

# PRESENTAZIONE RISULTATI 1Q2025

6 maggio 2025

IGD  
S11Q



## Performance Operative Italia

**-0,4%****Vendite Operatori**  
gallerie Italia**+1,3%****Ingressi**  
gallerie Italia

Dato CNCC -0,9%

**-1,7%****Ipermercati IGD****Gli andamenti dei Centri Commerciali nel 1° Q 2025 su 2024 risentono:**

- Mese Febbraio 2025: 1 giornata in meno (29 giorni nel 2024)
- Mese Marzo 2024: Pasqua 31/03/2024



## Crescono gli indicatori della gestione caratteristica



**+2,4%**

Net Rental Income  
freehold LFL



**+2,1%**

Ebitda  
Gestione Caratteristica LFL



**10,2€ mn**

Funds From Operations

Confermata guidance FFO FY2025

**~ 38€ mn**



## Alcuni indicatori finanziari del Gruppo



Loan to Value

**44,2%**

**-20bps vs 2024**



Tasso medio  
ponderato del  
debito\*

**5,60%**

**(vs costo medio FY24: 6,04%)**



**L'Assemblea degli Azionisti  
del 16 aprile  
ha approvato la  
distribuzione del dividendo**



**€ 0,10**

**Dividendo per azione**

Cedola n. 7  
Data di stacco: 12 maggio  
Record date: 13 maggio  
Pagamento dividendo: 14 maggio



# Un'attività di leasing efficace



**+0,7%**  
Upside Italia

(Dati puntuali)

	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25
Italia	-3,5%	+3,6%	+8%	+4,10%	+0,7%
Romania	+6,54%	+0,36%	+0,57%	+2,08%	+13,51%



**95,95%**  
Occupancy Italia\*

(Dati Progressivi %)

	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25
Gallerie+iper Italia	94,76	94,96	95,06	95,21	95,95
Gallerie italia	94,16	94,38	94,48	94,67	95,49
Romania	95,45	95,52	95,21	95,83	95,73



**2 anni**  
WALB Gallerie Italia

(Dati progressivi anni)

	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25
Gallerie Italia	1,78	1,82	1,9	2,0	2,0
Iper Italia	11,77	12,22	12,9	12,7	12,4
Romania	2,1	2,2	2,2	2,3	2,21



\*Occupancy media galleria + ipermercati  
WALB (Weighed Average Lease Break): remaining lease term until break option



# Con importanti nuove aperture nel trimestre



**C**  
COURIR®

**Marzo 2025**  
Primo store in Italia  
Puntadiferro (FC)



**IKEA**

**Febbraio 2025**  
1° Plan&Order point nella  
rete IGD - La Favorita (MN)



**FLANCO**

**Marzo 2025**  
Store di elettronica  
Winmarkt Tulcea



**JD**

**Febbraio 2025**  
Esp (RA)



**DISPENSA  
EMILIA**

**Gennaio/Febbraio 2025**  
Esp (RA)  
Puntadiferro (FC)



**MADO**

**Marzo 2025**  
Ristorante  
Winmarkt Buzau



## Anche lato ipermercati



**Marzo 2025**

Al Centro Commerciale **Le Porte di Napoli (NA)** ha aperto al pubblico il **nuovo ipermercato a insegna Sole365**



**Marzo 2025**

Al Centro Commerciale **Katanè (CT)** ha riaperto l'**Ipermercato a insegna Coop Gruppo Radenza** dopo un completo restyling



Ulteriori focus  
1Q2025

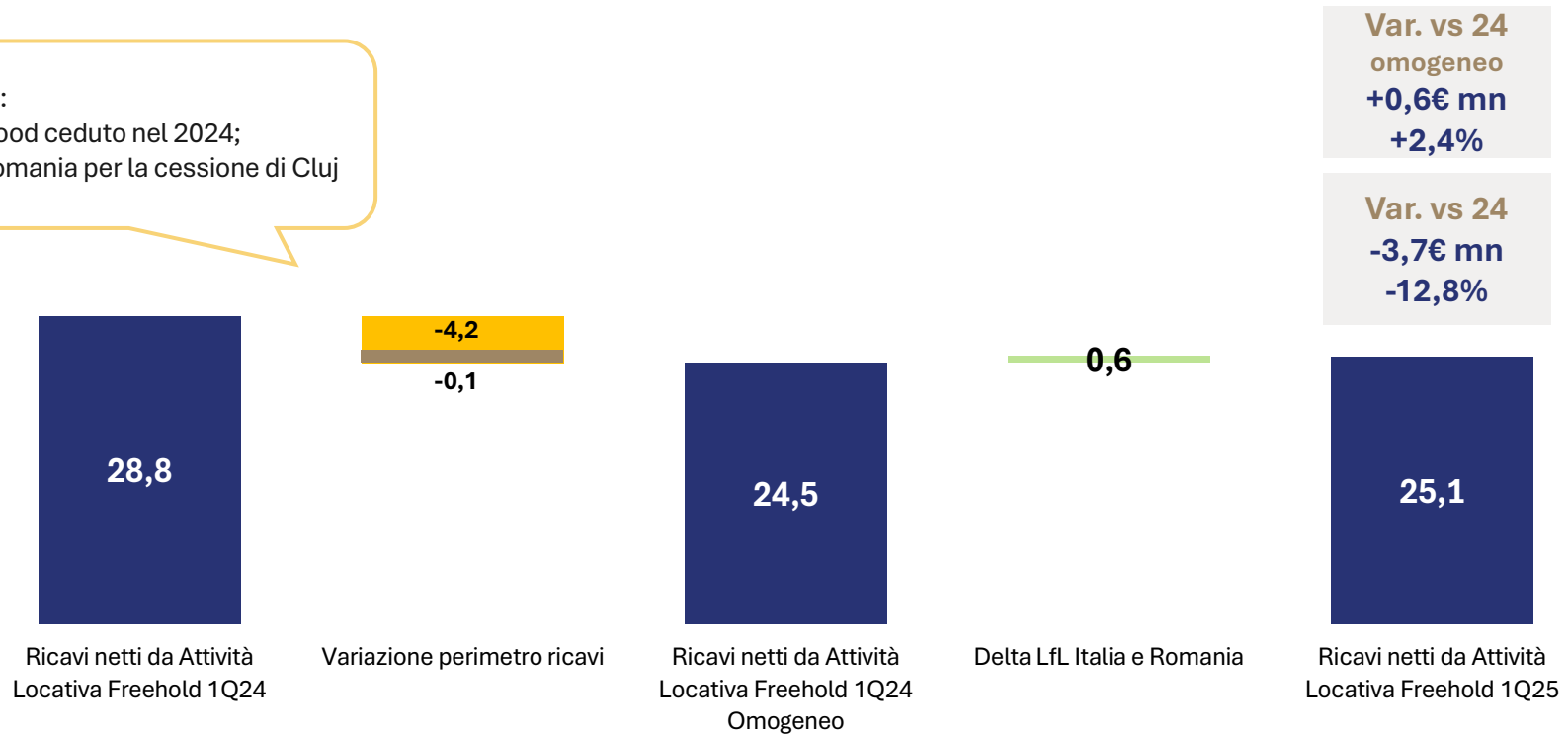


# Net rental Income Freehold

(€ mn)

-4,3€ mn di cui:

- 4,2 € mn Food ceduto nel 2024;
- 0,1€ mn Romania per la cessione di Cluj



Var. vs 24 omogeneo  
**+0,6€ mn**  
**+2,4%**

Var. vs 24  
**-3,7€ mn**  
**-12,8%**

	€mn 2025	Marginalità sui ricavi	Var % LFL NRI
<b>NRI Freehold</b>	<b>25,1</b>	<b>84,1%</b>	<b>2,4%</b>
<b>NRI Consolidato</b>	<b>27,3</b>	<b>85,1%</b>	<b>1,8%</b>

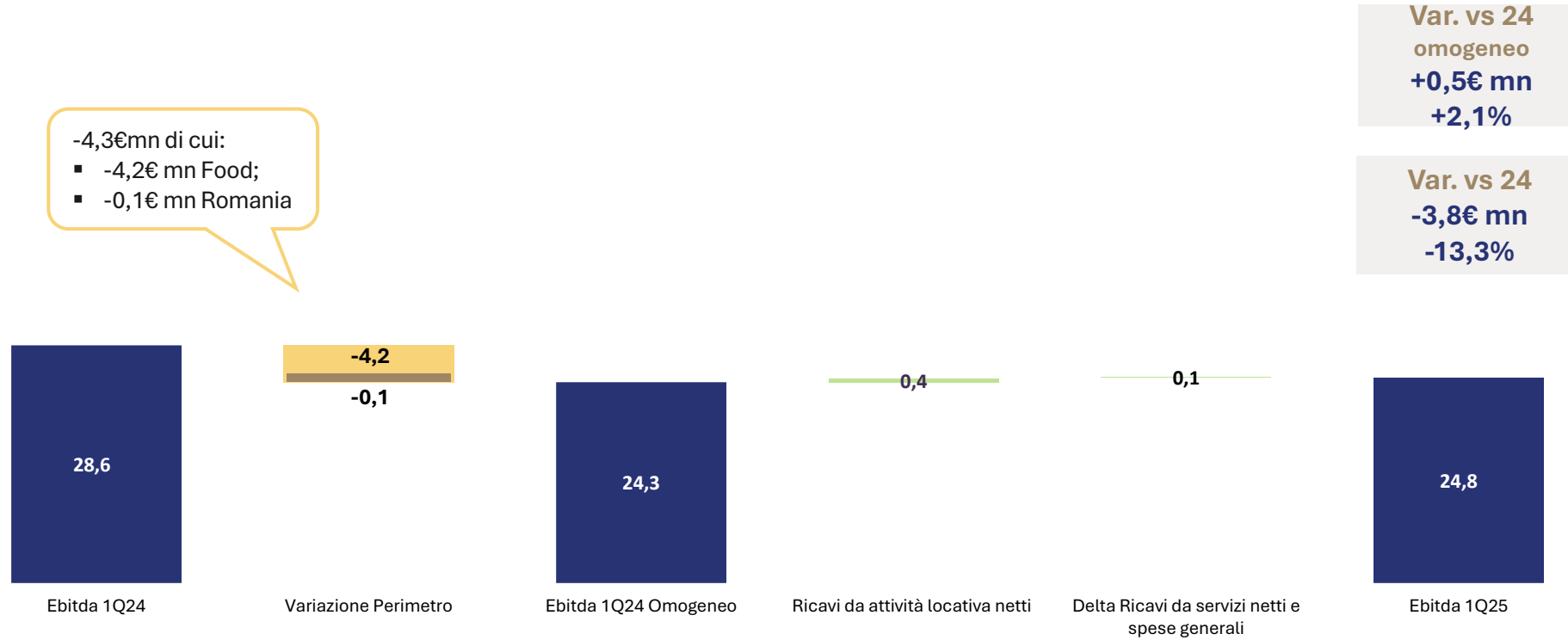
Di cui:

- +2,7% Italia;
- Romania flat



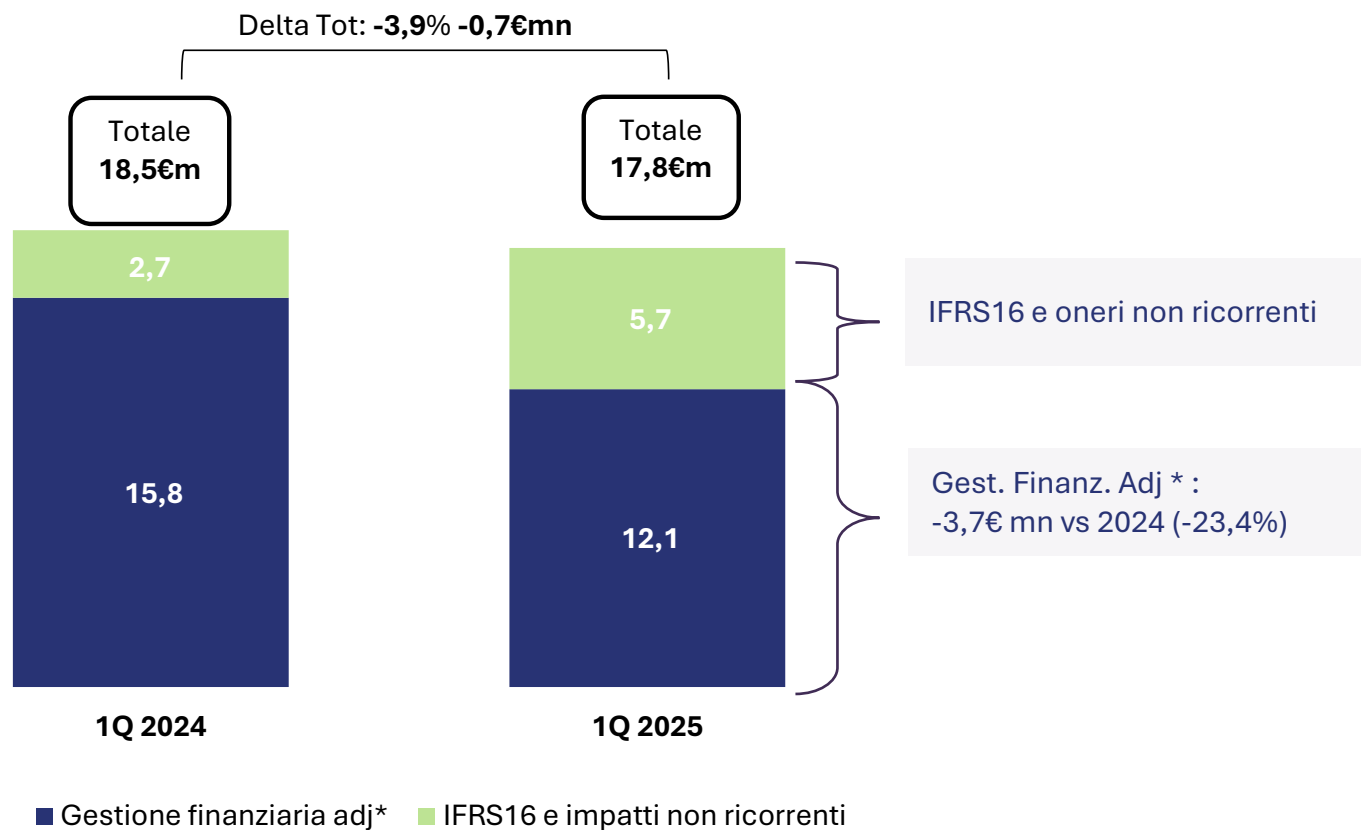
# Ebitda caratteristico

(€ mn)



# Gestione finanziaria

(€ mn)



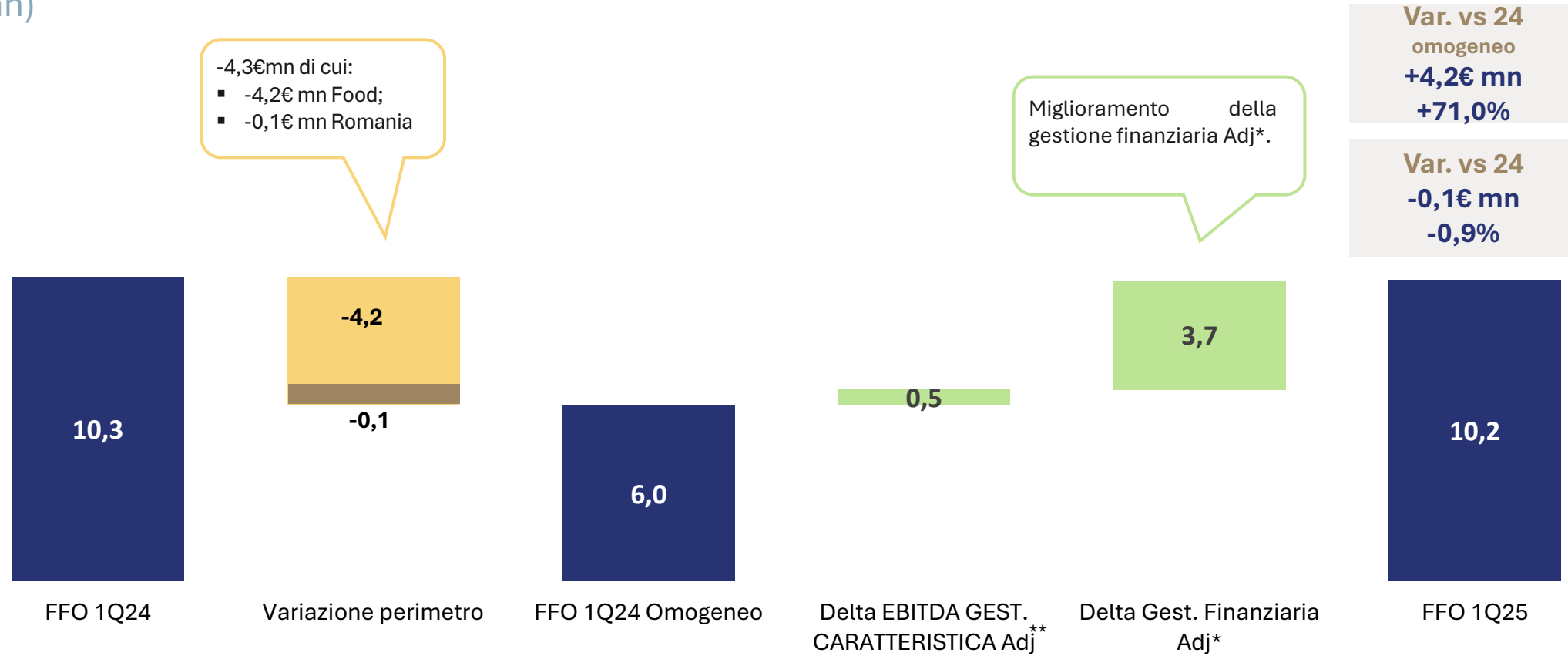
**Gestione finanziaria in miglioramento principalmente per la riduzione della PFN media a seguito delle dismissioni effettuate**

\* Gestione finanziaria adj: al netto dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti (includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari dei bond rimborsati)

Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti



**FFO**  
(€ mn)



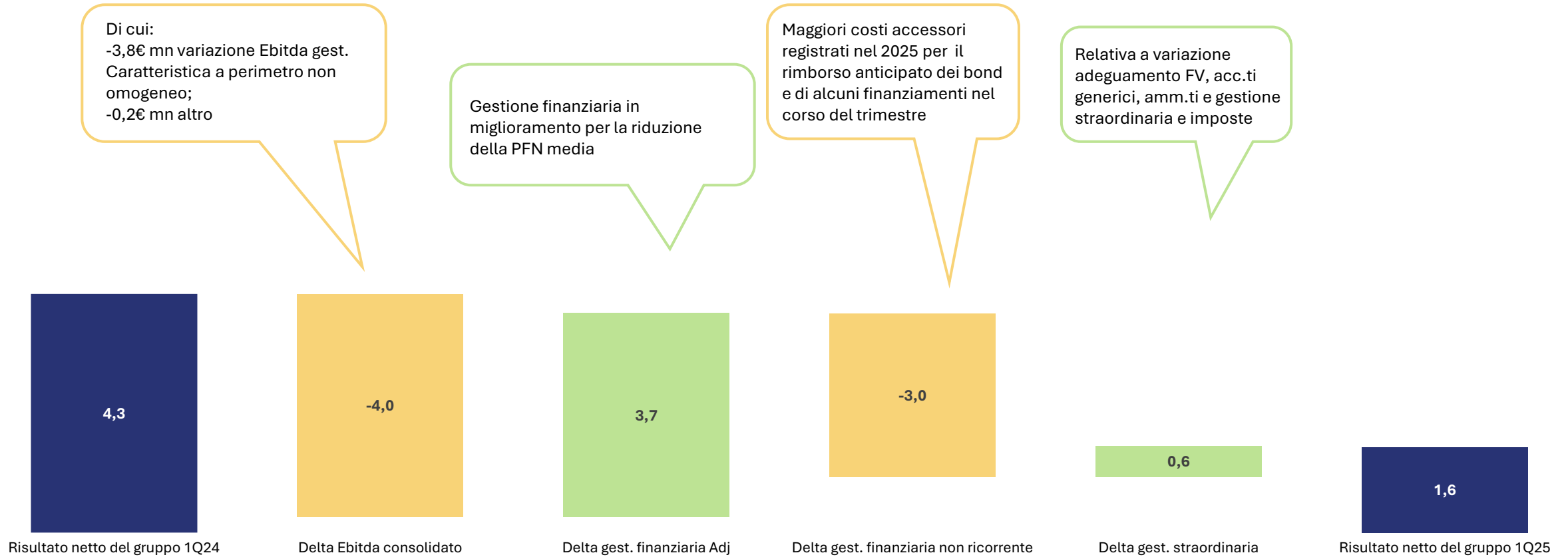
\* Gestione finanziaria adj: al netto dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti (includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari)

\*\* Comprende la variazione delle locazioni passive, imposte e altre partite non ricorrenti

Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

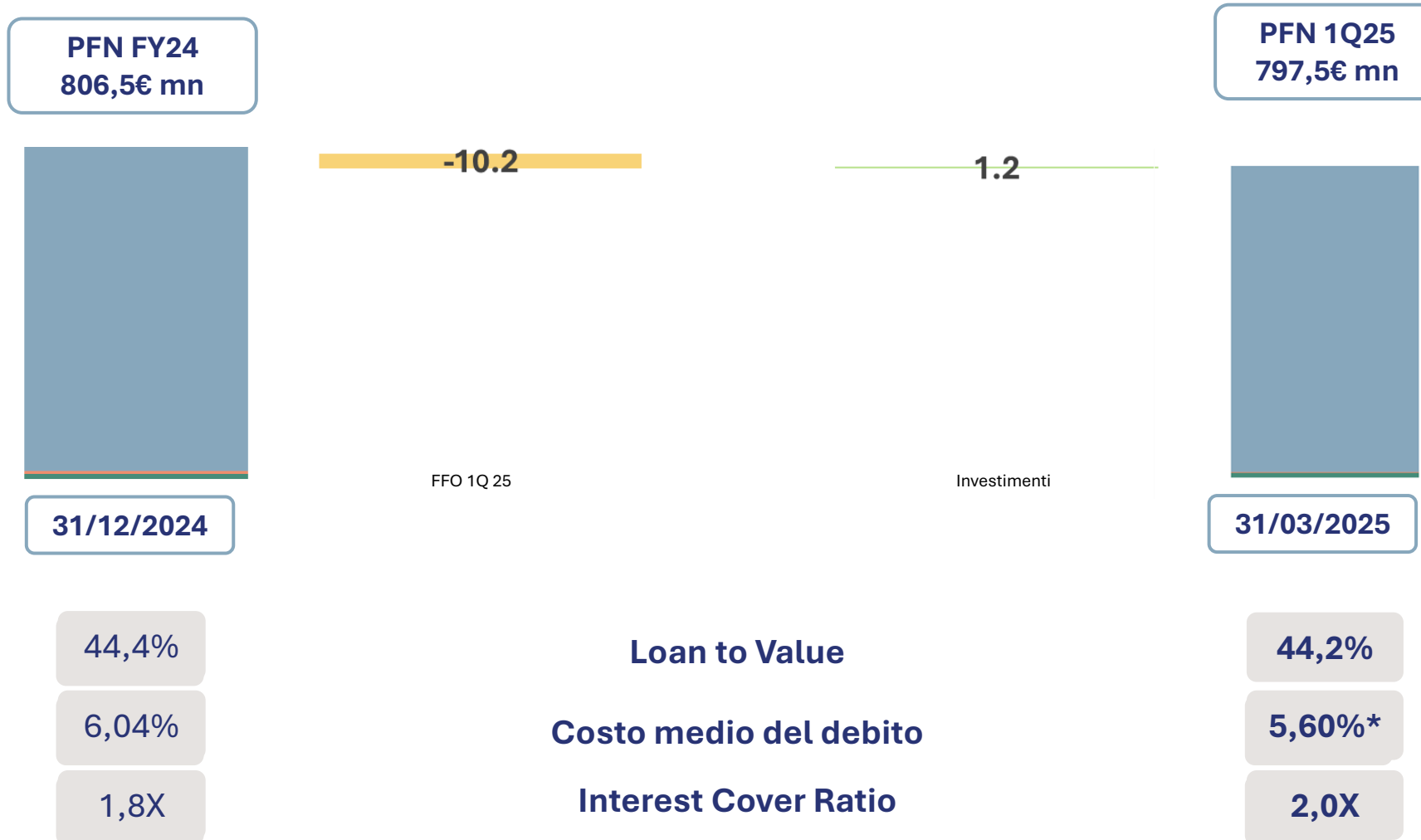
# Risultato netto di gruppo

(€ mn)





# Posizione Finanziaria Netta al 31/03/2025

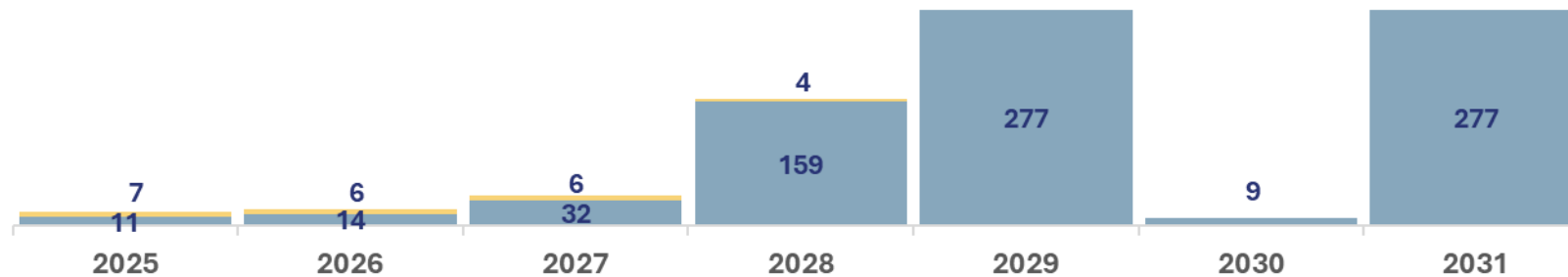


\*Tasso medio ponderato del debito verso banche e altri finanziatori al 31/3/2025

# Profilo delle scadenze del Gruppo

Debito nominale verso banche e altri finanziatori (€ mn)

■ Debito bancario secured  
■ Debito bancario unsecured

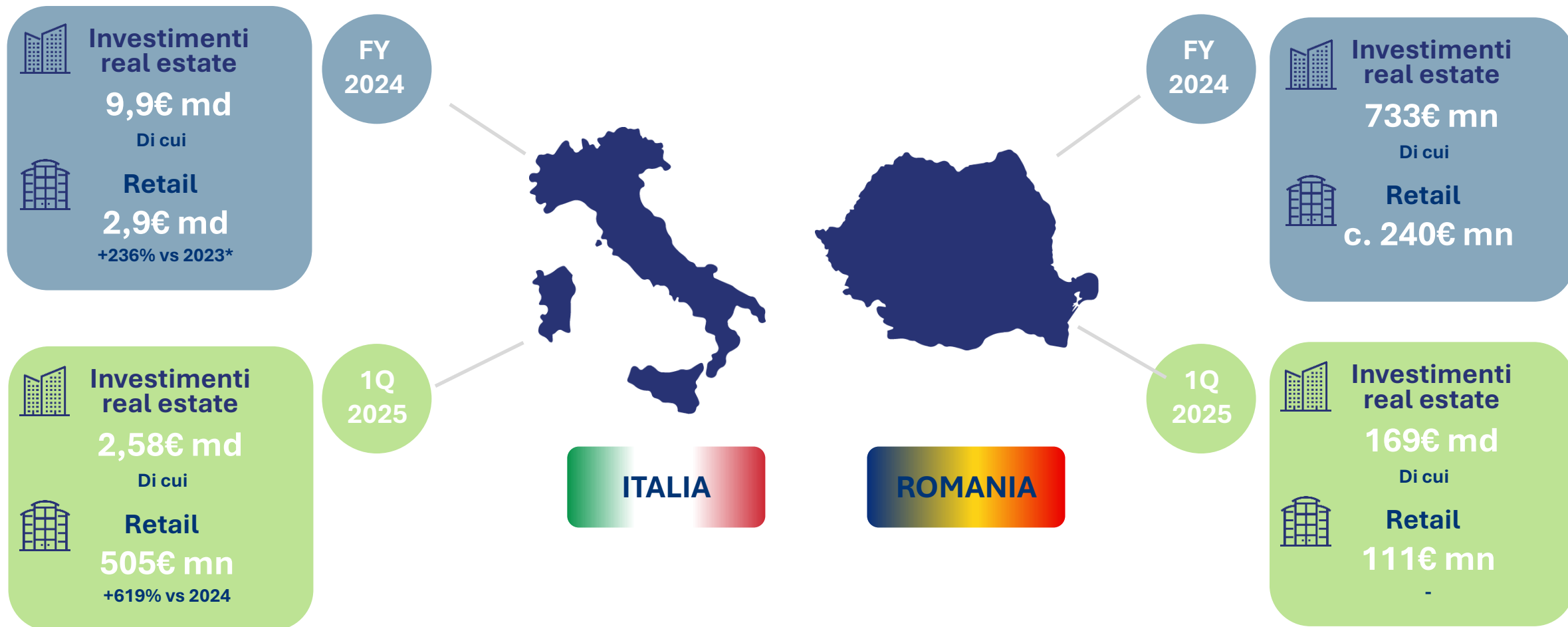


- **Maturity media: 5,1 anni (vs 2,6 anni al 31/12/2024)**
- **Ratings confermati: Fitch BBB- (Stable); S&P BB (Stable)\***
- **Igd continuerà a monitorare l'andamento del mercato dei capitali del debito per cogliere eventuali opportunità**



# Il mercato real estate nel trimestre

Si conferma l'interesse degli investitori nel settore Retail Real Estate



# Piano disposal 2025-2027 per ridurre l'indebitamento

In arco Piano previste dismissioni di asset non core per ca. 100€ mn interamente finalizzate a ridurre il leverage del Gruppo



**TRATTATIVE IN CORSO SU ALTRI ASSET PER CA. 12€ MN**

\*La parte rimanente del portafoglio rumeno potrebbe essere ceduta oltre l'orizzonte di piano

# Dismissioni- Focus Romania

Strategia di dismissione basata su una segmentazione del Portafoglio

Di cui 1 asset già venduto: Cluj mv 8.3€mn

	% Market Value* Romania	TARGET IPOTETICI		
		Investitori istituzionali	Investitori professionali domestici	Family office/privati
1 Premium asset (MV* Ploiesti - 41€ mn)	35,0%	✓	✓	
3 Medium size asset (MV unitario: 7-12€ mn)	23,7%	✓	✓	
10 Asset minori (MV unitario: 0,2-7€ mn)	38,8%		✓	✓
1 palazzina uffici (MV unitario: 2,9€ mn)	2,5%		✓	✓



\* Market Value al 31/12/2024



# Dismissioni – Focus Porta a Mare Livorno

**mapic AWARDS**  
 Vincitore nella categoria  
**BEST URBAN REGENERATION PROJECT**



**AREA RETAIL DI PROPRIETA' DI IGD**  
 GLA 24.000 mq

**3 AREE DI PREGIO ANCORA DA SVILUPPARE**  
 (con destinazione residenziale, turistico alberghiero, terziario e attività legate alla nautica)  
 ca. 26.000 mq SLP realizzabile

**PRIMARK®**

**115 APPARTAMENTI**  
 (108 venduti + 3 preliminari + 4 ancora da vendere)

**PORTO TURISTICO**

**PALAZZINA UFFICI**  
 Ceduta a investitore istituzionale



## CORPORATE

- ✓ 5 AGOSTO: Risultati 1H 2025
- ✓ 11 NOVEMBRE: Risultati 9M 2025



## INVESTOR RELATIONS

### EVENTI CONFERMATI

- ✓ 20 MAGGIO: Virgilio Mid-Small Cap Conference (Parigi)
- ✓ 11 GIUGNO: Morgan Stanley European Real Estate Capital Markets Conference (Londra)
- ✓ 12 GIUGNO: Appuntamento alle Colonne Banca Akros (MI)
- ✓ 9-11 SETTEMBRE: Euronext Sustainability Week (Virtual)
- ✓ 16-18 SETTEMBRE: EPRA Conference (Stoccolma)
- ✓ 14 OTTOBRE: Italian Excellences Intesa Sanpaolo (Parigi)



Allegati





# Conto economico consolidato

(€ mn)

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) CONS_2024	(c) CONS_2025	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	33,8	29,8	-11,8%
Costi diretti da attività locativa freehold	-5,0	-4,7	-5,1%
<b>Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)</b>	<b>28,8</b>	<b>25,1</b>	<b>-13,0%</b>
Ricavi da attività locativa leasehold	2,3	2,2	-4,0%
Costi diretti da attività locativa leasehold	0,0	0,0	18,9%
<b>Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)</b>	<b>2,3</b>	<b>2,2</b>	<b>-4,4%</b>
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>31,1</b>	<b>27,3</b>	<b>-12,4%</b>
Ricavi da servizi	1,9	2,2	19,2%
Costi diretti da servizi	-1,5	-1,8	22,7%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>6,0%</b>
Personale di sede	-2,0	-1,8	-7,0%
Spese generali	-1,0	-1,1	11,0%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>28,6</b>	<b>24,8</b>	<b>-13,3%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>75,1%</i>	<i>72,2%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,0	0,4	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	0,1	-0,6	n.a.
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>n.a.</b>
<b>EBITDA</b>	<b>28,7</b>	<b>24,6</b>	<b>-14,1%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>75,3%</i>	<i>70,9%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-3,8	-1,1	-69,5%
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-1,7	-1,5	-14,0%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,5	-1,0	n.a.
<b>EBIT</b>	<b>22,7</b>	<b>21,0</b>	<b>-7,8%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-18,5	-17,8	-3,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	-1,3	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>4,2</b>	<b>1,9</b>	<b>-55,9%</b>
Imposte	0,1	-0,3	n.a.
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>4,3</b>	<b>1,6</b>	<b>-64,2%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>4,3</b>	<b>1,6</b>	<b>-64,2%</b>

# Stato patrimoniale riclassificato

(€ 000)

(importi in migliaia di euro)	31/03/2025	31/12/2024	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.670.375	1.671.834	(1.459)	-0,1%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.502	2.484	18	0,7%
Attività immateriali	7.408	7.481	(73)	-1,0%
Altre attività materiali	8.796	9.037	(241)	-2,7%
Attività destinate alla vendita	0	8.520	(8.520)	n.a.
Crediti vari e altre attività non correnti	136	140	(4)	-2,9%
Partecipazioni	106.005	106.005	0	0,0%
Capitale Circolante Netto	6.135	4.411	1.724	28,1%
Fondi	(9.663)	(10.645)	982	-10,2%
Debiti e altre passività non correnti	(11.463)	(10.823)	(640)	5,6%
Imposte differite passive/(attive) nette	(9.259)	(10.103)	844	-9,1%
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.770.972</b>	<b>1.778.341</b>	<b>(7.369)</b>	<b>-0,4%</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	972.167	970.273	1.894	0,2%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.264	1.594	(330)	-26,1%
Posizione finanziaria netta	797.541	806.474	(8.933)	-1,1%
<b>Totale Fonti</b>	<b>1.770.972</b>	<b>1.778.341</b>	<b>(7.369)</b>	<b>-0,4%</b>

# Funds From Operations (FFO)

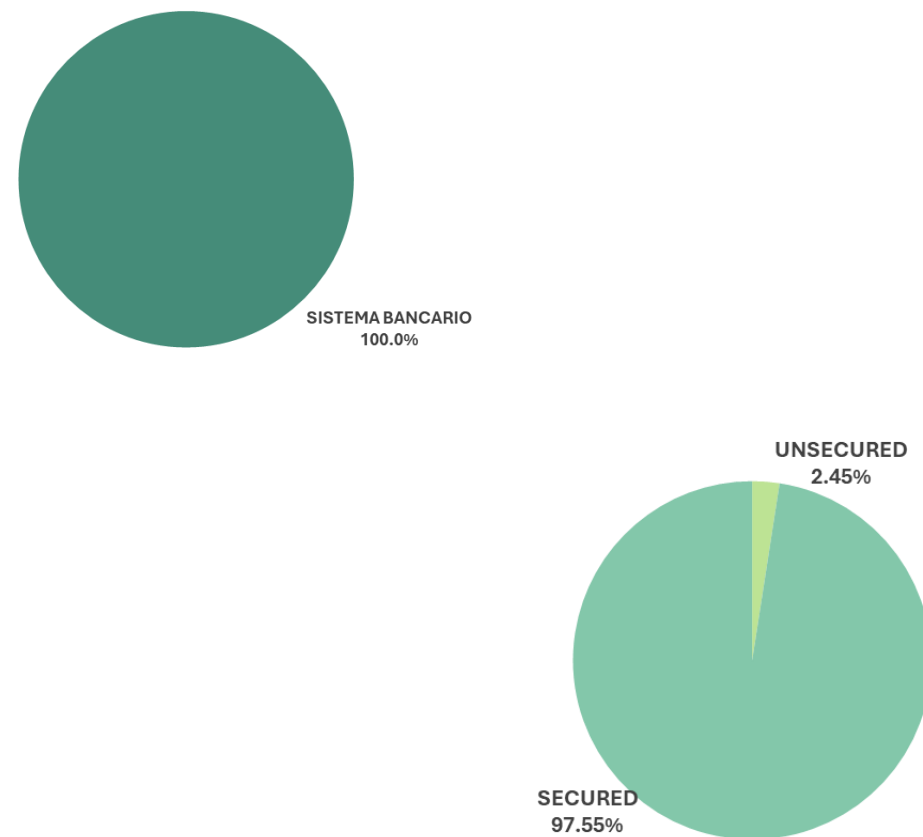
(€ mn)

Funds from Operations	CONS_2024	CONS_2025	Δ 2024	Δ% vs 2024
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>28,6</b>	<b>24,8</b>	<b>-3,8</b>	<b>-13,3%</b>
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-2,2	-2,2	0,0	0,3%
Gest. Finanziaria Adj	-15,8	-12,1	3,7	-23,4%
Imposte correnti del periodo Adj	-0,3	-0,3	0,0	-11,0%
<b>FFO</b>	<b>10,3</b>	<b>10,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,9%</b>

# Ulteriori highlights finanziari e breakdown del debito

	31/12/2024	31/03/2025
<b>Gearing ratio</b>	<b>0,83X</b>	<b>0,82X</b>
<b>Durata media del debito a lungo</b>	<b>2,6 anni</b>	<b>5,1 anni</b>
<b>Linee di credito non committed concesse</b>	<b>79,6 €mn</b>	<b>70,6€mn</b>
<b>Linee di credito non committed disponibili</b>	<b>76,9 €mn</b>	<b>69,2 €mn</b>
<b>Linee di credito committed concesse e disponibili</b>	<b>60 €mn</b>	<b>15 €mn</b>
<b>Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca</b>	<b>1.097,8 €mn</b>	<b>147,4 €mn</b>

## BREAKDOWN DEL DEBITO\* AL 31/03/2025



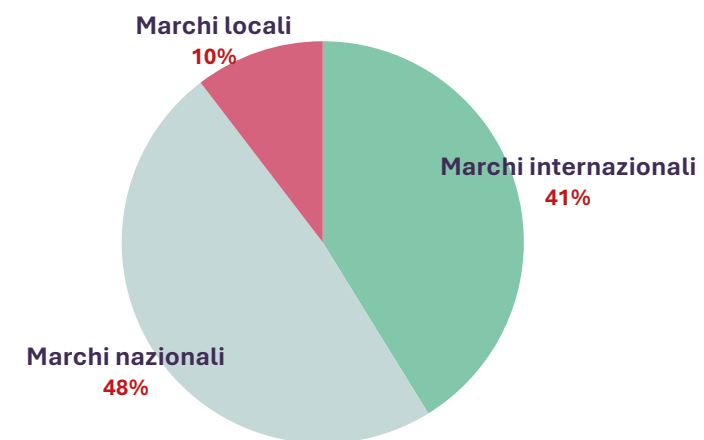
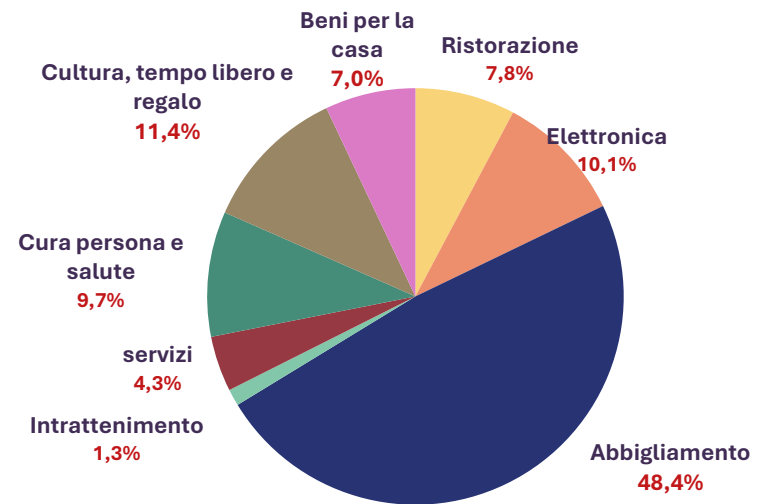
\*Debito calcolato escludendo l'effetto dell'IFRS16



# Key tenants in Italia...

TOP 10 Tenant gallerie	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2.5%	10
unieuro	elettronica	2.4%	9
OVS	abbigliamento	2.4%	9
INDITEX	abbigliamento	2.1%	10
BLUESPIRIT GIOIELLI	gioielleria	1.8%	28
TERRANOVA CALLIOPE RINASCIMENTO	abbigliamento	1.8%	12
JD	abbigliamento (sportivo)	1.7%	9
CALZEDONIA	abbigliamento (intimo)	1.6%	29
Stroili Oro GIOIELLERIE	gioielleria	1.5%	20
DEICHMANN	abbigliamento (calzature)	1.4%	11
<b>Totale</b>		<b>19.2%</b>	<b>147</b>

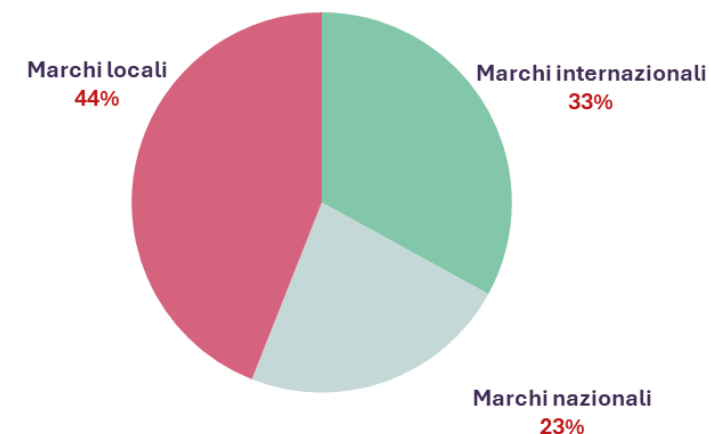
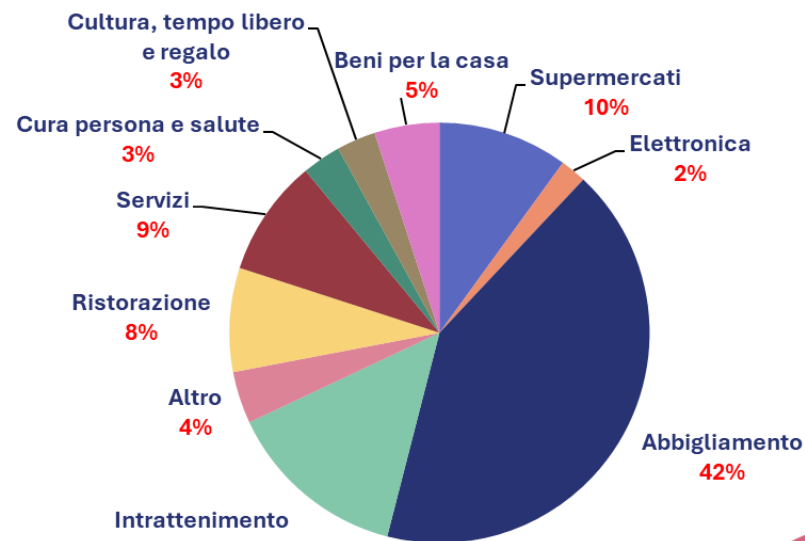
## MERCHANDISING E TENANT MIX



# ...e in Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Peso su montecanoni relativo	Contratti
<b>Carrefour market</b>	supermercati	11.7%	10
<b>pepco</b> ®	abbigliamento	4.7%	10
<b>H&amp;M</b>	abbigliamento	3.6%	5
<b>kik</b>	abbigliamento	3.1%	6
	uffici	2.7%	1
<b>STAYFITGYM</b> IT'S YOUR LIFESTYLE	intrattenimento	2.7%	5
<b>dm</b>	drogheria	2.3%	4
<b>Dr.Max+</b>	farmacia	2.1%	3
	ristorazione	1.6%	1
<b>B&amp;B collection</b>	ristorazione	1.5%	4
<b>Totale</b>		<b>36.1%</b>	<b>49</b>

## MERCHANDISING E TENANT MIX

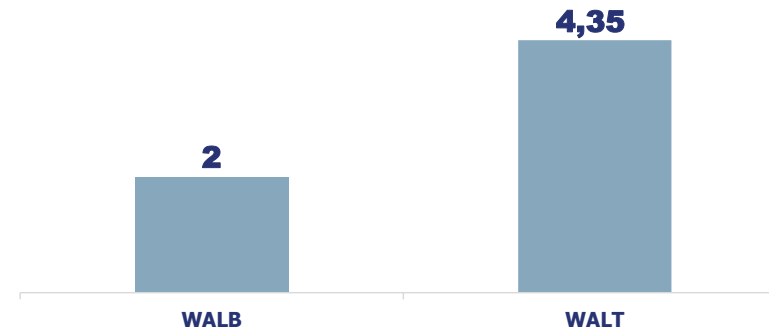


# Contratti Italia e Romania

## GALLERIE

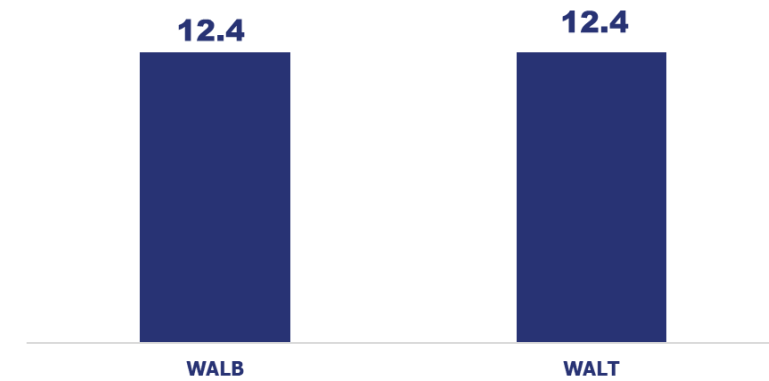
**Totale contratti attivi: 1.354**

Nel 1Q25 effettuati **23 rinnovi** con lo stesso tenant e **25** firmati con un **nuovo tenant**



## IPER/ SUPERMERCATI

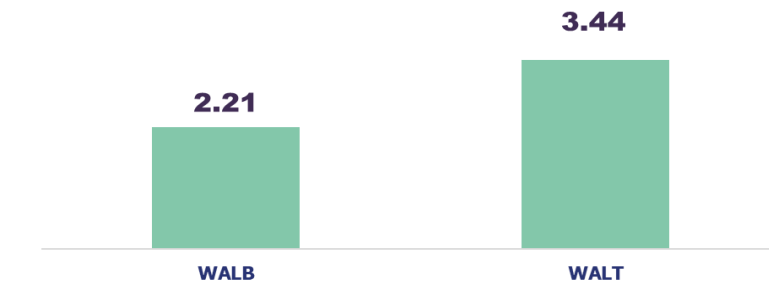
**Totale contratti: 8**



## ROMANIA

**Totale contratti attivi: 538**

Nel 1Q25 effettuati **56 rinnovi** con lo stesso tenant e **1** firmato con un **nuovo tenant**



# IGD SIIQ

**Luca Lucaroni, CFO**  
[luca.lucaroni@gruppoigd.it](mailto:luca.lucaroni@gruppoigd.it)

**Claudia Contarini, IR**  
[claudia.contarini@gruppoigd.it](mailto:claudia.contarini@gruppoigd.it)

**Elisa Zanicheli, IR Team**  
[elisa.zanicheli@gruppoigd.it](mailto:elisa.zanicheli@gruppoigd.it)

**Federica Pivetti, IR Team**  
[federica.pivetti@gruppoigd.it](mailto:federica.pivetti@gruppoigd.it)

Follow us on LinkedIn

