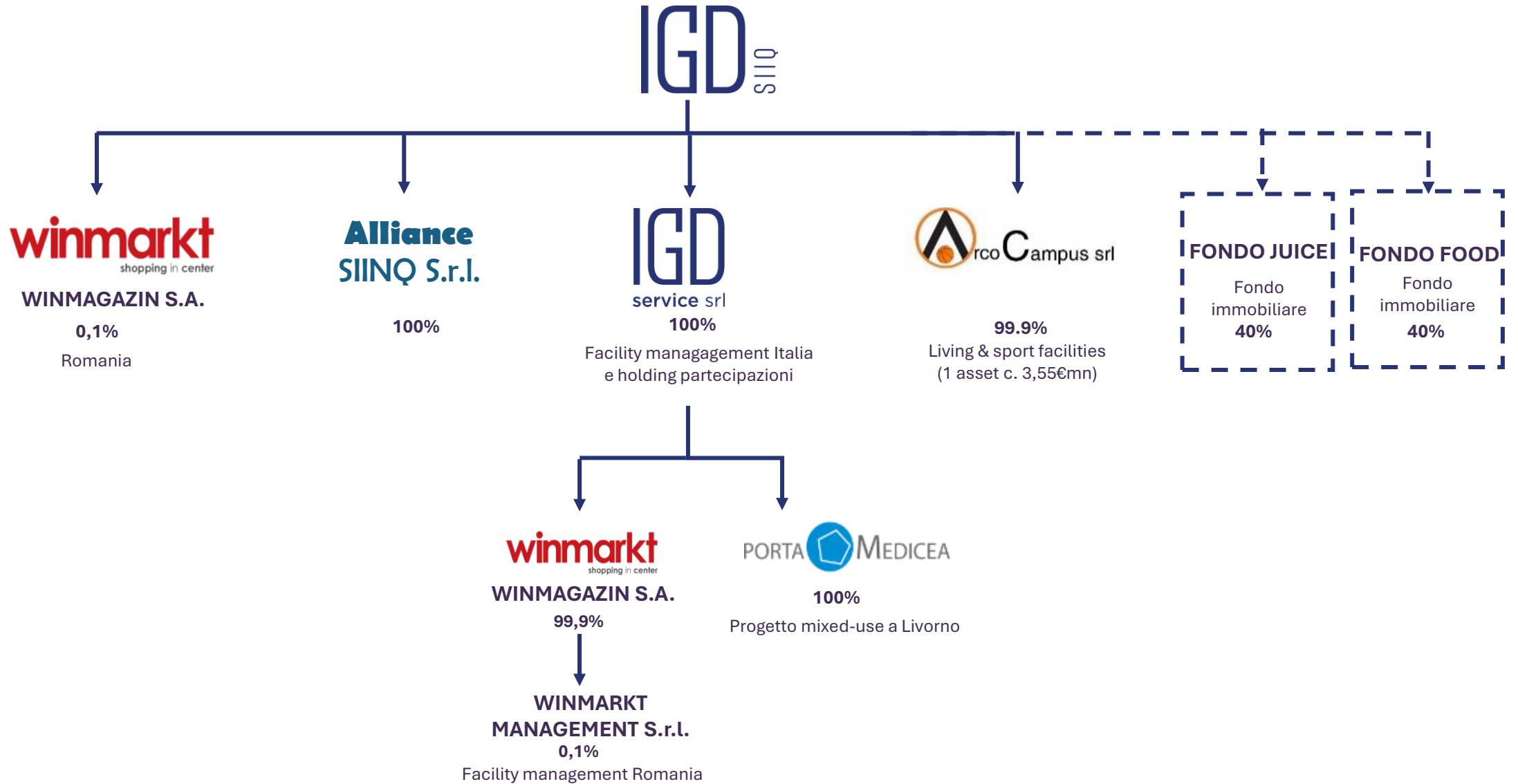
(€ mn)



Struttura finanziaria al 31/12/2024



* A tasso variabile



Valore di mercato del portafoglio IGD

	FY 2023	FY 2023 pro-forma	FY 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	1.347,9	1.354,3	+ 0,48%	7,3%		
Iper Italia	399,8	190,6	183,6	(-3,67%)	6,2%	6,2%	6,5%
Totale portafoglio Italia core	1.804,6	1.538,5	1.537,9	(-0,04%)	7,1%		
Romania	122,0	122,0	117,2*	(-3,98%)	7,2%	7,6%	7,9%
Porta a Mare + sviluppi + altro	41,5	41,5	39,1				
Totale portafoglio IGD	1.968,1	1.702,0	1.694,2	(-0,46%)			
2 Immobili in leasehold (IFRS16)	17,0	17,0	10,3				
Partecipazioni immobiliari	25,7	106,0	106,0				
Totale portafoglio IGD con partecipazioni e leasehold	2.010,7	1.824,9	1.810,4	(-0,80%)			

+ 100 bps dal 2019 Italia
+ 160 bps dal 2019 Romania

Significativo aumento Net Initial Yield dal periodo pre-covid

PORTAFOGLIO CORE ITALIA flat

Sostanziale stabilizzazione dei valori con gallerie in leggera crescita

PORTAFOGLIO LEASEHOLD

-6,7mn€

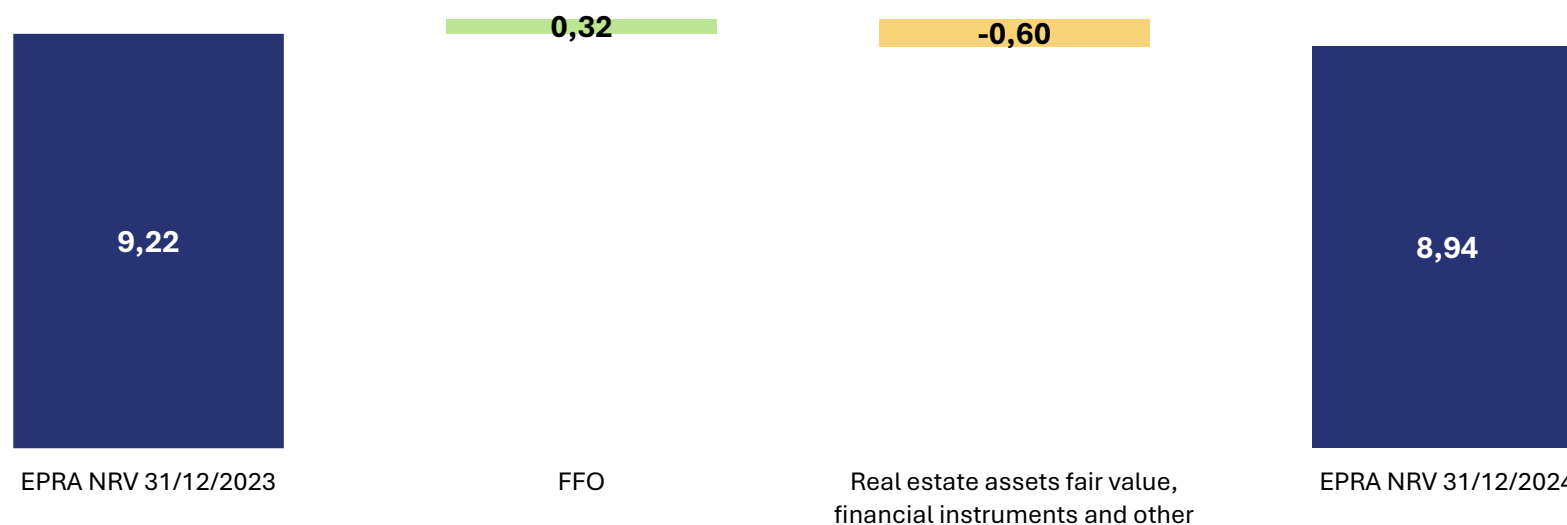
2 *masterlease* in scadenza nel 2026 e 2027

IMPATTO FOOD -29mn€

Effetto una tantum per applicazione principi contabili IFRS10 a partecipazione Food

Indicatori patrimoniali EPRA

	€ per share	FY 2024	FY 2023	Δ %
NRV		8,94	9,22	-3,0%
NTA		8,87	9,15	-3,0%
NDV		8,75	9,00	-2,8%



Sostenibilità

ATTIVITÀ 2024



- Calo dei **consumi energetici** al mq: -7,1% vs 2023, -30,6% vs 2018 (Gruppo)
- Calo dei **consumi idrici**: -3,8% vs 2023 (Gruppo)
- **Raccolta differenziata** (Italia): 83%



- **Organico stabile** vs 2023: 169 dipendenti
- Piano di **welfare aziendale** quasi interamente utilizzato dagli aventi diritto (Italia, 98%)
- Centri Commerciali certificati **Biologic Shield Approach**: 100% proprietà Italia



- Istituito Comitato di indirizzo strategico con delega alla definizione di strategie CSR
- Realizzate 2 nuove **policy** per la sostenibilità sociale e ambientale di fornitori e tenant
- Rinnovato il **Rating di Legalità** con il massimo del punteggio



- Inserite 31 **nuove insegne** nel 2024
- Centri Commerciali con almeno una **iniziativa socio-ambientale**: 100% (Italia)
- Eventi a **valenza socio-ambientale**: 17,7% del totale



- Eventi a **valenza locale**, svolti con associazioni del territorio: 30%
- Numero **associazioni ed altri enti no profit** coinvolti durante l'anno: 326
- Tenant sales di **operatori locali** sul totale: 10%

RICONOSCIMENTI INTERNAZIONALI



EPRA BPR Gold Award
Per il Bilancio Consolidato 2023



EPRA sBPR Gold Award
Per il Bilancio di Sostenibilità 2023



Rating A
MSCI ESG Ratings Assessment



Innova Retail Award
Per il progetto «Waste to Value»



**Aziende più attente
al clima 2024**
Tra le realtà italiane che hanno
ridotto maggiormente le emissioni



**Europe's Climate
Leaders 2024**
Tra le aziende europee più focalizzate
sul cambiamento climatico

Primi risultati Piano Industriale 2025-2027

11 FEBBRAIO

Sottoscritto
Finanziamento
Green secured
€ 615 milioni

14 FEBBRAIO

Ceduto primo asset
del portafoglio rumeno
per 8,3 €mn in linea
con book value

4 MARZO

Rimborsati bond*
in essere con i
proventi del
finanziamento



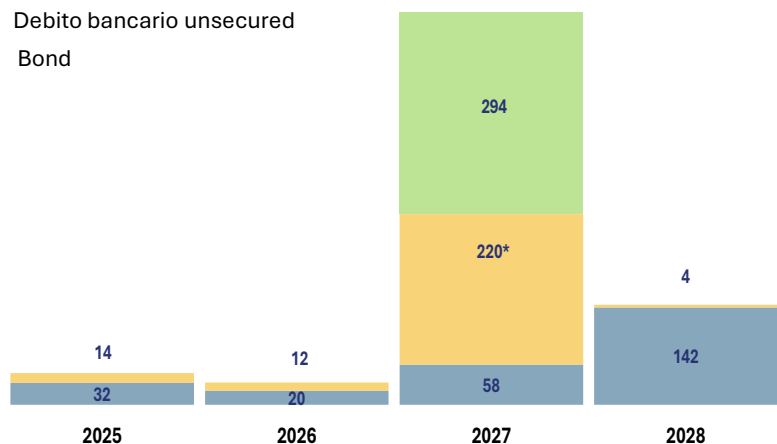
*Bond “€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027” e Bond “€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024”

Con benefici significativi sul profilo delle scadenze del Gruppo

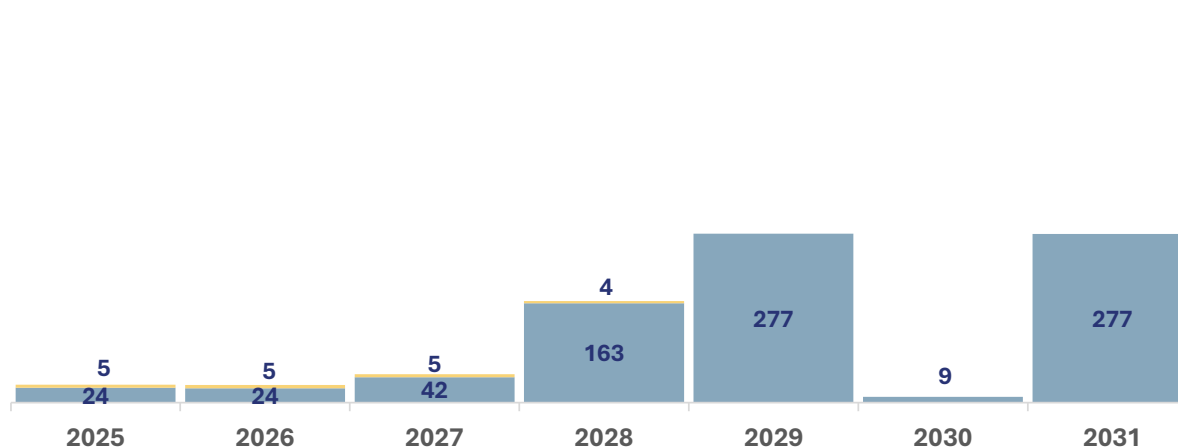
(€ mn)

Debt maturity pre finanziamento

- Debito bancario secured
- Debito bancario unsecured
- Bond



Debt maturity post finanziamento*



- **Ratings confermati: Fitch BBB- (Stable); S&P BB (Stable)****
- **Durata media del debito estesa: c. 5 Anni***; sempre >3 anni in arcopiano 2025-2027**
- **Igd continuerà a monitorare l'andamento del mercato dei capitali del debito per cogliere eventuali opportunità migliorative**

*Debt Maturity aggiornata alla data odierna

**Ultima review rating Fitch novembre 2024; ultima review rating S&P febbraio 2025

***Alla data di sottoscrizione del finanziamento, 11 febbraio 2025

Outlook



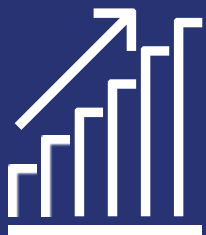
Outlook FFO 2025

IGD stima risultati operativi in
crescita e una gestione finanziaria in
miglioramento



L'UTILE NETTO RICORRENTE
(FFO)

E' ATTESO A CIRCA
38 MILIONI DI EURO
(c. +6,7% vs FY 2024)





CORPORATE

- ✓ 16 APRILE: Assemblea degli azionisti
- ✓ 6 MAGGIO: Risultati al 31/3/25
- ✓ 5 AGOSTO: Risultati al 30/6/25
- ✓ 11 NOVEMBRE: Risultati al 30/9/25



INVESTOR RELATIONS

EVENTI CONFERMATI

- ✓ 26 MARZO: STAR Conference (MI)
- ✓ 8 APRILE: Virgilio Mid-Small Cap Conference (Londra)
- ✓ 20 MAGGIO: Virgilio Mid-Small Cap Conference (Parigi)
- ✓ 12 GIUGNO: Appuntamento alle Colonne Banca Akros (MI)
- ✓ 16-18 SETTEMBRE: EPRA Conference (Stoccolma)
- ✓ 14 OTTOBRE: Italian Excellences Intesa Sanpaolo (Parigi)

EVENTI TBC

- ✓ 11-12 GIUGNO: Morgan Stanley European Real Estate Capital Markets Conference (Londra)
- ✓ 9-11 SETTEMBRE: Euronext Sustainability Week (Virtual)
- ✓ 1 DICEMBRE: EPRA CEO Conference (Londra)

IGD
S110

Allegati



Conto economico consolidato

(€ mn)

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) CONS_2023	(c) CONS_2024	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	133,2	125,4	-5,9%
Ricavi da attività locativa leasehold	9,2	9,4	2,4%
Totale Ricavi da attività locativa	142,4	134,8	-5,3%
Costi diretti da attività locativa	-22,8	-21,1	-7,6%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	119,6	113,7	-4,9%
Ricavi da servizi	7,7	8,2	7,1%
Costi diretti da servizi	-5,7	-6,5	13,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	2,0	1,7	-10,4%
Personale di sede	-7,8	-7,4	-4,7%
Spese generali	-5,6	-6,1	8,3%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	108,2	102,0	-5,7%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,1%</i>	<i>71,3%</i>	
Ricavi da vendita immobili	6,2	2,3	-63,6%
Costo del venduto e altri costi da trading	-6,7	-2,5	-62,5%
Risultato operativo da trading	-0,5	-0,2	-49,5%
EBITDA	107,7	101,7	-5,5%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>68,9%</i>	<i>70,0%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-138,8	-31,9	-77,0%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-2,0	-3,3	71,3%
EBIT	-33,1	66,5	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-48,7	-67,1	38,0%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,1	-29,2	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-81,8	-29,8	-63,6%
Imposte	0,0	-0,3	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	-81,7	-30,1	-63,2%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	-81,7	-30,1	-63,2%

Stato patrimoniale riclassificato

(€ 000)

	31/12/2024	31/12/2023	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.671.834	1.959.053	(287.219)	-17,2%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.484	2.364	120	4,8%
Attività immateriali	7.481	7.660	(179)	-2,4%
Altre attività materiali	9.037	9.374	(337)	-3,7%
Attività destinate alla vendita	8.520	0	8.520	100,0%
Crediti vari e altre attività non correnti	140	112	28	20,1%
Partecipazioni	106.005	25.715	80.290	75,7%
Capitale Circolante Netto	4.411	4.122	289	6,6%
Fondi	(10.645)	(9.235)	(1.410)	13,2%
Debiti e altre passività non correnti	(10.823)	(17.912)	7.089	-65,5%
Imposte differite passive/(attive) nette	(10.103)	(11.090)	987	-9,8%
Totale impieghi	1.778.341	1.970.163	(191.822)	-10,8%
Totale patrimonio netto di gruppo	970.273	1.000.533	(30.260)	-3,1%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.594	1.205	389	24,4%
Posizione finanziaria netta	806.474	968.425	(161.951)	-20,1%
Totale Fonti	1.778.341	1.970.163	(191.822)	-10,8%

Funds From Operation (FFO)

(€ mn)

Funds from Operations	2023	2024	Δ 2023	Δ% vs 2023
EBITDA Gestione Caratteristica	108,2	102,0	-6,2	-5,7%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-8,8	-8,9	-0,1	1,0%
Gest. Finanziaria Adj	-42,7	-55,9	-13,2	30,8%
Imposte correnti del periodo e Altro	-1,3	-1,6	-0,3	29,1%
FFO	55,4	35,6	-19,8	-35,7%

Altri indicatori EPRA

(€ 000)




EPRA Performance Measure	31/12/2024	31/12/2023
EPRA NRV (€'000)	€ 985.934	€ 1.016.875
EPRA NRV per share	€ 8,94	€ 9,22
EPRA NTA	€ 978.453	€ 1.009.216
EPRA NTA per share	€ 8,87	€ 9,15
EPRA NDV	€ 965.618	€ 993.138
EPRA NDV per share	€ 8,75	€ 9,00
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,3%	6,1%
EPRA 'topped-up' NIY	6,6%	6,4%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	5,3%	5,8%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,8%	4,7%
EPRA Vacancy Rate Romania	4,2%	3,8%
EPRA LTV	46,4%	50,9%
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	23,6%	23,6%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	19,7%	19,3%
EPRA Earnings (€'000)	€ 30.365	€ 56.857
EPRA Earnings per share	€ 0,28	€ 0,52

EPRA Net Asset Value

(€ 000)

31/12/2024

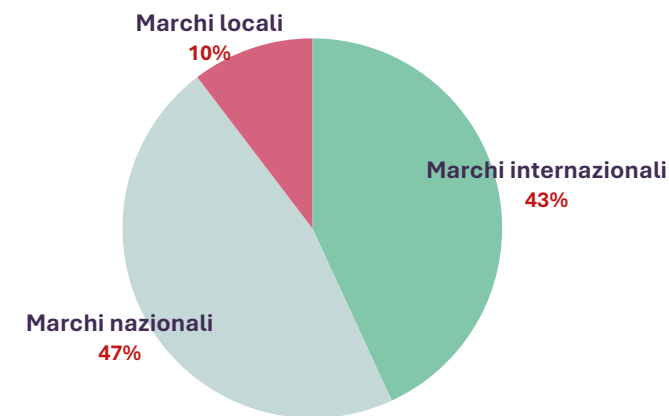
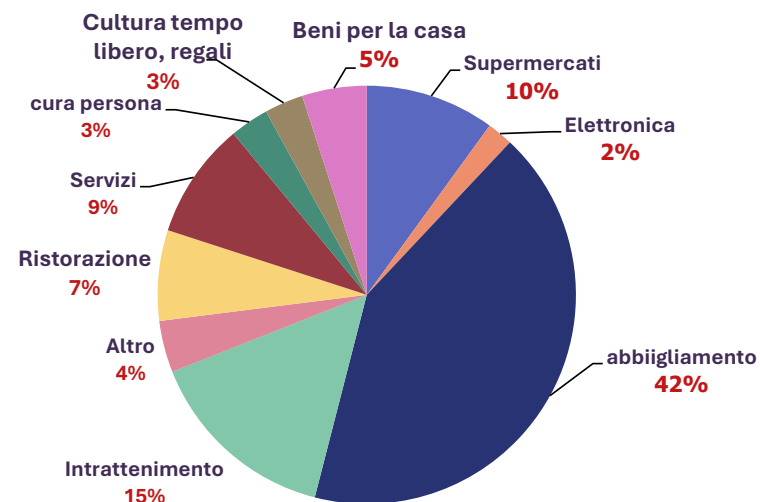
31/12/2023

 EPRA <small>EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION</small>	Net Asset Value					
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	970.273	970.273	970.273	1.000.533	1.000.533	1.000.533
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	14.068	14.068		15.137	15.137	
vi) Fair value of financial instruments	1.593	1.593		1.205	1.205	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(6.648)	(6.648)		(6.648)	(6.648)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(833)			(1.012)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			1.994			(747)
NAV	985.934	978.453	965.618	1.016.875	1.009.216	993.138
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	8,94	8,87	8,75	9,22	9,15	9,00
<i>Variazione % vs 31/12/2023</i>	<i>-3,0%</i>	<i>-3,0%</i>	<i>-2,8%</i>			

Key tenants in Italia...

TOP 10 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,5%	10
unieuro	elettronica	2,4%	8
OVS	abbigliamento	2,4%	10
INDITEX	abbigliamento	2,1%	10
TERRANOVA CALLIOPE RINASCIMENTO	abbigliamento	1,9%	12
BLUESPIRIT GIOIELLI	gioielleria	1,7%	27
CALZEDONIA	abbigliamento (intimo)	1,6%	29
Stroili Oro GIOIELLERIE	gioielleria	1,5%	20
JD	abbigliamento (sportivo)	1,4%	8
DEICHMANN	abbigliamento (calzature)	1,4%	11
Totale		19,0%	145

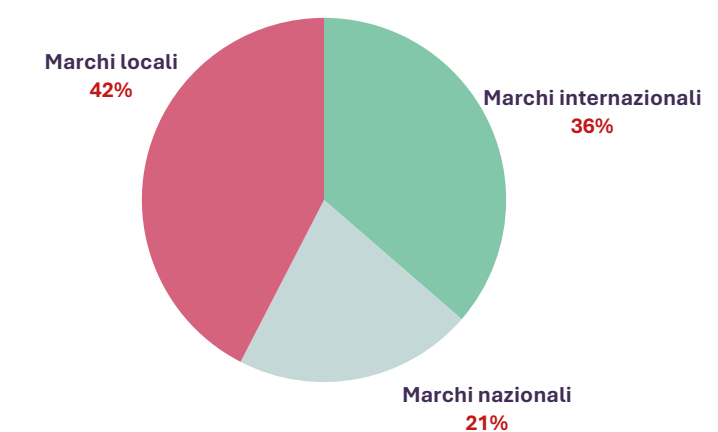
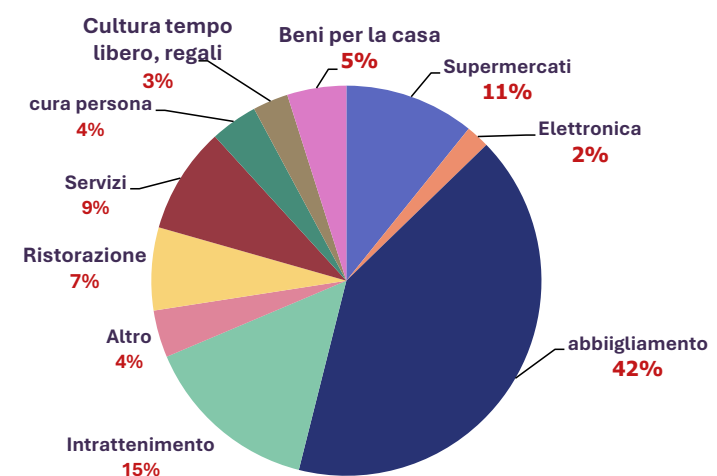
MERCHANDISING E TENANT MIX



...e in Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
Carrefour market	supermercati	11,8%	11
H&M	abbigliamento	6,2%	5
pepco [®]	abbigliamento	4,5%	11
kik	abbigliamento	3,6%	7
dm	drogheria	2,6%	5
STAYFITGYM IT'S YOUR LIFESTYLE	intrattenimento	2,4%	5
Dr.Max⁺	farmacia	2,3%	4
OCPL CENTRO DE COMERCIO DE PROMOTIE IAȘI	uffici	2,1%	1
B&B collection	gioielleria	1,4%	4
KFC	ristorazione	1,4%	1
Totale		38,2%	54

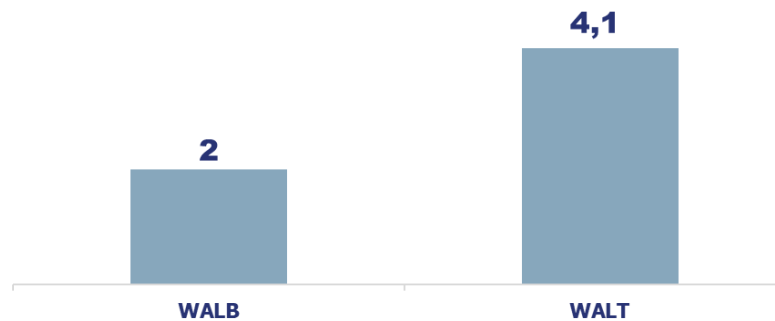
MERCHANDISING E TENANT MIX



Contratti Italia e Romania

GALLERIE

Totale contratti attivi 1.351
 Nel 2024 effettuati **120 rinnovi** con lo stesso tenant e **74** firmati con un nuovo tenant



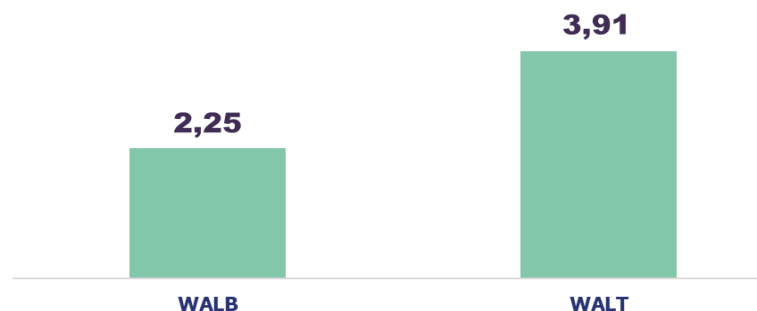
IPER/ SUPERMERCATI

Totale contratti: 8



ROMANIA

Totale contratti attivi 593
 Nel 2024 effettuati **252 rinnovi** con lo stesso tenant e **103** firmati con un nuovo tenant



IGD SIIQ

Raffaele Nardi,
Direttore Pianificazione, Controllo, Investor Relations e Sostenibilità
Raffaele.nardi@gruppoigd.it

Claudia Contarini, IR
claudia.contarini@gruppoigd.it

Elisa Zanicheli, IR Team
elisa.zanicheli@gruppoigd.it

Federica Pivetti, IR Team
federica.pivetti@gruppoigd.it

Follow us on LinkedIn

