

## Presentazione risultati 2023

Conference call  
27 febbraio 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.

# Il 2023 in pillole



**I NOSTRI «SPAZI DA VIVERE» CONFERMANO  
SOLIDI ANDAMENTI OPERATIVI\***

vendite operatori **+4,3%** *(vs 2022)*  
ingressi **+4,5%**



**INAUGURATA OFFICINE STORICHE**  
ulteriore traguardo nella nostra pipeline di  
**Piano Industriale**



**RIFINANZIATO DEBITO PER €650MN**

**Rating investment grade confermato\*\***

## Highlights: migliorano ricavi e EBITDA ma cresce il costo del debito

	FY2023	Δ vs 2022	Like for like*
Ricavi da attività locativa netti	€119,6mn	+4,9%	+7,1%
Ebitda gestione caratteristica	€108,2mn	+4,6%	
Utile netto ricorrente (FFO)	55,4 €mn	-17,5%	
Market value Patrimonio immobiliare di proprietà (escluso leasehold)	€1.968,1 mn	-5,4%	
Epra NRV	€9,22 per share	-10,3%	



# 1 Andamenti operativi

# Solide performance operative...



Aumentano le visite  
nei centri commerciali

**+4,5%**

## IN GALLERIA



Aumentano le vendite  
degli operatori

**+4,3%**



Aumenta il numero di  
scontrini

**+3,9%**



Aumenta la spesa  
per ogni acquisto

**+0,4 €**

**+1,4%**

## NEGLI IPER

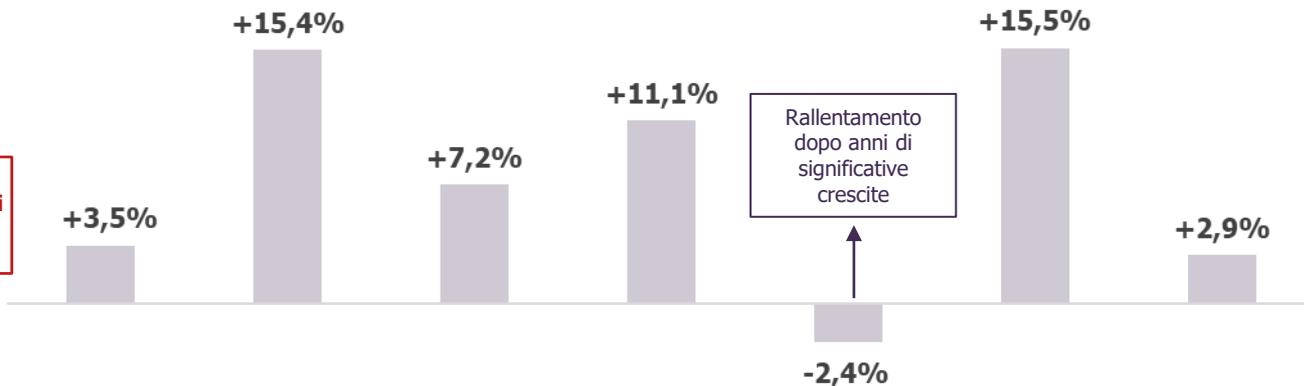


Aumentano  
le vendite di  
iper/super di  
proprietà

**+3,9%**

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

Vendite operatori  
Italia FY23vs22



Peso su totale montecanoni  
Gallerie Italia

Categoria	Peso (%)
Abbigliamento	(49,3%)
Beni per la casa	(7,5%)
Cultura, tempo libero, regalo	(11,0%)
Cura persona, salute	(8,7%)
Elettronica	(10,0%)
Ristorazione	(7,6%)
Servizi	(4,5%)

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  
pratiche mediche specialistiche

# L'attività commerciale in Italia...



## COMMERCIALIZZAZIONI

- **188 nuovi contratti** (pari a ca.13,5% del montecanoni di Gruppo) di cui 135 rinnovi e 53 turnover
- **Canoni stabili (-0,45%\*)**



## OCCUPANCY

**95,3%**

- 40 bps vs FY22  
+10bps vs 1H23



## FATTURATO INCASSATO\*\*

**ca. 97%**

FY 2023



Alcune immagini delle ultime aperture

# ... conferma la vitalità del retail «brick&mortar»

Nel 2023:

> **15.700 mq**  
Ricommercializzati  
(4% tasso di  
rotazione)

> **15.800 mq**  
Nuove aperture  
(Officine Storiche)

**83**  
Nuovi  
pv aperti

2021-2023

**91** nuove insegne di cui  
**22** nel 2023

Appartenenti alle categorie merceologiche meglio performanti:

**ABBIGLIAMENTO**

**4**



**M2Sport** **JONNY JOY**

**CULTURA, TEMPO  
LIBERO, REGALO**

**7**



**GioKids**

**MAGIC MOON**  
GOSSELLER&S

**RISTORAZIONE**

**10**



**BillyTACOS**  
Urban tortillas



**INTRATTENIMENTO**

**1**

**WAPRY**

# Inaugurata a Livorno una nuova destinazione iconica per shopping e intrattenimento...



Entrata Officine Storiche



Panoramica dell'area Porta a Mare

## OFFICINE STORICHE LIVORNO

>16.000 mq GLA

### 11 ristorazione



### 1 centro fitness



### 1 area intrattenimento



### 16 negozi



# PRIMARK®

Prossima  
apertura  
2H24

# ... con grande successo!



# Positivi riscontri anche in Romania...



## COMMERCIALIZZAZIONI

- **662 nuovi contratti** di cui 515 rinnovi e 147 turnover
- **Upside: +1,94%**



## OCCUPANCY

**96,2%**

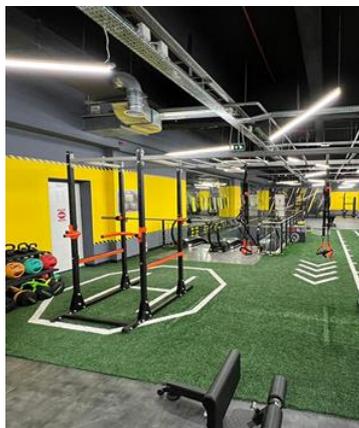
-180bps vs FY22  
-60bps vs 1H23\*\*



## FATTURATO INCASSATO\*

**ca. 98%**

FY 2023



Alcune immagini delle ultime aperture

## ...dove gli asset IGD si confermato attrattivi e migliorano l'impronta ambientale

**147**  
nuovi pv aperti  
di cui  
**2**  
nuove insegne



### Consolidate partnership con primari brand:

- la seconda più grande catena di fitness club in Romania
- 3 punti vendita
- 3.500 mq
- brand di fast fashion
- 2 punti vendita
- 1.700 mq



**Realizzati 4 Impianti fotovoltaici**  
(Ploiesti, Tulcea, Piatra Neamt, Ramnicu Valcea)

**517 Kwh** Potenza impianti totale

# Marketing: focus su digitalizzazione e partnership con i tenant



## PROGETTO SPOTLIGHT:

Incremento contatti CRM e fidelizzazione:

- **Prima App mobile IGD** con programma loyalty da lanciare in 7 cc\* nel 2024



- **+28% nuovi contatti nel CRM** attraverso uso touch point nel 2023



## PROGETTO PARTNER:

miglioramento partnership con i tenant

### 1. CON COOP ALLEANZA 3.0 in 11 Centri Commerciali

**Comunicazione:** **C. 15M** volantini Coop distribuiti con news su promozioni ed eventi nelle gallerie commerciali

**Promozione:** **€405k buoni spesa** distribuiti ai clienti dei centri commerciali

**Digitale:** **100k comunicazioni digitali** inviate ai soci Coop

### 2. CON I TENANT DELLE GALLERIE

Primo evento «fisico» di co-marketing con

**KIKO**  
MILANO



**Promozione esclusiva da parte di** **okaïdi**  
in 6 centri commerciali (>24k clienti raggiunti).



# Gli eventi nei centri commerciali IGD aumentano e si rinnovano

**ORGANIZZATI 555 eventi (+4% vs 2022)**

## LINEE GUIDA

### FIDELIZZAZIONE



Implementare CRM per comunicazione personalizzata su eventi e promozioni

### TERRITORIO/ SOCIALITA'



Rafforzare il ruolo del Centro Commerciale come punto di riferimento per il tempo libero

### INTRATTENIMENTO



Proporre esperienze evolute di svago

### COMUNICAZIONE



Potenziare comunicazioni ai visitatori online e offline (canali social, totem, ledwall)

### EXPERIENCE



Rendere esperienziale e coinvolgente lo shopping con situazioni non replicabili online

# Avanzamento su obiettivi di sostenibilità in linea con BP 2022-2024



becoming  
**g.re.a.t.**

- Confermato il percorso delineato nel Piano Industriale 2022-2024
- In definizione target di riduzione emissioni Scope 3 conforme con SBTI\*

# Sostenibilità: cosa abbiamo fatto nel 2023



 green	 responsible	 ethical	 attractive	 together
<p>€3,9 mn investiti in efficientamento energetico <b>Italia e Romania</b></p> <p><b>Consumi energetici -6,6%vs 2022</b></p> <p><b>5 nuovi impianti fotovoltaici installati</b></p>	<p>Avviato «<b>Progetto People</b>»</p> <p><b>100% dei dipendenti formati</b> Italia e Romania</p> <p>Confermata certificazione <b>Bio Safety Certification</b> su tutto il portafoglio Italia</p>	<p>Avviata <b>integrazione dei rischi CSR all'interno dell'ERM</b></p> <p>Definita <b>Responsible Supply Chain Policy</b></p>	<p>Inaugurati <b>Officine Storiche a Livorno e il restyling di Portogrande</b> con interventi orientati alla <b>riduzione dell'impatto ambientale</b></p> <p><b>Crescita del numero di eventi a carattere socio-ambientale</b> sul totale (+3% vs 2022)</p>	<p>Sottoscritto <b>finanziamento green secured</b></p> <p><b>37% degli eventi a valenza territoriale (+9% vs 2022) e collaborazione con 309 associazioni locali e no-profit (+25%)</b></p>

# Sostenibilità: le azioni in corso per ridurre l'impronta ambientale del portafoglio



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



## 2 Il Portafoglio

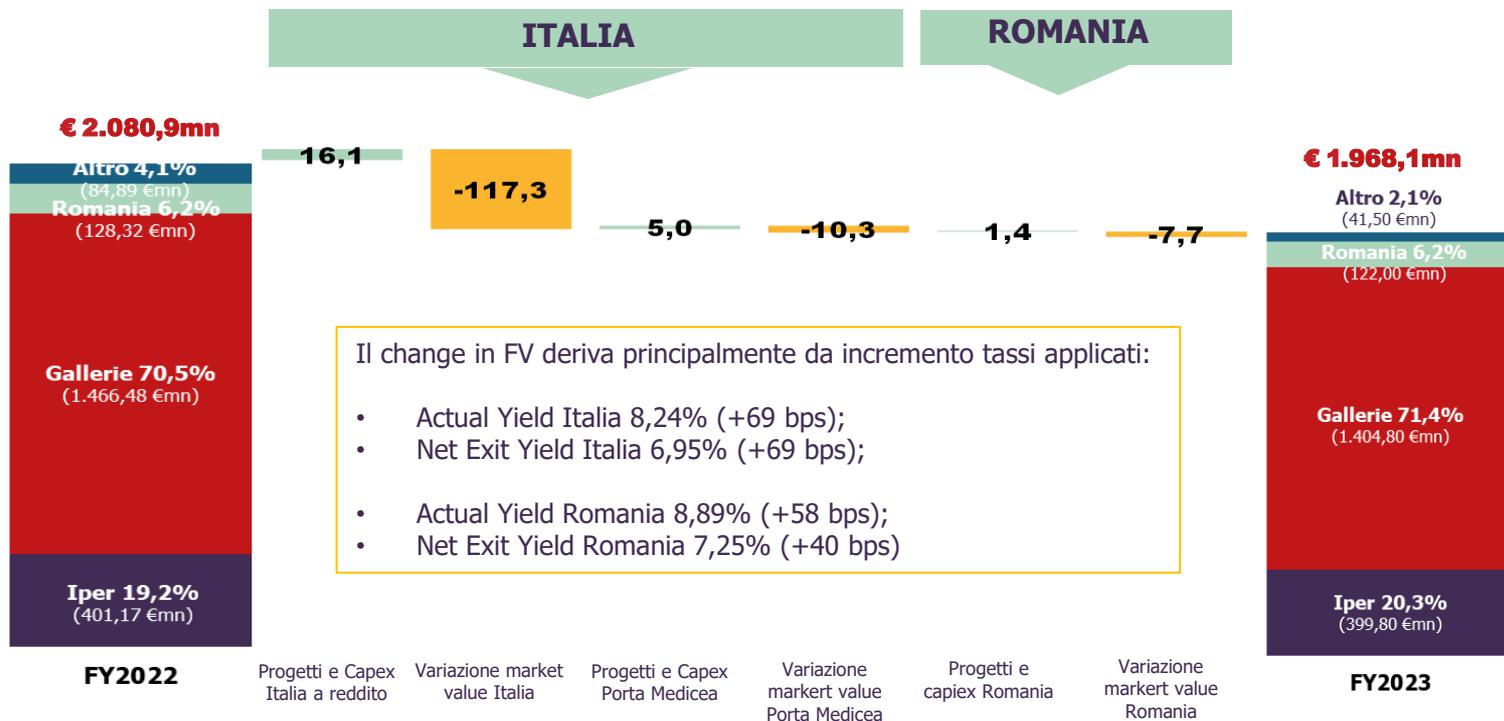
# Valore di mercato del portafoglio IGD...

	FY 2022	FY 2023	Δ %	Gross Initial Yield	EPRA Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield topped up
Gallerie Italia	1.466,5	1.404,8	(-4,20%)	7,52%	6,0%	6,4%
Iper Italia	401,2	399,8	(-0,35%)	6,82%		
Romania	128,3	122,0	(-4,91%)	8,59%	6,7%	6,9%
Porta a Mare + sviluppi + altro	84,9	41,5				
<b>Totale portafoglio IGD</b>	<b>2.080,9</b>	<b>1.968,1</b>	<b>(-5,42%)</b>			
Immobili in leasehold (IFRS16)	25,2	17,0				
<b>Totale portafoglio IGD con leasehold</b>	<b>2.106,1</b>	<b>1.985,1</b>	<b>(-5,75%)</b>			
Partecipazione immobiliare	25,7	25,7				
<b>Totale portafoglio con partecipazioni</b>	<b>2.131,8</b>	<b>2.010,7</b>	<b>(-5,68%)</b>			

+ 90bps dal 2019 Italia  
+ 60bps dal 2019 Romania

Significativo aumento Net Initial Yield dal periodo pre-covid

# ...e la sua evoluzione



# Restyling Portogrande completato



## RESTYLING COMPLETO Inaugurazione 23 novembre

### Galleria:

- Nuova pavimentazione, rivestimenti e vetrine
- Relamping LED

### Esterno:

- Nuove facciate, ingressi e illuminazione
- Impianto fotovoltaico sui parcheggi
- Nuove aree verdi

# Lungosavio pienamente operativo dopo l'alluvione

- **Centro Lungosavio** unico centro di IGD duramente colpito dall'alluvione in Emilia Romagna a maggio 2023
- **Ipermercato:** riapertura giugno 2023
- **Negozi in galleria:** progressiva riapertura a partire da luglio 2023
- **Remodeling commerciale in corso** per inserire una media superficie di attrazione accorpando più negozi



# Proseguono i lavori di ammodernamento di Centro Leonardo



## RESTYLING COMPLETO:

### Galleria:

- Nuovo layout aree comuni
- Relamping con illuminazione a LED

Fine lavori prevista: **2Q 2024**

### Esterno:

- Nuovi ingressi
- Aree verdi
- Illuminazione a LED

Fine lavori prevista: **fine 2025**

# Officine Storiche residenziale

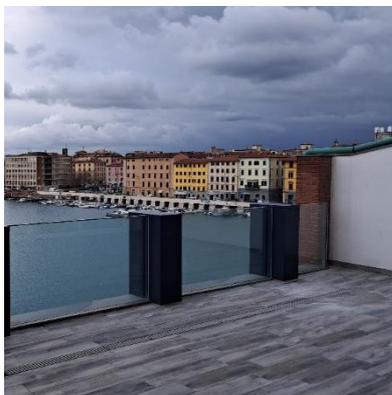
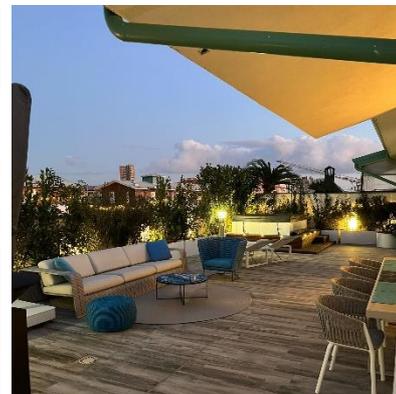
**42** appartamenti  
**30** unità vendute  
**5** proposte vincolanti

**CASH IN:**

**c.7€mn** 2022

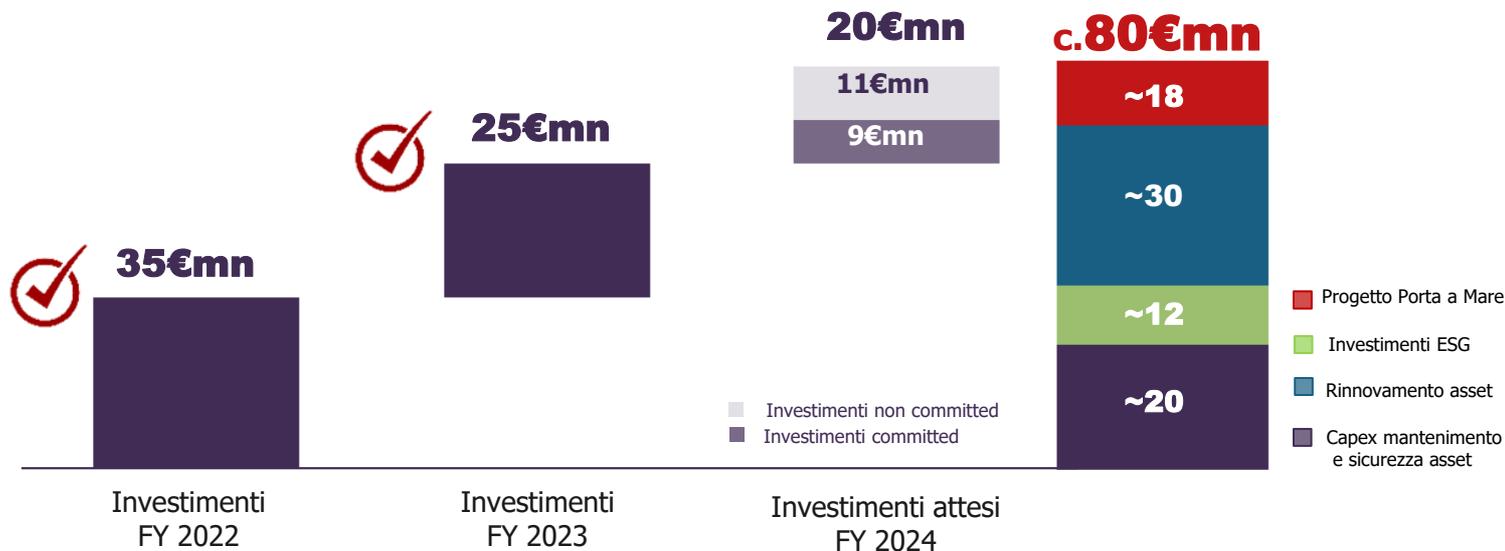
**c.6€mn** 2023

**c. 4€mn** exp. 2024



# Riepilogo pipeline 2022-2024

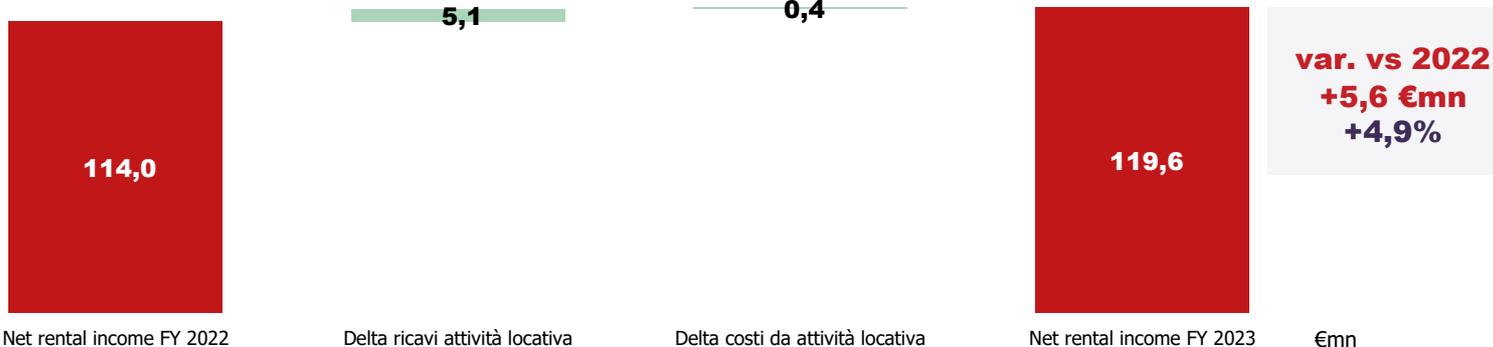
- Si prevedono investimenti complessivi in arco piano per ca. €80mn (leggermente inferiori agli €82 mn inizialmente previsti)
- No progetti di sviluppo ulteriori post 2024





# 4 Risultati economico finanziari

# Net rental Income



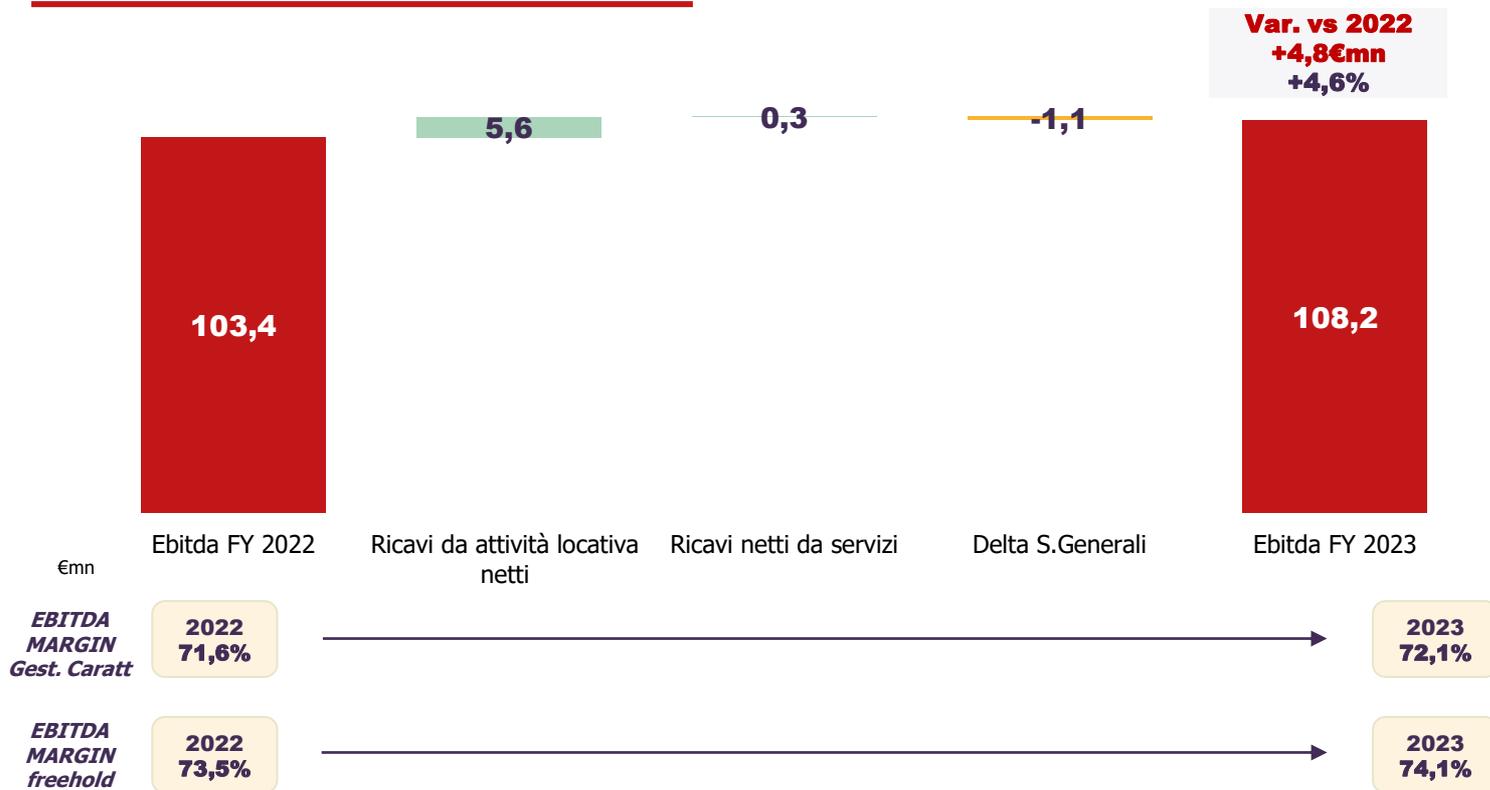
## Like for like (+6,7€mn +5,3%):

- Gallerie (+4,7€mn; +4,7%)
- Ipermercati (+1,4€mn; +5,9%)
- Romania (+0.6€mn; +6,9%)

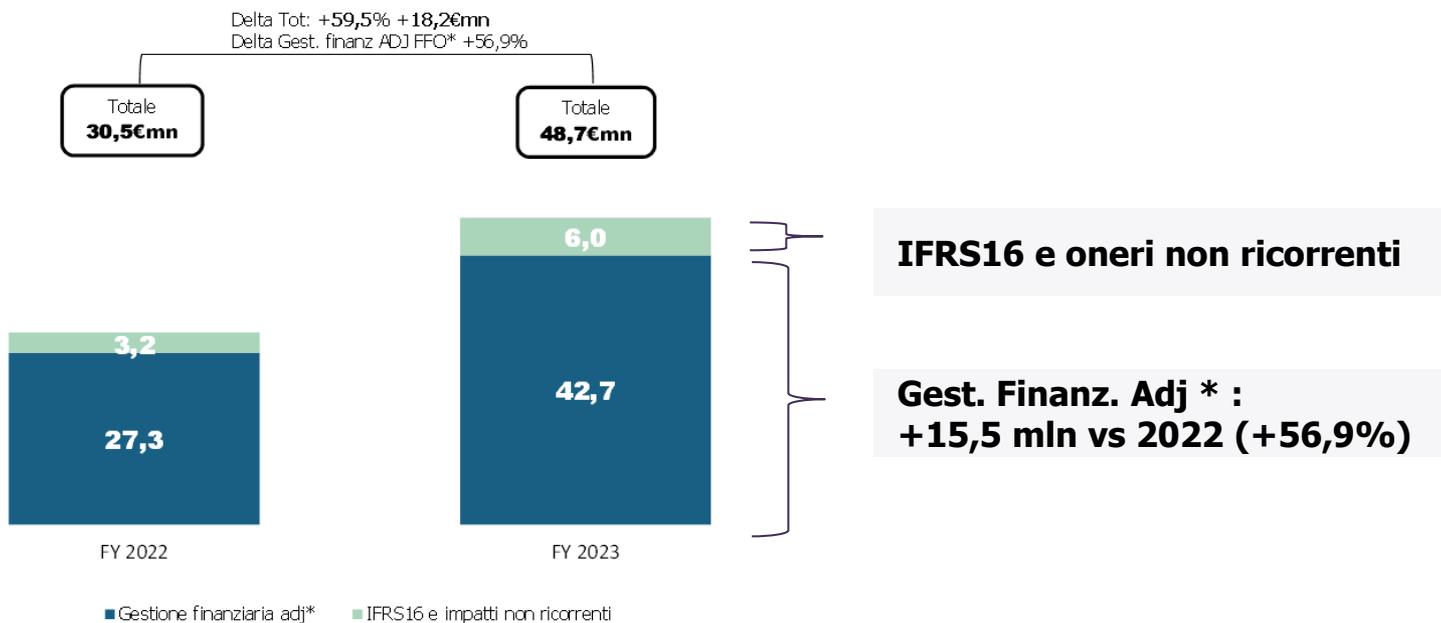
## Perimetro non omogeneo (-1,6€mn)

Net Rental Income	2023 (€ mn)	Delta LFL (%)
Italia	111,7	7,3%
Romania	7,9	4,9%
<b>Consolidato</b>	<b>119,6</b>	<b>7,1%</b>

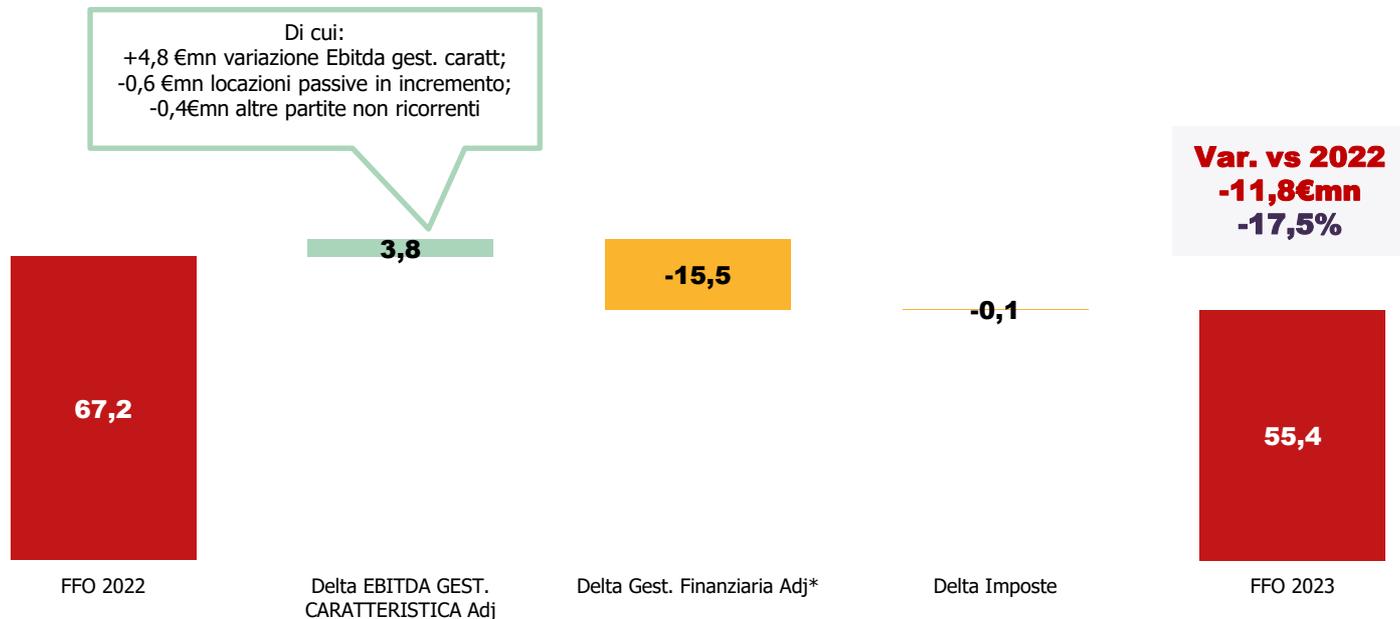
# Migliorano Ebitda caratteristico e marginalità...



# ...ma i tassi in crescita penalizzano la gestione finanziaria



# Funds From Operations (FFO)



**FFO FY2023: €55 mn**

**Guidance ≈ € 53mn SUPERATA**



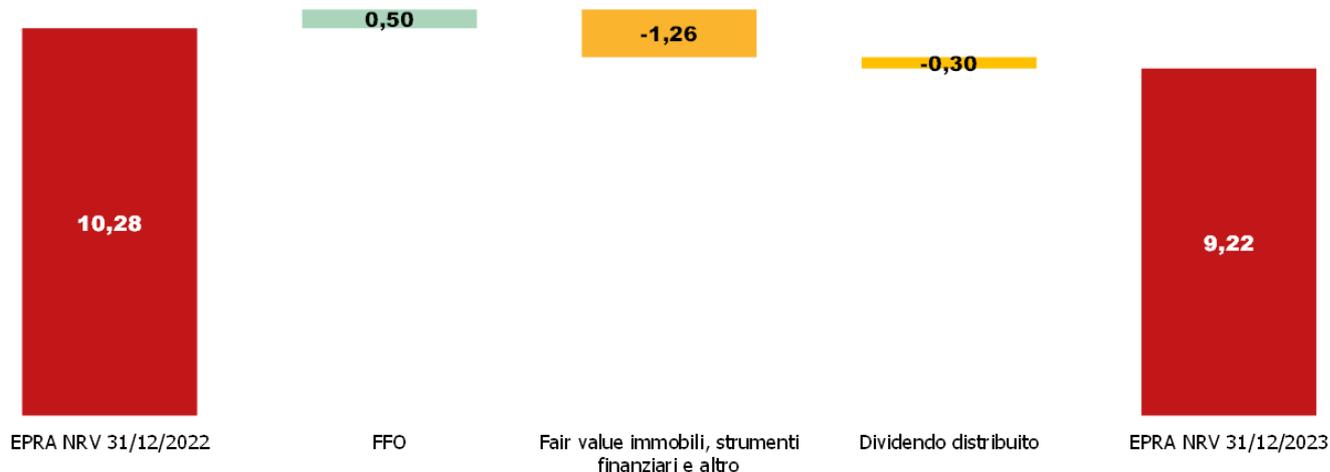
lafavorita

# 5 Struttura patrimoniale e finanziaria

# Indicatori Patrimoniali Epra

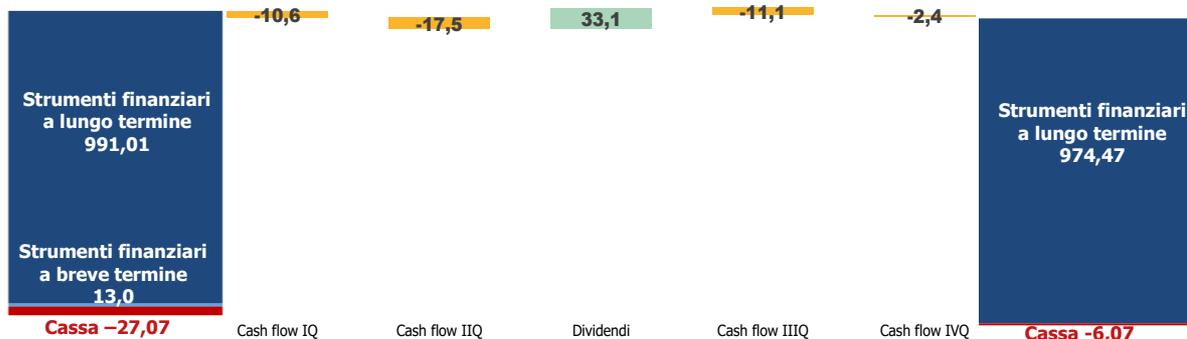


€ per share	FY 2023	FY 2022	Δ %
<b>NRV</b>	9,22	10,28	-10,3%
<b>NTA</b>	9,15	10,20	-10,4%
<b>NDV</b>	9,00	10,06	-10,5%



# PFN e LTV

**PFN FY2022**  
€ 976,9 mn



✓ **Prodotta cassa anche post pagamento dividendi**

✓ **LTV in crescita per svalutazioni immobiliari**

**45,7%**

**Loan to Value**

**48,1%**

**3,6X**

**Interest Cover Ratio\***

**2,4X**

**2,26%**

**Costo medio del debito**

**3,86%**

# Le attività di gestione finanziaria messe in campo...

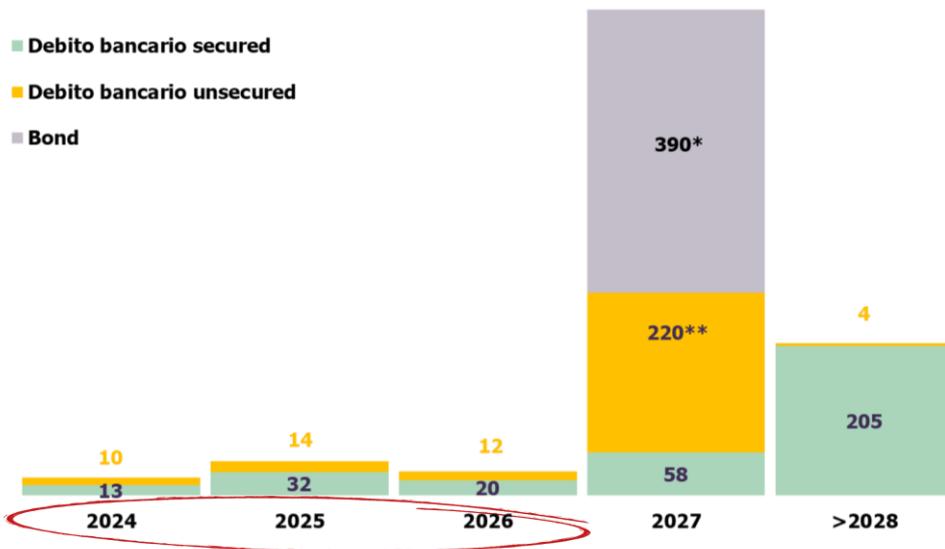
**Nel corso del 2023 abbiamo rifinanziato uno stock di debito pari a € 650mn nonostante la difficoltà di accesso ai mercati**

- ✓ **Finanziamento green secured con pool di banche (250€mn)**
- ✓ **Exchange and Tender Offer e Consent Solicitation (c. 400€mn)**

**Risorse  
utilizzate anche  
per**

- ✓ **Rimborso anticipato di €100mn USPP (scadenza gennaio 2024)**
- ✓ **Rifinanziamento anticipato Bond €400mn (scadenza novembre 2024)\***

# ... hanno consentito di allungare il profilo delle scadenze



Al closing dell'operazione di dismissione, annunciata il 23 febbraio 2024, IGD incasserà c. 155 € mln interamente destinati a ridurre il debito

Durata media debito 3,7 anni

## Ratings

Fitch: BBB- (Stable) nov. 2023  
S&P: BB+ (Stable) feb. 2024

**3 anni senza significative scadenze che saranno dedicati a ottimizzare la struttura e il costo medio del debito**



# 6

## Dettagli operazione cessione del Portafoglio



# Finalizzata la cessione prevista a Piano

1 CLODI' (VE)  
IPER+RP



2 MALATESTA (RN)  
IPER



3 PIAZZA  
MARCANTONI (VT)  
SUPER



4 CONE' (TV)  
IPER



5 PORTOGRANDE  
(AP) IPER



6 CENTROBORGO  
(BO) IPER



7 CITTÀ DELLE  
STELLE (AP) IPER



8 CASILINO (RM)  
IPER



9 TIBURTINO (RM)  
SUPER



10 RAVENNA  
SUPER



11 CENTRO LAME  
(BO) IPER+SC



Caratteristiche  
portafoglio

Portafoglio valorizzato  
**258 milioni di euro**

(in linea con il book value al 31 dicembre)

- 11 ipermercati e 2 gallerie commerciali
- NOI c. 17€mn annui

Incasso

Incasso c. **155€ mn**

sarà utilizzato per rimborso debito

Timing

- Stipula accordo preliminare 23 febbraio 2024
- Closing previsto entro Aprile

# Dettagli dell'operazione

## Struttura operazione

FONDO IMMOBILIARE  
«Food»  
(gestito da Prelios  
SGR)

60% SPV (50% Sixth Street ; 50% Starwood Capital)  
(quote di classe A rendimento privilegiato\*)  
40% IGD (quote di classe B rendimento subordinato\*)

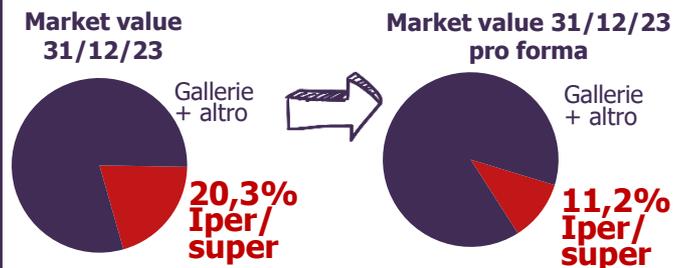
- A IGD sarà conferito mandato per la gestione delle attività di project, property & facility management degli asset con l'obiettivo di valorizzare il portafoglio nei prossimi anni e cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili
- No debito finanziario nel Fondo

## Partner operazione



# Principali effetti per IGD

## Impatti su market value



## Riduzione Loan-to-Value



## Ricavi locativi netti

≈ -17€mn annualizzati

## Altri impatti economici

≈ +2€mn (benefici su EBITDA)  
≈ +11€mn (minori oneri finanziari)  
annualizzati



# 7 Dividendo e Outlook



# Dividendo

---

## ESERCIZIO 2023

Considerate le svalutazioni dell'anno che portano IGD SIIQ SPA a chiudere in perdita



**non sussiste l'obbligo di distribuzione del dividendo nel 2024, come da normativa SIIQ**

# Outlook 2024

---

**IGD stima risultati operativi  
a perimetro omogeneo  
in crescita anche nel 2024  
(EBITDA ca. +3%)...**



**L'Utile netto ricorrente  
(FFO) 2024 è atteso a  
c. € 34 mn**

**...ma peseranno negativamente  
gli effetti netti della cessione e  
del maggior costo della finanza**



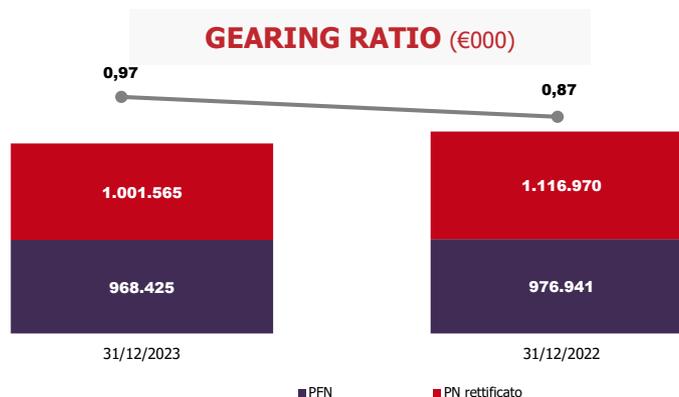
**8** Allegati

# Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) Cons 2022	(c) Cons 2023	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	129,3	133,3	3,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	7,9	9,2	16,1%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>137,3</b>	<b>142,4</b>	<b>3,7%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-23,2	-22,8	-1,9%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>114,0</b>	<b>119,6</b>	<b>4,9%</b>
Ricavi da servizi	7,2	7,7	6,4%
Costi diretti da servizi	-5,5	-5,7	3,8%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>	<b>15,1%</b>
Personale di sede	-7,2	-7,8	7,8%
Spese generali	-5,1	-5,6	10,3%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>103,4</b>	<b>108,2</b>	<b>4,6%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,6%</i>	<i>72,1%</i>	
Ricavi da vendita immobili	7,5	6,2	-17,1%
Costo del venduto e altri costi da trading	-7,8	-6,7	-13,3%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>44,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>103,2</b>	<b>107,7</b>	<b>4,3%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>67,9%</i>	<i>68,9%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-93,8	-138,8	48,0%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,7	-2,0	16,1%
<b>EBIT</b>	<b>7,7</b>	<b>-33,1</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-30,5	-48,7	59,7%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,4	-0,1	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>-22,3</b>	<b>-81,8</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	0,0	0,0	67,7%
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>-22,3</b>	<b>-81,7</b>	<b>n.a.</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>-22,3</b>	<b>-81,7</b>	<b>n.a.</b>

# Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	31/12/2023	31/12/2022	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	1.959.053	2.041.330	-82.277	-4,0%
Immobilizzazioni in corso	2.364	36.662	-34.298	-93,6%
Altre attività non correnti	42.861	43.190	-329	-0,8%
Altre passività non correnti	-27.147	-27.228	81	-0,3%
Capitale circolante netto	4.122	12.770	-8.648	-67,7%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-11.090	-14.099	3.009	-21,3%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.970.163</b>	<b>2.092.626</b>	<b>-122.463</b>	<b>-5,9%</b>
Patrimonio Netto	1.000.533	1.121.800	-121.267	-10,8%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	1.205	-6.115	7.320	-119,7%
Posizione finanziaria netta	968.425	976.941	-8.516	-0,9%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.970.163</b>	<b>2.092.626</b>	<b>-122.463</b>	<b>-5,9%</b>



# Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	CONS_2022	CONS_2023	Δ 2022	Δ% vs 2022
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>103,4</b>	<b>108,2</b>	<b>4,7</b>	<b>4,6%</b>
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-8,2	-8,8	-0,6	7,6%
Gest. Finanziaria Adj	-27,2	-42,7	-15,5	56,9%
Imposte correnti del periodo Adj	-1,1	-1,2	-0,1	6,5%
<b>FFO</b>	<b>66,9</b>	<b>55,4</b>	<b>-11,5</b>	<b>-17,2%</b>
Una tantum	0,3	0,0	-0,3	n.a.
<b>FFO</b>	<b>67,2</b>	<b>55,4</b>	<b>-11,9</b>	<b>-17,5%</b>

EPRA Performance Measure	31/12/2023	31/12/2022
EPRA NRV (€'000)	<b>1.016.875</b>	<b>1.133.860</b>
EPRA NRV per share	<b>€ 9,22</b>	<b>€ 10,28</b>
EPRA NTA	<b>1.009.216</b>	<b>1.125.979</b>
EPRA NTA per share	<b>€ 9,15</b>	<b>€ 10,20</b>
EPRA NDV	<b>993.138</b>	<b>1.110.002</b>
EPRA NDV per share	<b>€ 9,00</b>	<b>€ 10,06</b>
EPRA Net Initial Yield (NIY)	<b>6,1%</b>	<b>6,0%</b>
EPRA 'topped-up' NIY	<b>6,4%</b>	<b>6,3%</b>
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	<b>5,8%</b>	<b>5,3%</b>
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	<b>4,7%</b>	<b>4,3%</b>
EPRA Vacancy Rate Romania	<b>3,8%</b>	<b>2,0%</b>
EPRA LTV	<b>50,9%</b>	<b>48,4%</b>
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	<b>23,6%</b>	<b>23,9%</b>
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	<b>19,3%</b>	<b>19,4%</b>
EPRA Earnings (€'000)	<b>€ 56.857</b>	<b>€ 72.102</b>
EPRA Earnings per share	<b>€ 0,52</b>	<b>€ 0,65</b>

# EPRA Net Asset Value

 <b>Net Asset Value</b>	31/12/2023			31/12/2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	<b>1.000.533</b>	<b>1.000.533</b>	<b>1.000.533</b>	<b>1.121.800</b>	<b>1.121.800</b>	<b>1.121.800</b>
<b>Exclude:</b>						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	15.137	15.137		18.175	18.175	
vi) Fair value of financial instruments	1.205	1.205		(6.115)	(6.115)	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(6.648)	(6.648)		(7.085)	(7.085)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(1.012)			(796)	
<b>Include:</b>						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(747)			(4.713)
<b>NAV</b>	<b>1.016.875</b>	<b>1.009.216</b>	<b>993.138</b>	<b>1.133.860</b>	<b>1.125.979</b>	<b>1.110.002</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>9,22</b>	<b>9,15</b>	<b>9,00</b>	<b>10,28</b>	<b>10,20</b>	<b>10,06</b>
Variazione % vs 31/12/2022	-10,3%	-10,4%	-10,5%			

# 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>

**... e il risultato è stato raggiunto**



### **14 NOVEMBRE 2023 ASSEMBLEA DEGLI OBBLIGAZIONISTI E RISULTATI FINALI**

- Risultati dell'offerta di scambio/riacquisto sul bond in scadenza a Novembre 2024:  
**adesione complessiva pari a 85,55%**
- **Emissione di un nuovo senior bond con scadenza nel 2027**
- **Approvazione da parte dell'assemblea degli obbligazionisti della modifica di alcuni termini e condizioni del bond in scadenza a Novembre 2024** (98,3% delle quote del bond esistente rappresentate in Assemblea hanno votato a favore)



IMPORTO NOMINALE COMPLESSIVO  
DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI

**€ 310.006.000,00**

RIPAGATO IN DENARO\*

**€ 32.178.000,00**

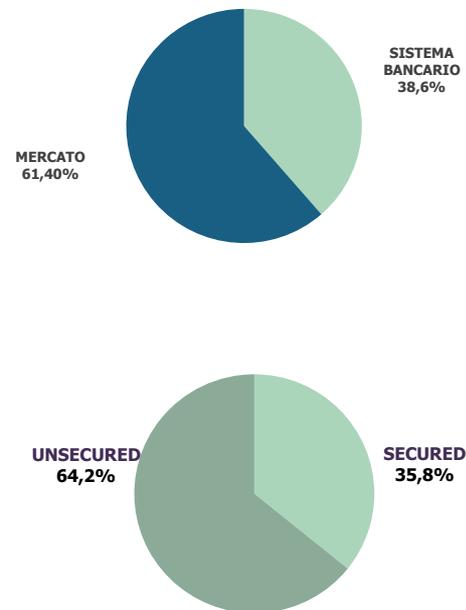
IMPORTO NOMINALE COMPLESSIVO  
DELLE OBBLIGAZIONI ESISTENTI  
MODIFICATE

**€ 57.816.000,00**

# Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	31/12/2022	31/12/2023
<b>Gearing ratio</b>	0,87X	0,97X
<b>Durata media del debito a lungo</b>	2,7 anni	3,7 anni
<b>Hedging debito a lungo + bond</b>	76,9%	73,8%
<b>Quota debito a M/L termine</b>	92,6%	96,8%
<b>Linee di credito non committed concesse</b>	118€ mn	103€ 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>	1.467,5€ mn	€ 1.248,0mn

Breakdown del debito



# Contratti e key tenants Italia

TOP 10 Tenant	categorie merceologiche	Turnover	Contratti <sup>2023</sup>
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,7%	11
OVS	abbigliamento	2,6%	10
unieuro	elettronica	2,4%	9
<b>INDITEX</b>	abbigliamento	2,0%	10
BIVESPIC	gioielleria	1,7%	28
Terranova CALLIOPE RINASCIMENTO MADE IN ITALY	abbigliamento	1,7%	11
<b>CALZEDONIA</b>	abbigliamento	1,6%	27
<b>DECATHLON</b>	abbigliamento	1,5%	9
<b>Stroili Oro</b> GIOIELLERIE	gioielleria	1,4%	20
<b>DEICHMANN</b>	abbigliamento	1,4%	4
<b>Totale</b>		<b>19,0%</b>	<b>139</b>

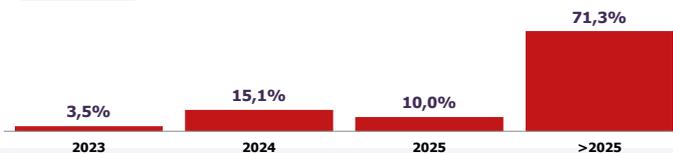
## Gallerie

N 54

N 224

N 158

N 960



Durata media residua: **4,1 anni**

Totale contratti: **1.396** di cui **135 rinnovi** con lo stesso tenant e **53 firmati con un nuovo tenant**  
**Downside -0,45%**

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

## Ipermercati

N 19

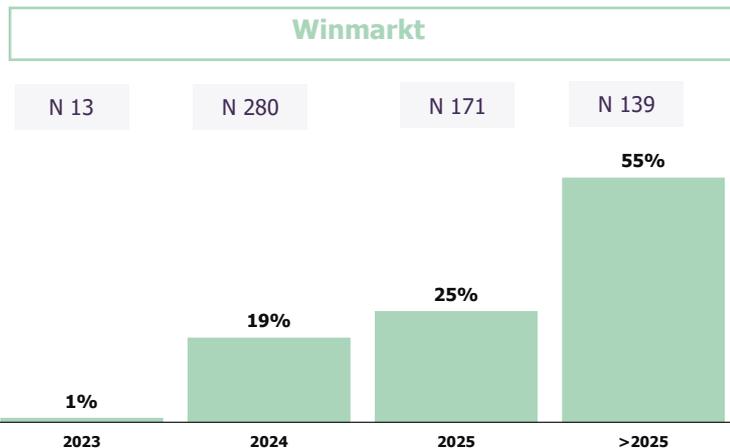


Durata media residua: **13,2 anni**

Totale contratti: **19**

# Contratti e key tenants Romania

TOP 10 Tenant	categoria merceologica	turnover	contratti
 Carrefour market	supermarket	12,3%	11
 H&M	abbigliamento	6,6%	5
 pepco	abbigliamento	4,3%	11
 kik	abbigliamento	3,7%	7
 dm	drogheria	3,6%	5
 B & B collection	gioielleria	2,3%	4
 Dr.Max	farmacia	2,2%	4
 OCPL	uffici	1,9%	1
 KFC	ristorazione	1,8%	1
 STAYFITGYM TRAIN THE WAY YOU ARE	intrattenimento	1,8%	3
<b>Totale</b>		<b>40,5%</b>	<b>52</b>



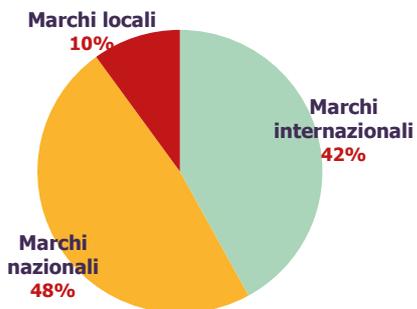
Durata media residua: **4,4 anni**

Totale contratti: **662** di cui **515 rinnovi** con lo stesso tenant e **147** firmati con un **nuovo tenant**  
Upside\* **1,94%**

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

# Merchandising & Tenants Mix

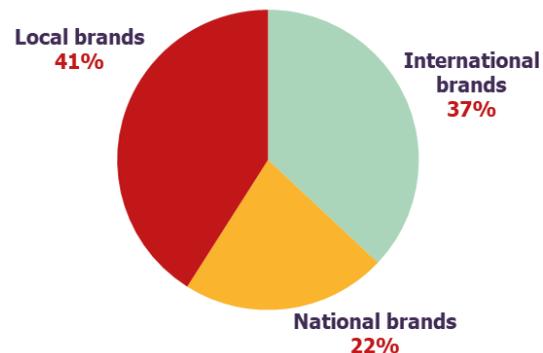
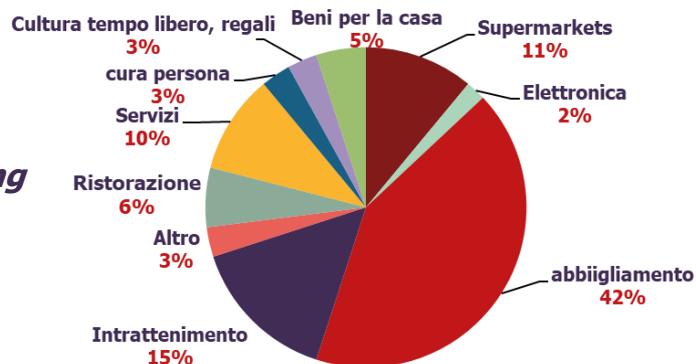
## Italia



## Merchandising Mix\*

## Tenant Mix\*

## Romania



# Prossimi appuntamenti

---

## CORPORATE

**18 aprile** Assemblea degli azionisti (prima convocazione)

**7 maggio** Risultati al 31/03/2024

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

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

## IR (ad oggi confermati)

**20 marzo** Euronext STAR Conference

**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

**Linked in**

