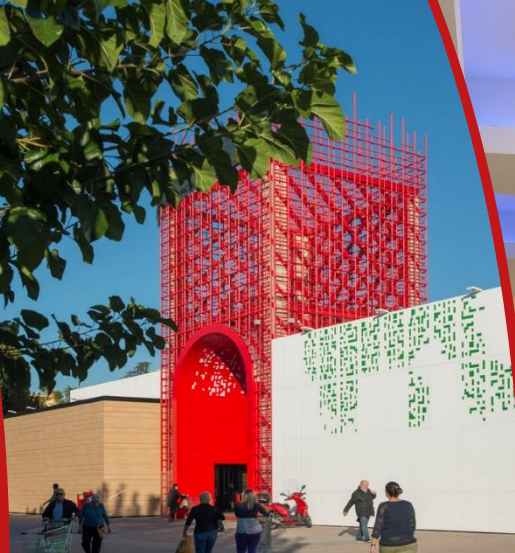


Presentazione risultati al 31/12/2022

Conference call
23 febbraio 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.

Il nostro business model si conferma valido



SOLIDI ANDAMENTI OPERATIVI

vendite operatori in decisa **+13,3%**
crescita rispetto al 2021



EFFICACE ATTIVITA' DI LEASING

Nuovi punti vendita **173**
Upside Italia **+1,1%**
Romania **+1,8%**



OCCUPANCY ELEVATA E IN CRESCITA

Italia **95,7%**
Romania **98,0%**

Highlights risultati

	FY2022	Δ vs 2021	Δ vs 2021R*	Like for like
Ricavi da attività locativa netti	€114,0mn	-3,7%	+5,3%	+7,1%
Ebitda gestione caratteristica	€103,4mn	-3,6%	+6,5%	
Utile netto ricorrente (FFO)	€67,2mn	+3,8%	+18,9%	
Market value Patrimonio immobiliare di proprietà (escluso leasehold)	€2.080,9mn	-2,8%		
Epra NRV	10,28€ per share	-5,3%		



1

Andamenti operativi

Positive performance: pieno recupero nei centri commerciali in Italia

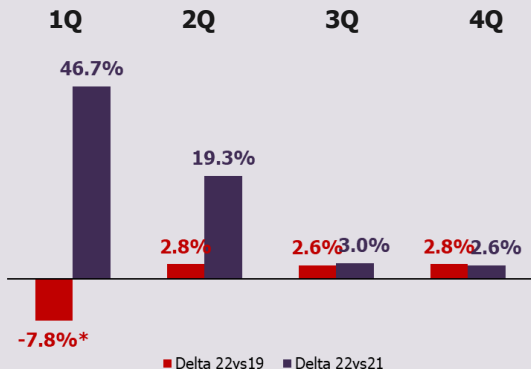
VENDITE OPERATORI



+13,3% 2022 vs 2021

+0,7% 2022 vs 2019

+2,1% giu-dic 2022 vs 2019



INGRESSI



+6,9% 2022 vs 2021

-17,1% 2022 vs 2019

- **Affluenza più selettiva con maggior propensione all'acquisto**

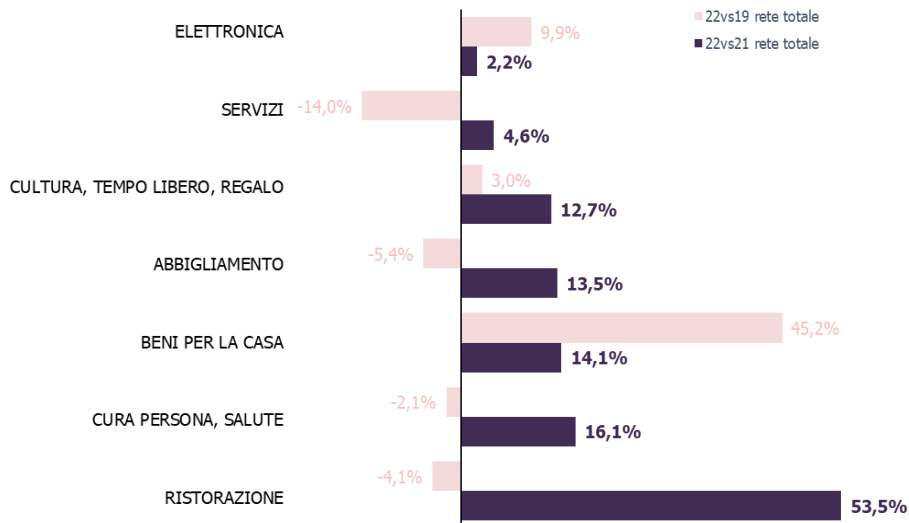
IPERMERCATI



+2,5% 2022 vs 2021

- **Si conferma il ruolo attrattivo dell'ancora alimentare**

Tutte le categorie merceologiche in crescita...



Cinema Notorius - C.Sarca (MI)

- Tutte le categorie merceologiche risultano in incremento nel confronto con il 2021 con la fine delle restrizioni e minori contagi
- Abbigliamento in ripresa
- Ristorazione in netta crescita rispetto al 2021, con inserimento di 9 nuovi brand
- Sono in crescita le merceologie con focus sul benessere personale ad es gioielleria, profumerie e ottiche
- Incoraggianti riscontri in chiusura di anno dai cinema, grazie alle nuove pellicole uscite



...e l'attività commerciale si conferma efficace in Italia...

Occupancy

95,7%

+50bps vs FY2021

Upside* contratti

+1,1%

**91 rinnovi +
80 turnover**

Fatturato incassato**



104

nuovi pv aperti
di cui

35

nuove insegne
il dato più alto
ultimi 5 anni



...e in Romania

Occupancy

98,0%

+510 bps vs 1H2022

+341 bps vs FY2021

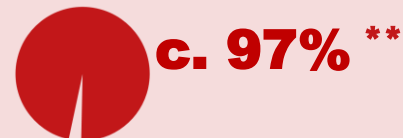
Upside* contratti

+1,8%

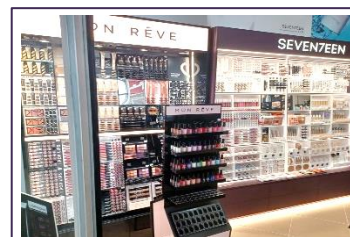
121 turnover

272 rinnovi

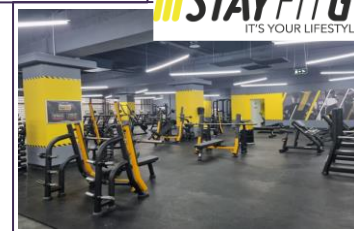
Fatturato incassato



69
nuovi pv aperti
di cui
42
nuove insegne



STAYFITGYM
IT'S YOUR LIFESTYLE



Progetti di rimodulazione ipermercati e adeguamento spazi

PortoGrande S. Benedetto del T.



**Nuovo
Ipermercato**
8.300mq GLA

**3 Medie
superfici**
3.800mq GLA



PORTOBELLO
unieuro

CALLIOPE



**Medie superfici
già operative**

La Torre Palermo



**Nuovo
ipermercato**
7.200mq GLA

**3 Medie superfici
+ chioschi**
4.700mq GLA

**SUPER
Conveniente**

**DEICHMANN
CALLIOPE**



**Pre-letting
c. 70%**

Katanè Catania



**Nuovo
ipermercato**
7.300mq GLA

**4 Medie
superfici**
6.500mq GLA



PORTOBELLO
HAPPY CASA

**Pre-letting
c. 70%**

Progetto mixed-use Porta a Mare – Officine Storiche retail



>16.000 mq GLA dedicati a retail e entertainment

>80% pre-letting

27-29-30/10/22 Open day riservato a istituzioni e cittadini con alta affluenza

2Q 2023 Inaugurazione

Strategia digitale: le azioni svolte e i risultati raggiunti

2020

Definito Piano di Marketing Digitale

2021

**Implementato il sistema di
Customer Relationship Management**

2022

- 134 nuovi touchpoint inseriti (totem e infopad)
- + 30 ledwall con vendita di spazi pubblicitari
- +42% contatti presenti nel CRM vs 2021
- Definiti 18 segmenti di pubblico su cui realizzare campagne di marketing/comunicazione personalizzate
- Create molteplici azioni promozionali «drive to store»



Progetti di co-marketing

Con COOP ALLEANZA 3.0 su 12 Gallerie di proprietà

COMUNICAZIONE • **20M** volantini Coop distribuiti + **680k** email/sms a **170k** soci coop con news su iniziative commerciali, eventi relativi ai centri coinvolti

PROMOZIONE • **50k** buoni spesa distribuiti a visitatori

DIGITALE • **>21k (+20%) contatti** raccolti nel CRM



Altri progetti

Dopo il progetto pilota di co-marketing con Kiko Milano avviato nel 2022, sono allo studio nuovi progetti con primari tenant



Tornano gli eventi in presenza



531
eventi
organizzati



Sostenibilità: primi risultati del percorso definito dal Business Plan 2022-2024

becoming
g.r.e.a.t.



green

€2,4 mn investiti in efficientamento energetico degli edifici **in Italia e €600k in Romania**

Consumi energetici -6%vs 2021

2 nuovi centri commerciali certificati BREEAM In-Use per un totale di 10 centri



responsible

Certificazione **Bio Safety Certification** su tutto il portafoglio di Centri Commerciali italiani, oltre alla sede

100% dei dipendenti formati e incremento ore formazione pro-capite rispetto agli ultimi 5 anni

Realizzata **indagine di clima** e definite azioni a seguito di quanto emerso



ethical

Svolta **attività di induction con il CdA** sulla sostenibilità aziendale

Rinnovato per la terza volta il **Rating di Legalità** con il massimo del punteggio (3 stellette)



attractive

35 nuove insegne inserite in Italia e 42 in Romania

Eventi in presenza ritornati ai livelli del 2018, anche valorizzando in ottica drive to store gli strumenti del Piano Digitale

Conferma della **crescita dell'incidenza degli eventi a carattere socio-ambientale** sul totale (+9 pp vs 2018)

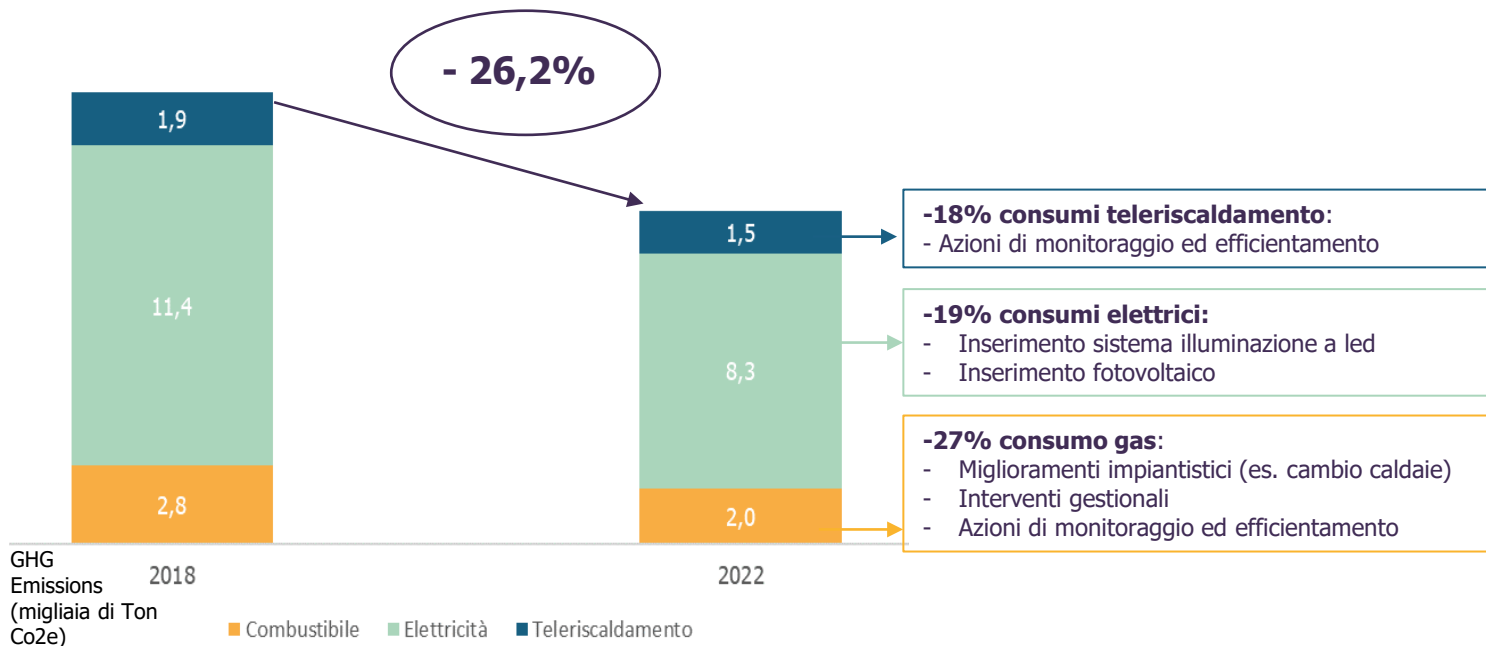


together

Definito **Framework di Sostenibilità** collegato ad operazione di **green financing**

Attenzione al territorio: **il 28% degli eventi ha avuto valenza territoriale** ed è stata definita **collaborazione con 247 associazioni locali e no-profit**

Sostenibilità: ridotte sensibilmente le emissioni negli ultimi 5 anni



Sostenibilità in Romania



Installato il primo IMPIANTO
FOTOVOLTAICO nel nostro
centro commerciale più
importante.

Nel 2023 prevista l'installazione
di ulteriori
4 impianti

igd SIC
SPAZI DA VIVERE



PLOIESTI BIG



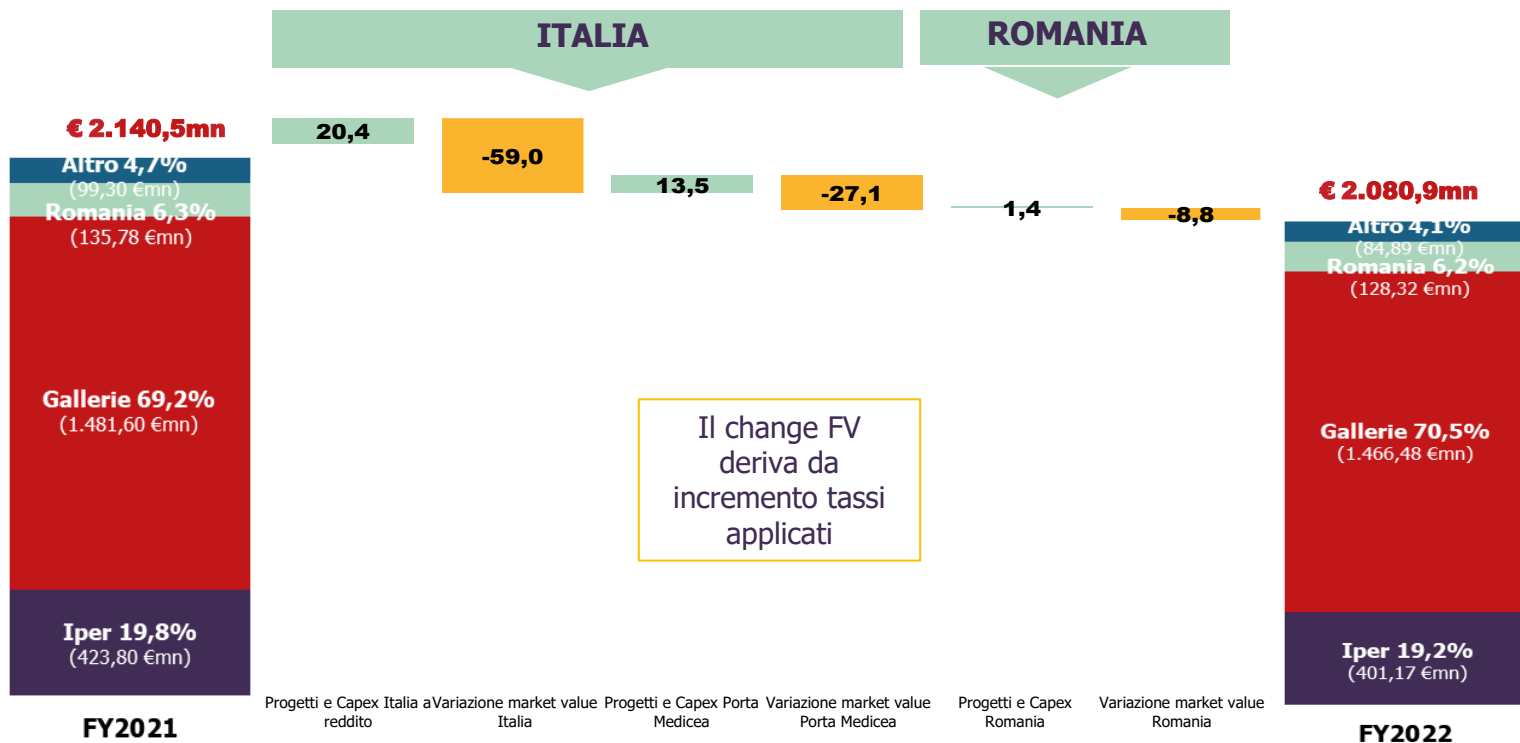


2 Il Portafoglio

Il portafoglio IGD

	FY 2021	FY 2022	Δ %	Gross Initial Yield	EPRA Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield topped up
Gallerie Italia	1.481,6	1.466,5	(-1,02%)	6,97%	5,6%	5,9%
Iper Italia	423,8	401,2	(-5,35%)	6,41%		
Romania	135,8	128,3	(-5,49%)	7,99%	6,1%	6,5%
Porta a Mare + sviluppi + altro	99,2	84,9				
Totale portafoglio IGD	2.140,5	2.080,9	(-2,78%)			
Immobili in leasehold (IFRS16)	32,5	25,2				
Totale portafoglio IGD con leasehold	2.172,9	2.106,1	(-3,07%)			
Partecipazione immobiliare	25,7	25,7				
Totale portafoglio con partecipazioni	2.198,6	2.131,8	(-3,04%)			

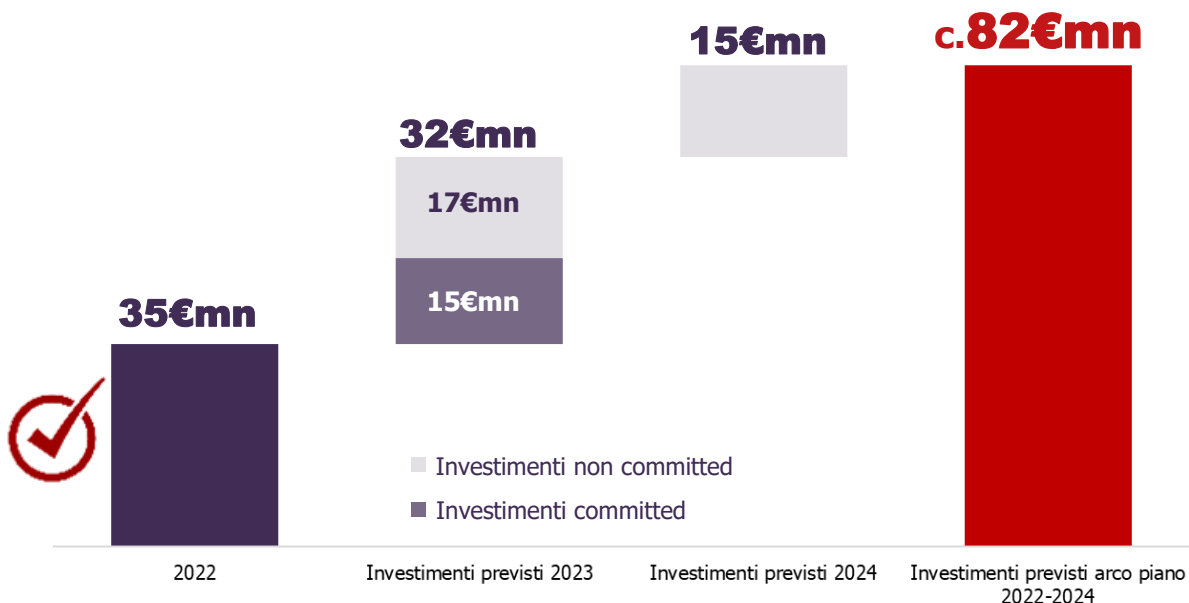
Evoluzione del market value



Riepilogo pipeline

Punti chiave:

- Pipeline di Piano per la maggior parte eseguita entro il 2023
- Riduzione investimenti dal 2024, no progetti di sviluppo
- Mantenimento massima flessibilità nel periodo



Restyling La Favorita Mantova - completato

- Totale rinnovo del layout interno della galleria
- Nuovo sistema di illuminazione led ad alta efficienza energetica
- Migliorata la connessione tra centro commerciale, cinema e palazzetto dello sport adiacenti
- Installazione di pannelli fotovoltaici sui parcheggi
- Nuove aree verdi e piazze pedonali, ideate per ospitare dehors per ristoro e relax



Progetto mixed-use Porta a Mare – Officine Storiche residenziale



- **42** appartamenti totali
- **17** unità vendute; **c.7€mn** cash in nel 2022
- **15** proposte vincolanti; **c.6,7€mn** cash in atteso

Restyling in corso

Leonardo (Imola - Bo)



**Restyling completo
di galleria, facciata,
parcheggio**

Inizio lavori: **2023**
Fine lavori: **2Q 2024**



Portogrande (Ap)



**Restyling totale
galleria**

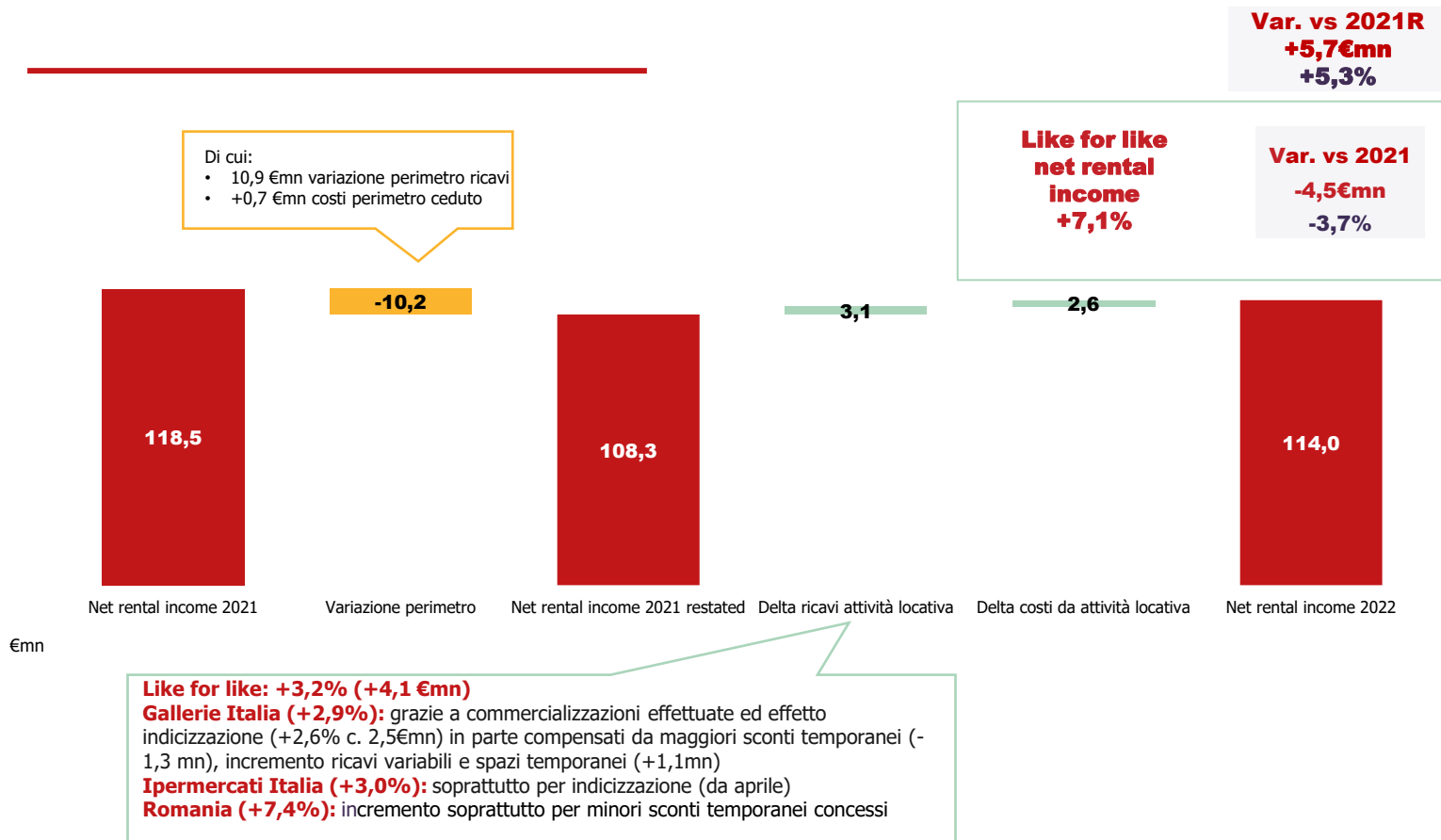
Inizio lavori: **2022**
Fine lavori: **fine 2023**





3 Risultati economico finanziari

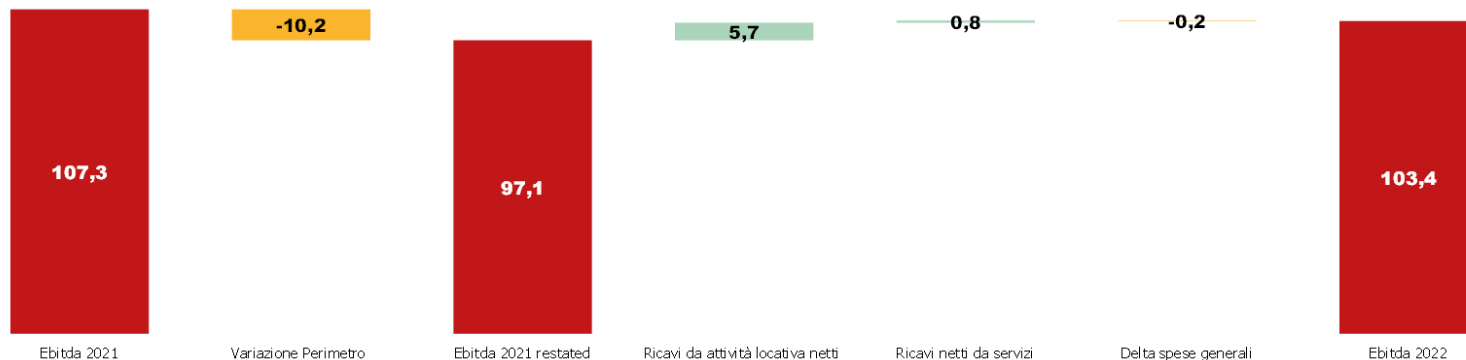
Net rental Income



Migliorano Ebitda caratteristico e marginalità

Var. vs 2021R
+6,3€mn
+6,5%

Var. vs 2021
-3,9€mn
-3,6%



€mn

**EBITDA
MARGIN
Gest. Caratt**

**2021
70,8%**

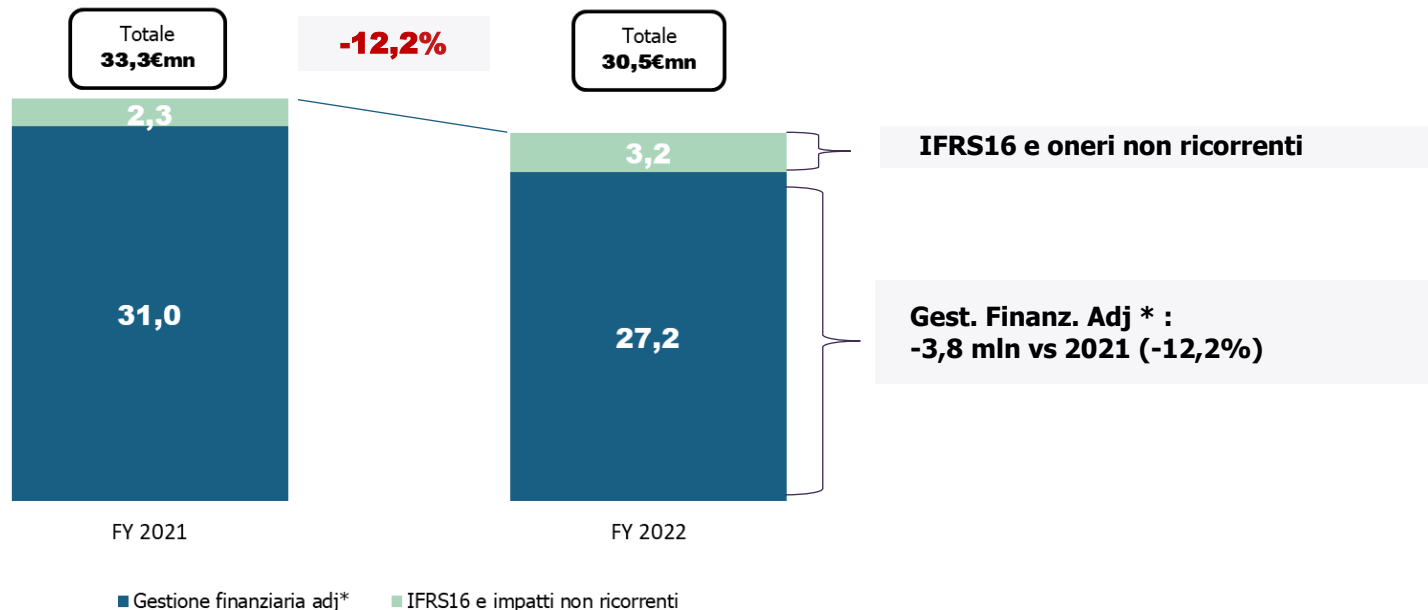
**2022
71,6%**

**EBITDA
MARGIN
freehold**

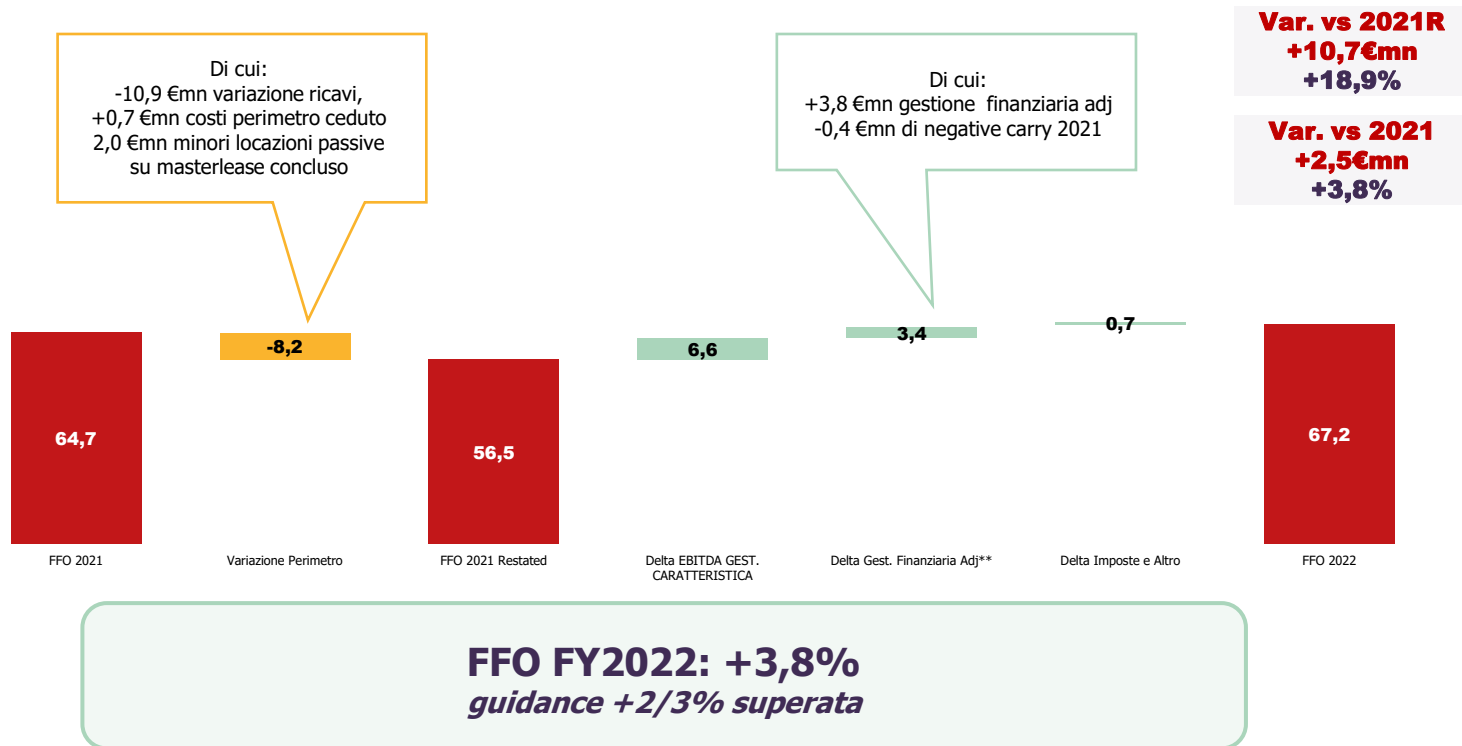
**2021
72,4%**

**2022
73,5%**

La gestione finanziaria



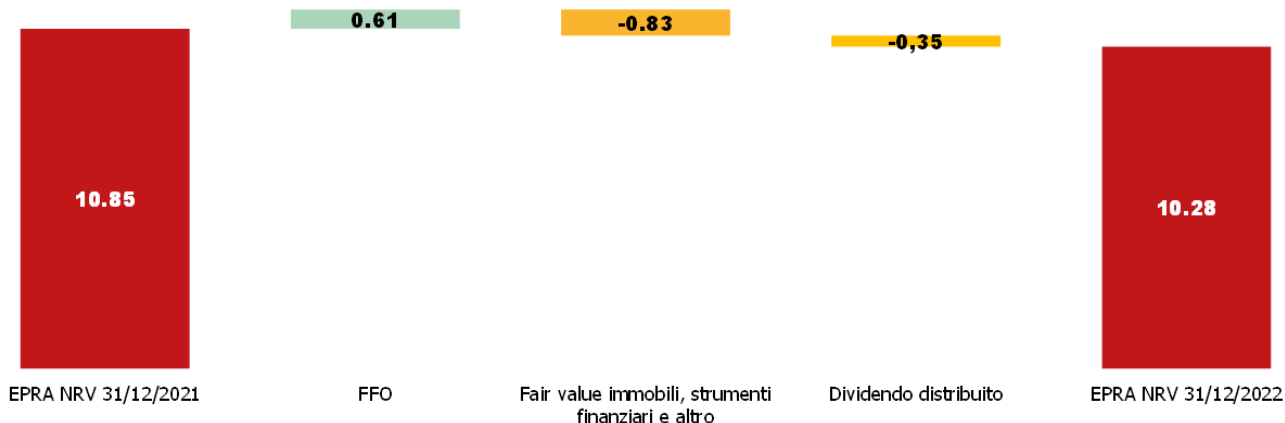
Funds From Operations (FFO)



Indicatori Patrimoniali Epra



€ per share	FY2022	FY 2021	Δ %
NRV	10,28	10,85	-5,3%
NTA	10,20	10,78	-5,3%
NDV	10,06	10,43	-3,6%



Le attività di gestione finanziaria messe in campo



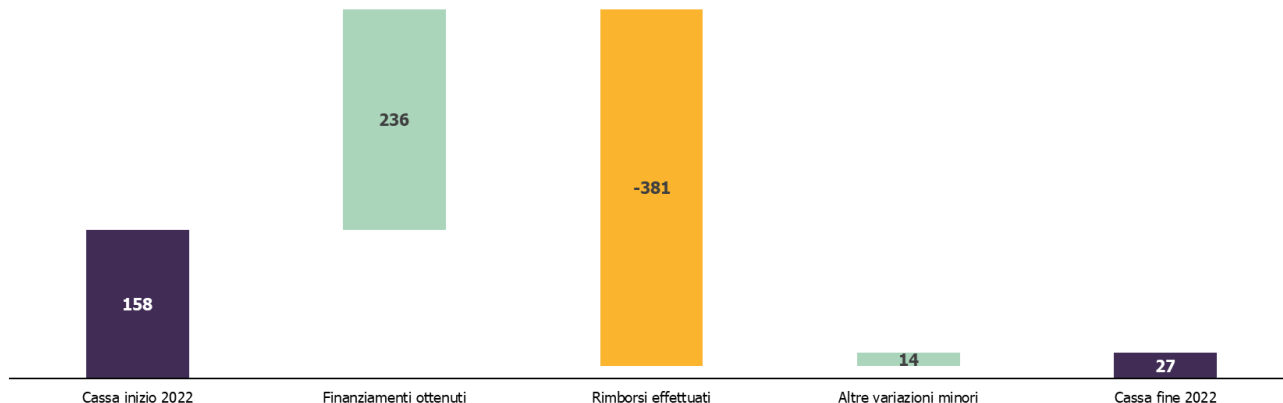
**1° Finanziamento green
senior unsecured
(215€mn)**



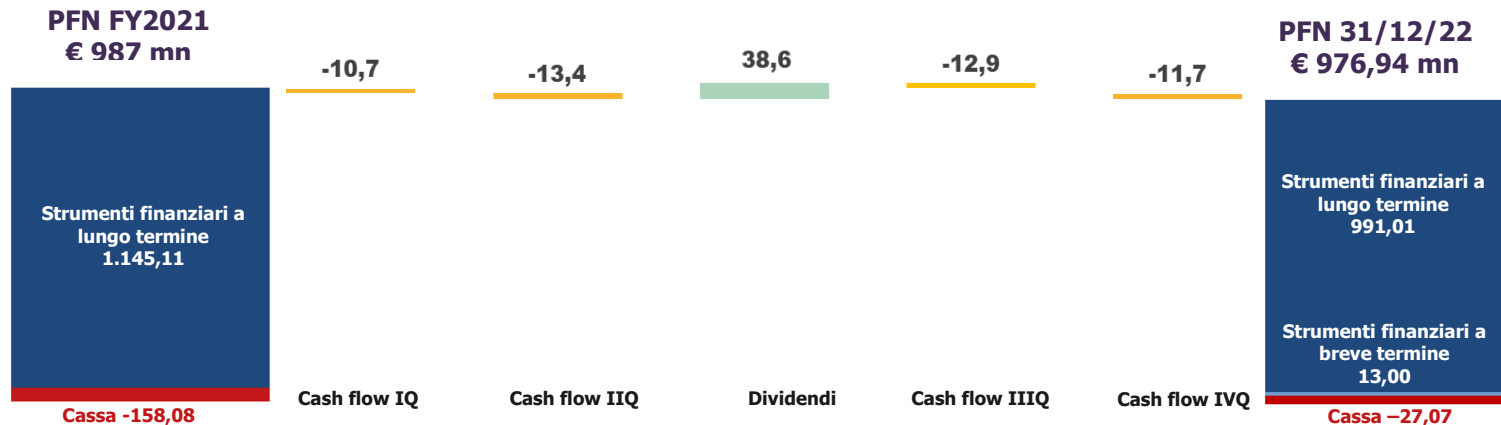
**Rinnovate al 2025
linee committed
(60€mn
pienamente disponibili)**



**Finanziamento bancario
unsecured
con garanzia Sace
(21€mn)**



PFN e LTV



44,8%

3,30X

2,20%

Loan to Value

Interest Cover Ratio

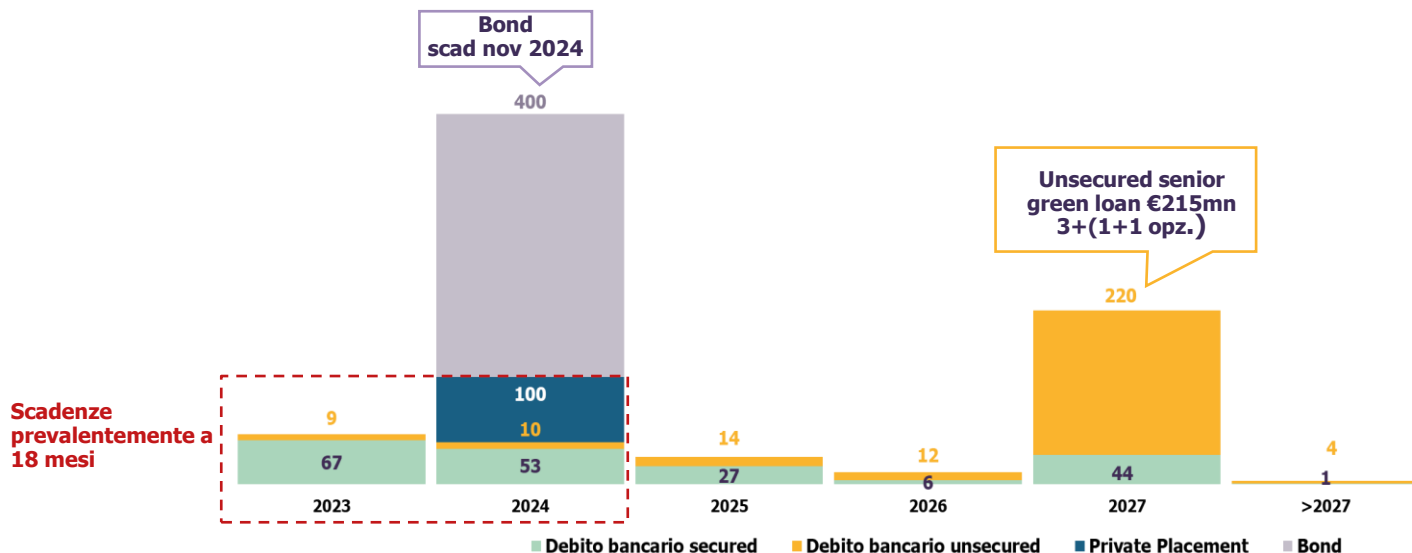
Costo medio del debito

45,7%

3,6X

2,26%

Debt Maturity

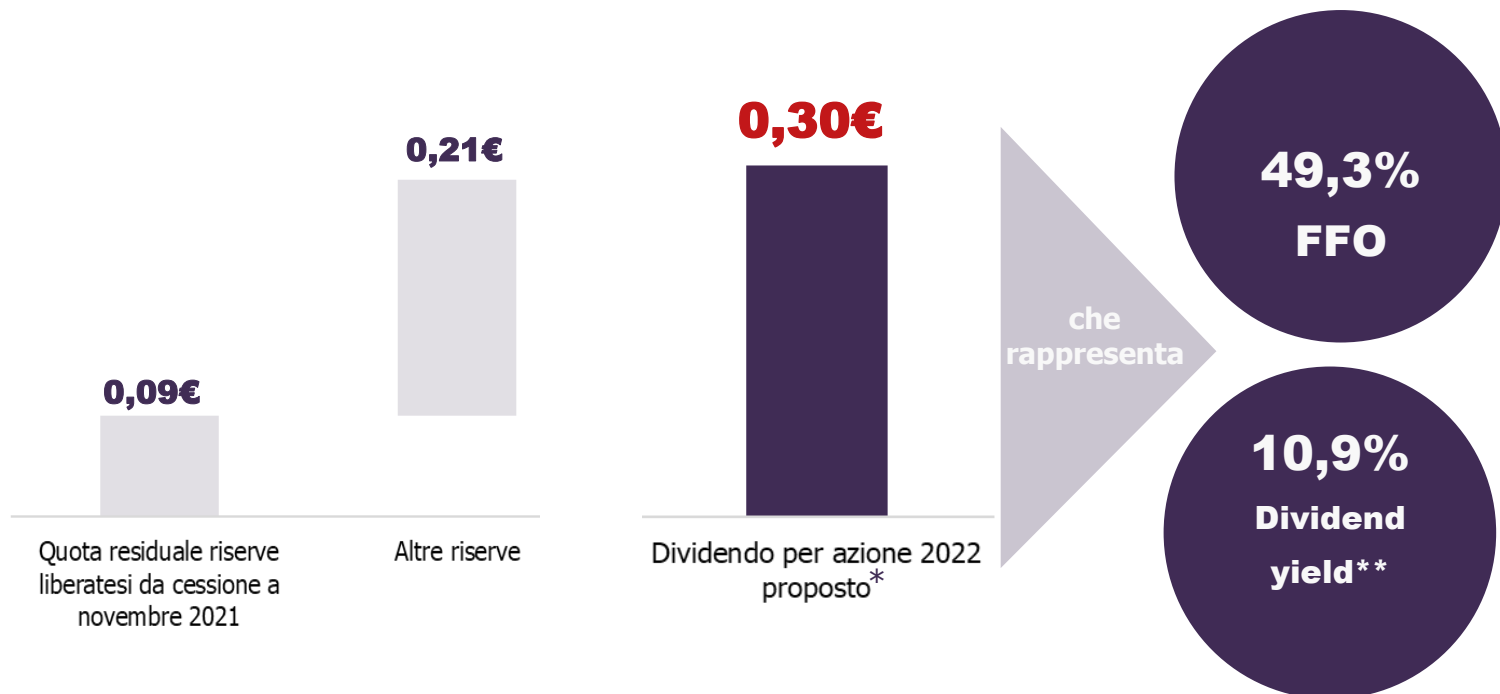


- **IGD sta già lavorando al rifinanziamento delle scadenze dei prossimi 18 mesi** nell'ottica di rifinanziarsi sempre con congruo anticipo ed in linea con il profilo investment grade. **E' in corso di definizione un'operazione per un importo pari a c. 225 -250 milioni di euro** con l'obiettivo di perfezionarla nel primo semestre.
- **RATINGS:** **Fitch:** BBB- (Stable) Last review date: settembre 22; **S&P:** BB+ (Stable) Last review date: settembre 22



5 Dividendo e Outlook

Dividendo proposto



Outlook 2023

IGD stima **risultati operativi in crescita anche nel 2023.**

Ricavi netti da attività locativa in aumento del 3/4% a perimetro omogeneo rispetto al 2022

grazie anche a:

- aumento occupancy,
- Indicizzazione contratti all'inflazione
- entrata a reddito di diversi progetti tra i quali Officine Storiche

Ma, per effetto di aumento tassi e spread su rifinanziamenti, **incrementa il costo della gestione finanziaria**



L'Utile netto ricorrente (FFO) 2023 è atteso a circa 53 milioni di euro

Final Remarks

1 Il modello di business ha pienamente recuperato dalla pandemia e i risultati operativi sono previsti in crescita anche nel 2023

2 IGD si conferma «*dividend company*» con un'attraente remunerazione agli Azionisti

3 IGD è impegnata a mantenere una rigorosa disciplina finanziaria: rifinanziamenti con congruo anticipo e riduzione della leva finanziaria al 2024 anche attraverso dismissioni*



6 Allegati

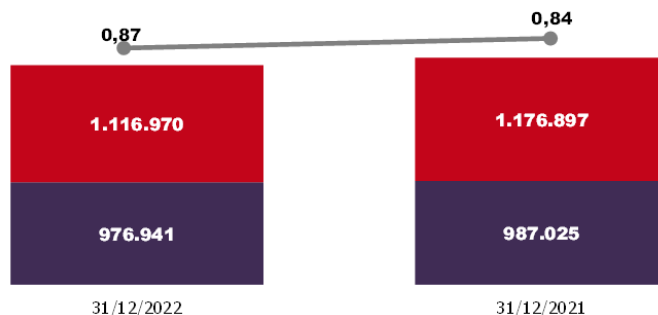
Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) FY_2021	(c) FY_2022	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	132,7	129,3	-2,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	12,3	7,9	-35,8%
Totale Ricavi da attività locativa	145,1	137,3	-5,4%
Locazioni passive	0,0	0,0	-88,4%
Costi diretti da attività locativa	-26,6	-23,2	-12,7%
Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)	118,5	114,0	-3,7%
Ricavi da servizi	6,4	7,2	11,9%
Costi diretti da servizi	-5,5	-5,5	-0,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,9	1,7	83,4%
Personale di sede	-7,2	-7,2	0,6%
Spese generali	-5,0	-5,1	2,6%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	107,3	103,4	-3,6%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>70,8%</i>	<i>71,6%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,4	7,5	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,9	-7,8	n.a.
Risultato operativo da trading	-0,5	-0,2	-47,1%
EBITDA	106,8	103,2	-3,4%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>70,3%</i>	<i>67,9%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-16,3	-93,8	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,6	-1,7	n.a.
EBIT	89,9	7,7	-91,4%
GESTIONE FINANZIARIA	-33,3	-30,5	-8,5%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,8	0,4	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	55,8	-22,3	n.a.
Imposte	-3,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	52,8	-22,3	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	52,8	-22,3	n.a.

Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	31/12/2022	31/12/2021	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.041.330	2.093.176	-51.846	-2,5%
Immobilizzazioni in corso	36.662	44.095	-7.433	-16,9%
Altre attività non correnti	43.191	42.810	381	0,9%
Altre passività non correnti	-26.699	-27.466	767	-2,8%
Attività destinate alla vendita	0	1.801	-1.801	-100,0%
Capitale circolante netto	12.241	24.504	-12.263	-50,0%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-14.099	-11.702	-2.397	20,5%
TOTALE IMPIEGHI	2.092.626	2.167.218	-74.592	-3,4%
Patrimonio Netto	1.121.800	1.171.758	-49.958	-4,3%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	-6.115	8.435	-14.550	-172,5%
Posizione finanziaria netta	976.941	987.025	-10.084	-1,0%
TOTALE FONTI	2.092.626	2.167.218	-74.592	-3,4%

GEARING RATIO (€000)



Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	CONS_2021	CONS_2022	Δ 2021	Δ% vs 2021
EBITDA Gestione Caratteristica	107,3	103,4	-3,9	-3,6%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-10,4	-8,2	2,161	-20,9%
Gest. Finanziaria Adj*	-31,0	-27,2	3,8	-12,2%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0,0	0,0	0,0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-1,9	-1,1	0,8	-41,3%
FFO	64,1	66,9	2,9	4,5%
Una tantum	0,2	0,3	0,1	3,1%
FFO	64,3	67,2	2,9	4,5%
Negative Carry	0,4	0,0	-0,4	n.a.
FFO ADJ	64,7	67,2	2,5	3,8%

EPRA Performance Measure	31/12/2022	31/12/2021
EPRA NRV (€'000)	1.133.860	1.197.354
EPRA NRV per share	€ 10,28	€ 10,85
EPRA NTA	1.125.979	1.189.467
EPRA NTA per share	€ 10,20	€ 10,78
EPRA NDV	1.110.002	1.151.244
EPRA NDV per share	€ 10,06	€ 10,43
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,0%	5,8%
EPRA 'topped-up' NIY	6,3%	5,9%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	6,0%	6,1%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,8%	4,9%
EPRA Vacancy Rate Romania	2,0%	5,4%
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	23,9%	20,5%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	19,4%	17,5%
EPRA Earnings (€'000)	€ 72.101	€ 73.215
EPRA Earnings per share	€ 0,65	€ 0,66
EPRA LTV	48,4%	n.d.

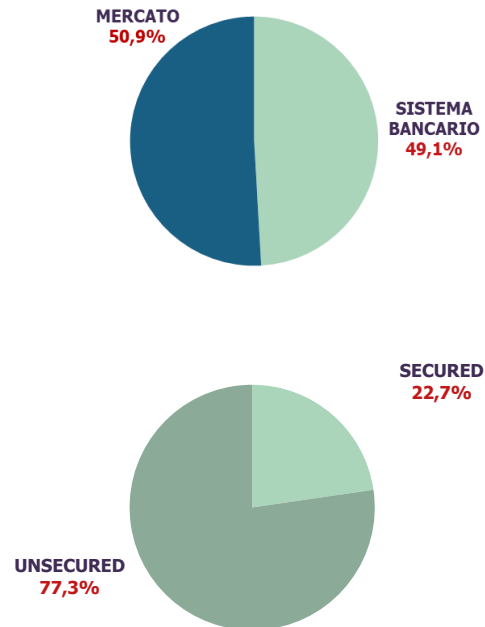
EPRA Net Asset Value

 Net Asset Value	31/12/2022			31/12/2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	1.121.800	1.121.800	1.121.800	1.171.758	1.171.758	1.171.758
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	18.175	18.175		17.161	17.161	
vi) Fair value of financial instruments	(6.115)	(6.115)		8.435	8.435	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(7.085)	(7.085)		(7.585)	(7.585)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(795)			(302)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(4.712)			(12.929)
x) Real estate transfer tax (estimate)						
NAV	1.133.860	1.125.979	1.110.002	1.197.354	1.189.467	1.151.244
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	10,28	10,20	10,06	10,85	10,78	10,43
Variazione % vs 31/12/2021	-5,3%	-5,3%	-3,6%			

Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

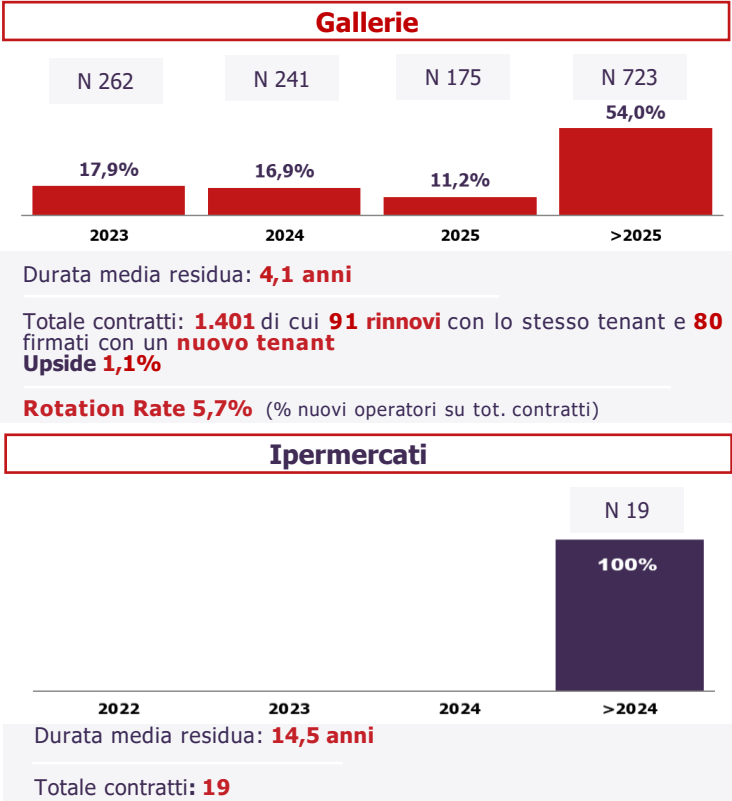
	31/12/2021	31/12/2022
Gearing ratio	0,84X	0,87X
Durata media del debito a lungo	2,4 anni	2,7 anni
Hedging debito a lungo + bond	93,8%	84,3%**
Quota debito a M/L termine	96,4%	92,6%
Linee di credito non committed concesse	151€ mn*	151€ mn
Linee di credito non committed disponibili	151€ mn	107€ mn
Linee di credito committed concesse e disponibili	60 € mn	60 € mn
Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca	1.511,7€ mn	€ 1.467,5mn

Breakdown del debito*



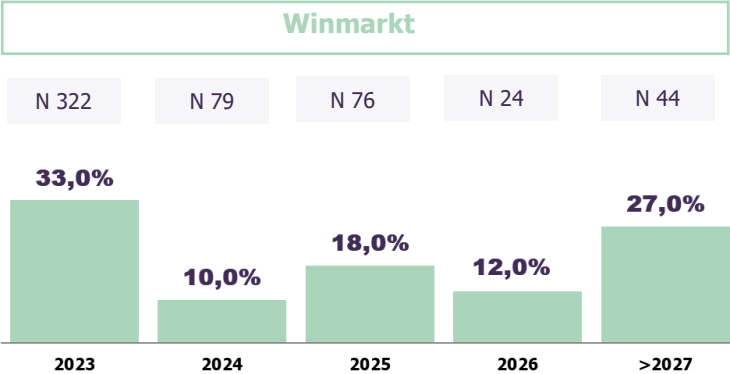
Contratti e key tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
OVS	abbigliamento	2,7%	10
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,6%	13
unieuro	elettronica	2,3%	10
INDITEX	abbigliamento	2,1%	11
H&M	abbigliamento	1,6%	9
terranova CALLIOPE	abbigliamento	1,6%	12
bluespirit	gioielleria	1,6%	30
CALZEDONIA	abbigliamento	1,5%	36
fiorellarubino mötivi oltre	abbigliamento	1,5%	20
DECATHLON	abbigliamento/ articoli sportivi	1,4%	4
Totale		19,0%	155



Contratti e key tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
 Carrefour market	supermercato	10,9%	11
 H&M	abbigliamento	7,4%	6
 PEPCO	abbigliamento	4,5%	11
 kik	abbigliamento	3,7%	7
 dm	drogheria	2,7%	5
 SENSI	farmacia	2,1%	4
 B&B collection	uffici	2,0%	1
 DEPI	gioielleria	1,4%	5
 KFC	ristorazione	1,3%	1
 InterGame	entertainment	1,2%	1
Totale		37,2%	52



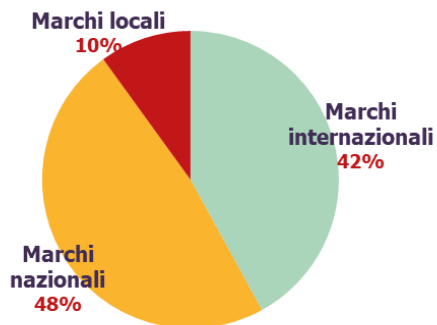
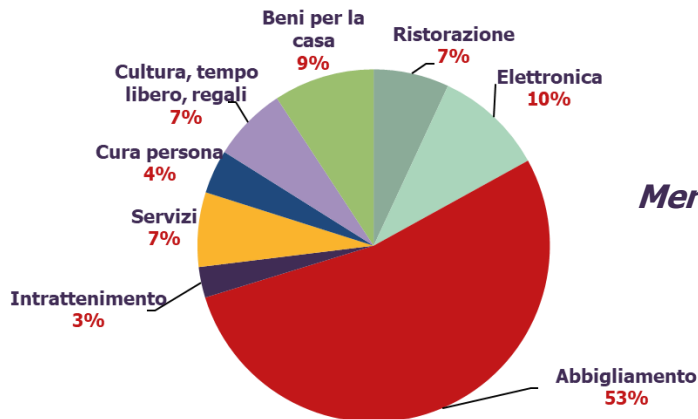
Durata media residua: **4,5 anni**

Totale contratti: **545** di cui **272 rinnovi** con lo stesso tenant e **121** firmati con un **nuovo tenant**
Upside* 1,8%

Rotation Rate 22,2% (% nuovi operatori su tot. contratti)

Merchandising & Tenants Mix

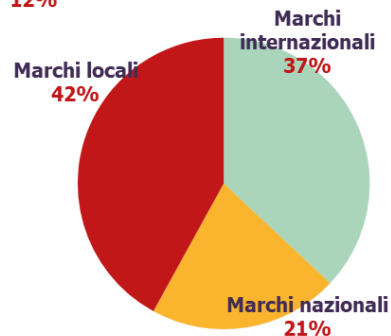
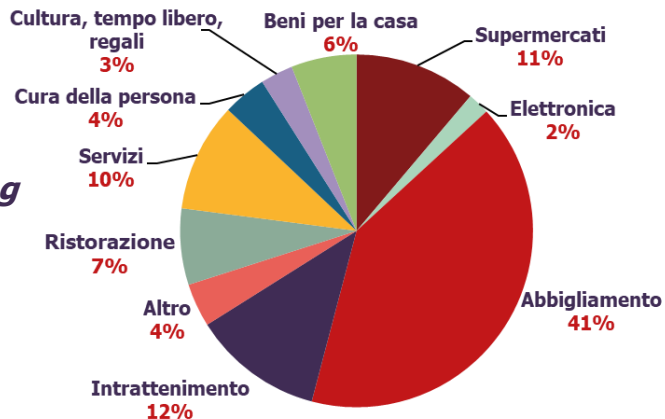
Italia



Merchandising Mix*

Tenant Mix*

Romania



Prossimi appuntamenti

CORPORATE

13 aprile Assemblea degli azionisti (prima convocazione)

4 maggio Risultati al 31/03/2023

2 agosto Risultati al 30/06/2023

8 novembre Risultati al 30/09/2023

IR (ad oggi confermati)

22 marzo Euronext STAR Conference

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

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

