



Presentazione Road show

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.

Indice

1

Introduzione a
IGD

Pag. 4

5

Outlook

Pag. 44

2

Andamenti
operativi

Pag. 10

6

Sostenibilità

Pag. 46

3

Avvenimenti recenti e
impatti del Covid-19
sulle attività del
Gruppo

Pag. 20

7

Allegati

Pag. 52

4

Risultati finanziari
1H2020+FY2019

Pag. 36



1

Introduzione a IGD

IGD in breve

IGD è uno dei principali player quotati in Italia nel settore immobiliare retail: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio italiano e vanta una presenza nel settore retail anche in Romania

IGD #1 SIIQ retail italiana (REIT) – Portafoglio

€2,3mld Portafoglio
Principalmente Gallerie/ Retail Parks/
ipermercati

75 immobili

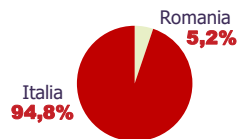
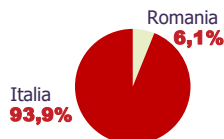
Ricavi att.locativa
>74 Mn

25 ipermercati/supermercati
24,8% valore in Italia

Breakdown Portafoglio IGD per area geografica

Per market value
€2,3 Bn

Per ricavi att.locativa
€74,6 MM



27 gallerie in Italia¹
65,2% valore in Italia

h° di proprietà

 Nord Italia (59% valore)
 Centro Italia (29% valore)
 Sud Italia (12% valore)

60 Proprietà in 12 Regioni
(93,9% del valore)

14 Proprietà in 13 Città
(6,1% del valore)



5,4% EPRA Net Initial Yield
5,5% net initial yield topped-up



66,7% Ebitda margin⁽²⁾



95,6% financial occupancy⁽³⁾
costantemente > 95% dalla quotazione (2005)



EPRA NAV e EPRA NRV €10,81/azione
EPRA NTA €10,70/azione



FFO/azione
€0,30 (1H2020)



Dividendo 2019
€ 0,228152 p.a. (pagato a luglio 2020)



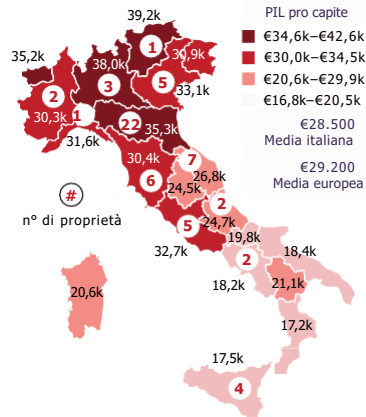
49,0 % LTV (escl .IFRS16 c.47,9%)

Il Business Model di IGD

Posizionamento competitivo e distintivo nel frammentato mercato immobiliare retail italiano

1

Ben diversificato in tutta Italia



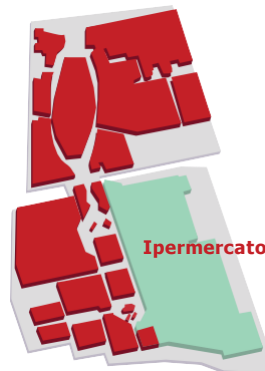
2

Posizionamento strategico



3

Forte ancora alimentare (COOP)



4

Esperienza consolidata nella gestione diretta



Servizi



Cura della Persona



Marchi locali e internazionali



Sharing economy

Focus strategico su città di medie dimensioni del nord con elevato PIL pro capite

Puntiamo ad essere la destinazione retail dominante nelle città di medie dimensioni italiane con elevato Pil e vicinia al centro storico

L'ipermercato svolge un ruolo di attrazione fondamentale nei nostri asset: cibo fresco, acquisti quotidiani, abitudini di consumo consolidate

Approccio proattivo, Merchandising Mix selezionato attentamente, attività di Marketing adatta ad ogni contesto e ampia offerta di servizi alla clientela



Portafoglio giovane

Media 8 anni (dall'apertura/restyling)



M² Gla media: circa 25.000m²

Catchment area: circa 370.000 abitanti in 20 minuti

Ingressi medi per anno: 3,1 milioni



Facilmente raggiungibili: circa 4km dal centro città



N. Parcheggi medi: 2.013



Centri raggiungibili dal trasporto pubblico: 24 (89%)



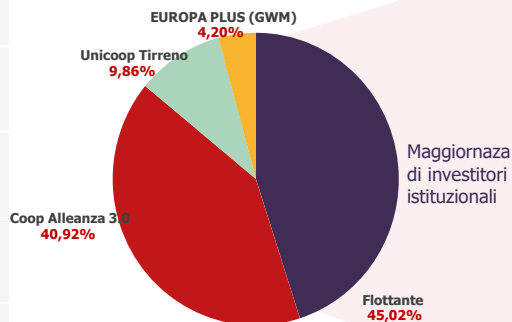
Centri raggiungibili su pista ciclabile: 16 (59%)

La nostra struttura azionaria

Quotata sul segmento Star di Borsa Italiana
(segmento Titoli con "Alti Requisiti")

	Numero di azioni : 110.341.903
	Capitale Sociale: ca. €650 mn
	Patrimonio Netto: ca. €1.mld (30/06/2020)
	Capitalizzazione di mercato: ca. €524mn (media prezzi di mercato 27/8/2019 - 26/08/2020)
	Scambi medi giornalieri: ca. 199.161 azioni (27/08/2019 - 26/08/2020)

Flottante pari al 45,02%, composto in maggioranza da investitori istituzionali, di cui⁽¹⁾



20%	Italia Mediolanum, Generali, Eurizon
25%	UK & Irlanda Northern Trust Corp., HSBC, River and Mercantile Group
25%	USA & Canada The Bank of NY Mellon, Blackrock, Equitable holdings
5%	Lussemburgo, Paesi Bassi, Belgio Lupus Alpha Stichting pension fund
6%	Francia Amundi, BNP Paribas
19%	Resto del mondo UBS Group, Sparinvest,

Governance – Composizione del CdA

		
11 Membri del CdA	63,6% Indipendenti (7) 36,4% Non Indipendenti (4)	63,6% Uomini (7) 36,4% Donne (4)
3 comitati composti interamente da Consiglieri Indipendenti		

	Elio Gasperoni (1953) Presidente
• Presidente del CdA di IGD da aprile 2017 • Membro del CdA di IGD dal 2015	
	Claudio Albertini (1958) Amministratore Delegato
• Eletto a maggio 2009 • Membro del CdA di IGD dal 2006	

«Mondo Coop» e i nostri principali azionisti

7 Cooperative in Italia
presenti complessivamente in 17 regioni



Principali dati «Mondo Coop»*:

Fatturato ~14,7mld€ (13,6% della GDO italiana)

N° di negozi: ~1.200

Dipendenti ~52.000

Soci ~6,7milioni di persone

coop
Alleanza 3.0

Coop Alleanza 3.0

coop
Unicoop Tirreno

Unicoop Tirreno

Ricavi	** ~4,0mld €	** ~890mn €
N° di negozi	~378	~100
Dipendenti	~21.900	3.410
Soci	~2,3 milioni	~607.000
Depositi dai soci	~3,2mld €	~602mn €

Investimenti strategici in società quotate:

Unipol
GRUPPO

UNIPOL GRUPPO
FINANZIARIO
(Settore bancario e
assicurativo)

igd
SIIQ

IGD SIIQ SPA

Il nostro Top Management

Elio Gasperoni (1953) Presidente



- Presidente del CdA di IGD da Aprile 2017
- Membro del CdA di IGD dal 2015
- Ha ricoperto diversi incarichi e ruoli anche nell'ambito della Pubblica Amministrazione e di istituzioni locali

Daniele Cabuli (1958) Direttore Generale alla Gestione



- Oltre 20 anni di esperienza nell'ambito della grande distribuzione
- È in IGD dal 2008 come Direttore Commerciale e Direttore Generale alla Gestione dal 2009
- Ha lavorato in Coop Adriatica dal 1986 con vari ruoli: Responsabile Progetti nella Direzione Marketing (1989), Capo-area e Direttore Ipermercato (fino al 2003), Direttore Marketing e sviluppo commerciale (dal 2003)

Andrea Bonvicini (1963) Direttore Finanza



- Responsabile dell'Area Finanza del Gruppo IGD da Settembre 2009
- In Luglio 2012 è stato nominato Direttore Finanza e Tesoreria
- Oltre 20 anni di esperienza nel mondo del credito, prima in Cooperbanca e, successivamente fino al 1997, in Banca di Bologna

Carlo Barban (1978) Direttore Amministrazione, Affari Legali e Societari



- Direttore Amministrazione, Affari Legali e Societari da Gennaio 2019
- AD del Gruppo Winmarkt dal 2014 al 2018. Ha lavorato in Winmarkt come Operating&Reporting Manager dal 2009 con responsabilità anche su amministrazione, pianificazione e controllo e finanza
- In precedenza ha lavorato in qualificati studi di dottori commercialisti e società di consulenza internazionali
- Laureato in Economia e Commercio

Claudio Albertini (1958) Amministratore Delegato



- Nominato in Maggio 2009
- Membro del CdA di IGD dal 2006
- Oltre 20 anni di esperienza all'interno del Gruppo Unipol, dove ha ricoperto anche il ruolo di Direttore Generale di Unipol Merchant
- Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna

Roberto Zoia (1961) Direttore Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete



- Direttore Patrimonio e Sviluppo dal 2006
- È entrato in GS Carrefour Italia Group nel 1999 come Direttore sviluppo ipermercati e centri commerciali
- Direttore Patrimonio e Sviluppo di Carrefour Italia dal 2005
- In precedenza, Business Manager in Coopsette (dal 1986)

Raffaele Nardi (1976) Direttore Pianificazione, Controllo e Investor Relations



- È a capo della direzione che raggruppa 3 distinte attività: la Pianificazione, il Controllo di Gestione e le Investor Relations
- È arrivato in IGD in Ottobre 2010
- È stato responsabile del servizio Advisory di UGF Merchant, banca di Unipol Gruppo Finanziario, dove ha maturato oltre 10 anni di esperienza
- Laureato in Economia Aziendale



2 Andamenti Operativi

IGD: un portafoglio di asset di elevata qualità

IGD – I principali asset italiani

Nord

Centro Sarca
Sesto S. Giovanni (MI)

Esp
Ravenna

LeMaidliche
Faenza (RA)

Centro Borgo
Bologna

Centro Lama
Bologna

Puntadifero
Forlì

Centro Leonardo
Imola (BO)

Conè
Conegliano (TV)

Centro Piave
San Dona di
Piave (VE)

Clodi
Chioggia (VE)

Centro Nova
Villanova di
Castenaso (BO)

Mondovicino
Sc&Rp
Mondovì (CN)

Nuova Darsena
Ferrara

Millennium
Gallery
Rovereto (TN)

La Favorita
Mantova

Gran Rondo
Crema (CR)

Lungo Savio
Cesena

Centro Luna
La Spezia

I Bricchi
Isola d'Asti (AT)

Centro

Piazza Mazzini
Livorno

Tiburtino
Guidonia (RM)

Marema
Grosseto

Centro Porto
Grande
Porto d'Ascoli

Città delle Stelle
Ascoli Piceno

Fonti del
Corallo
Livorno

Casino
Roma

Centro d'Abruzzo
Pescara

Sud

Le Porte
di Napoli
Afragola (NA)

La Torre
Palermo

Katané
Catania

**>75% del market value
delle Gallerie e degli
Ipermercati italiani sono
dominanti⁽¹⁾ nelle
rispettive catchment area**

**Prossime
aperture**

Officine Storche
Livorno

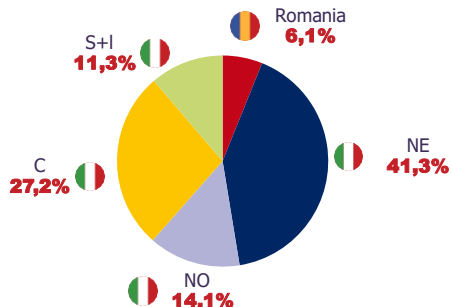
Situati nelle regioni italiane più attrattive

>80% del valore del portafoglio Italia è concentrato nel Nord e nel Centro Italia

ITALIA- 60 proprietà in 12 regioni (93,9% del market value di IGD)

PIL pro-capite

1H2020
€ 2.322,6

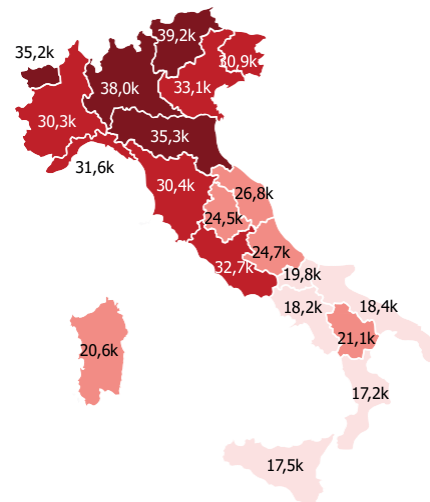


Dati al 30/06/2020



% del Market Value del portafoglio

Dati al 31/12/2019



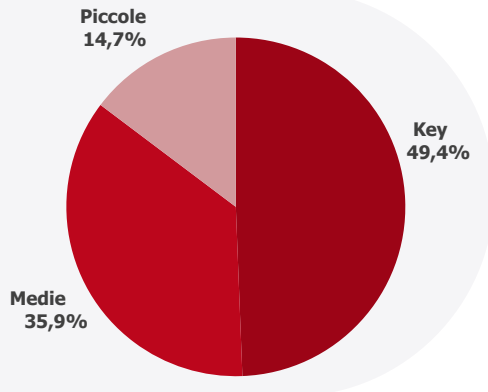
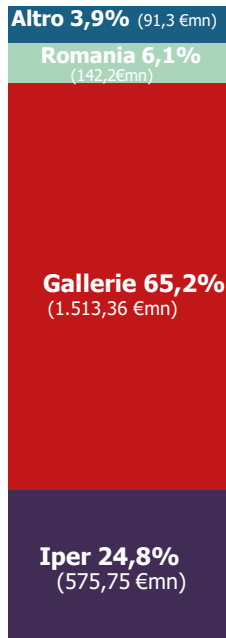
€28.500
Media Italia

€29.200
Media UE

Dati al 31/12/2017

Principali caratteristiche del nostro Portafoglio

€ 2.322,6mn



1H2020

Totale GLA (Ita) 655.000 m² (quota di mercato c. 4%)

Un **portafoglio giovane**: media 8 anni (dall'apertura o ultimo restyling)

Piena proprietà di 16 Centri Commerciali (galleria+iper) in Italia

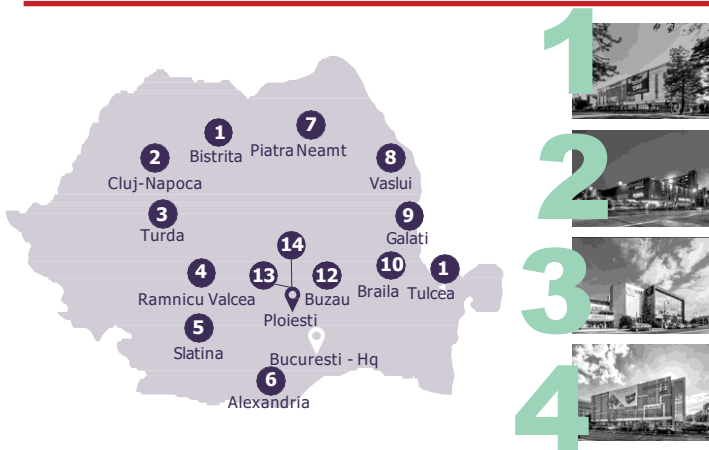
18 su 25 Iper/Super (Ita) sono **piccoli** (Area vendita <6.000m²)

Alcuni dati medi sui centri commerciali italiani IGD:

- Catchment Area ~**370.000** abitanti in 20 minuti
- **Facilmente raggiungibili**: ca. 4 km dal centro città
- **Ingressi medi**: **3,1mn** di persone annui (2019)
- GLA ~**25.000 m²**

Vendite operatori Gallerie (Ita) per GLA m²: € 2.800 (FY2019)

Forte riposizionamento del portafoglio rumeno

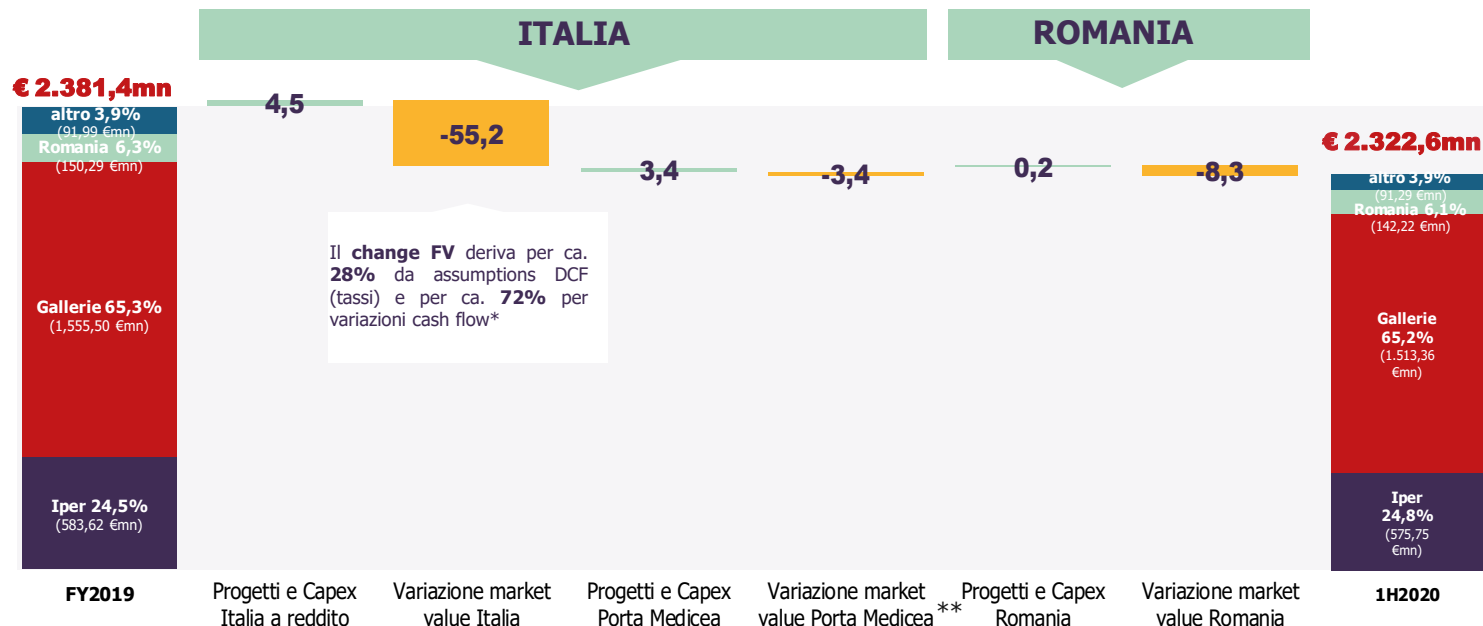


Principali punti strategici

- **Ulteriori capex** per sicurezza, manutenzione e miglioramenti commerciali
- **Trend di crescita degli affitti**
- **Attenzione ai costi operativi**
- **Focus sulla sostenibilità**

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-2021
Acquisizione											
	Recupero di superfici/Riposizionamento Tenant e completo refurbishment interno/esterno										
								Consolidamento			
										Nuovo Piano	
Auto-finanziamento degli investimenti effettuati			Nessuna leva finanziaria			c.€22mn di investimenti (2008-2020) per miglioramento e riposizionamento del portafoglio			c.€66,5mn di dividendi generati dall'acquisizione ⁽⁴⁾		
Portafoglio rumeno considerevolmente riposizionato, che attualmente genera importanti flussi di cassa											

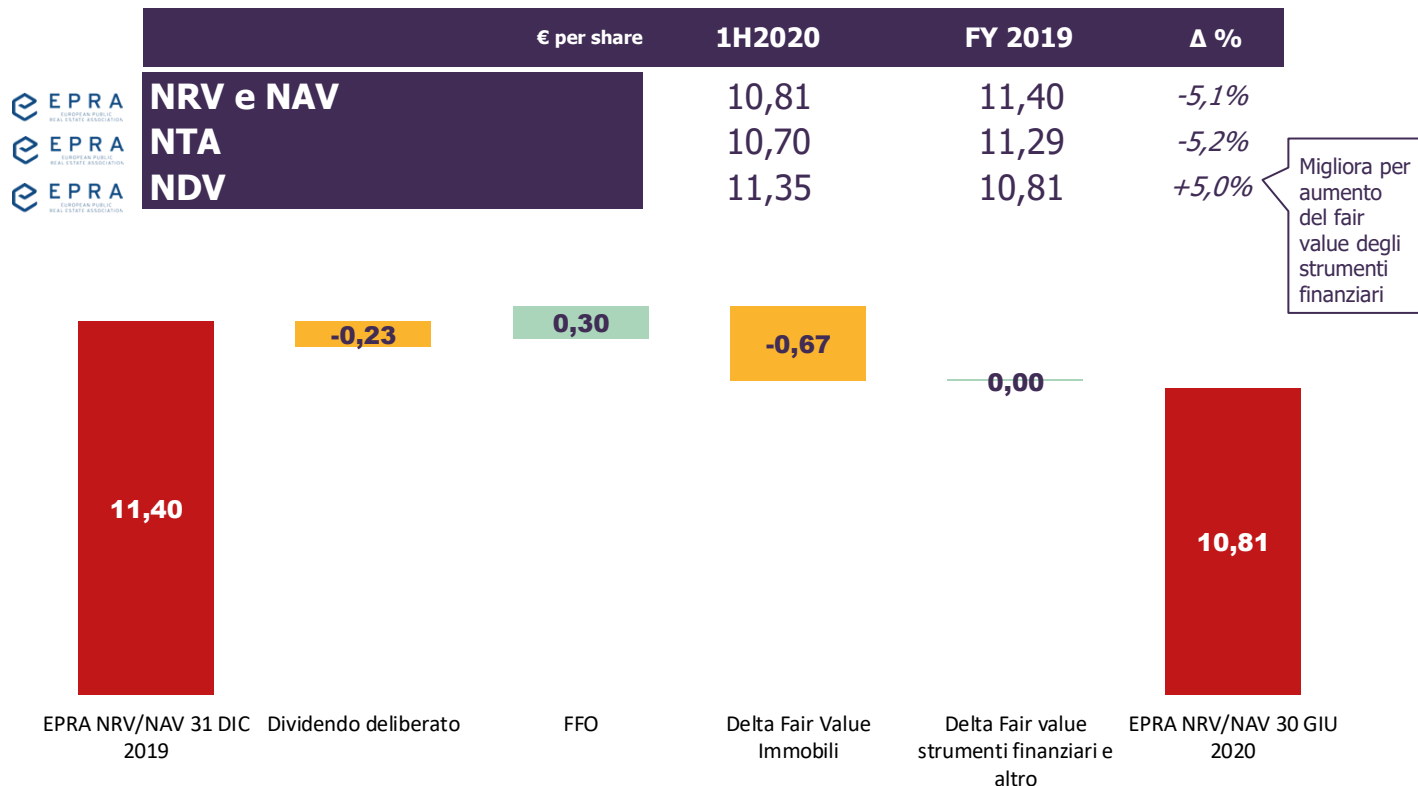
Market value IGD al 30/06/2020 (1/2)



Market value IGD al 30/06/2020 (2/2)

	FY 2019	1H 2020	Δ %	Gross Initial Yield	EPRA Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield topped up
Gallerie Italia	1.555,50	1.513,36	(-2,71%)	6,84%	5,4%	5,5%
Iper Italia	583,62	575,75	(-1,35%)	6,12%		
Romania	150,29	142,22	(-5,37%)	7,44%	6,0%	6,2%
Porta a Mare + sviluppi + altro	91,99	91,29				
Totale portafoglio IGD	2.381,41	2.322,62	(-2,47%)			
Immobili in leasehold (IFRS16)	54,80	48,77				
Totale portafoglio IGD con leasehold	2.436,21	2.371,39	(-2,66%)			

Indicatori Patrimoniali Epra



Contratti in Italia e in Romania al 30/06/2020

Gallerie Italia

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

Totale contratti: 1.449 di cui **42 rinnovi** con lo stesso tenant e **37** firmati con un **nuovo tenant**

Rotation Rate **2,7%**
(% nuovi operatori su tot. contratti)

Ipermercati Italia

Durata media residua: **14,1anni**

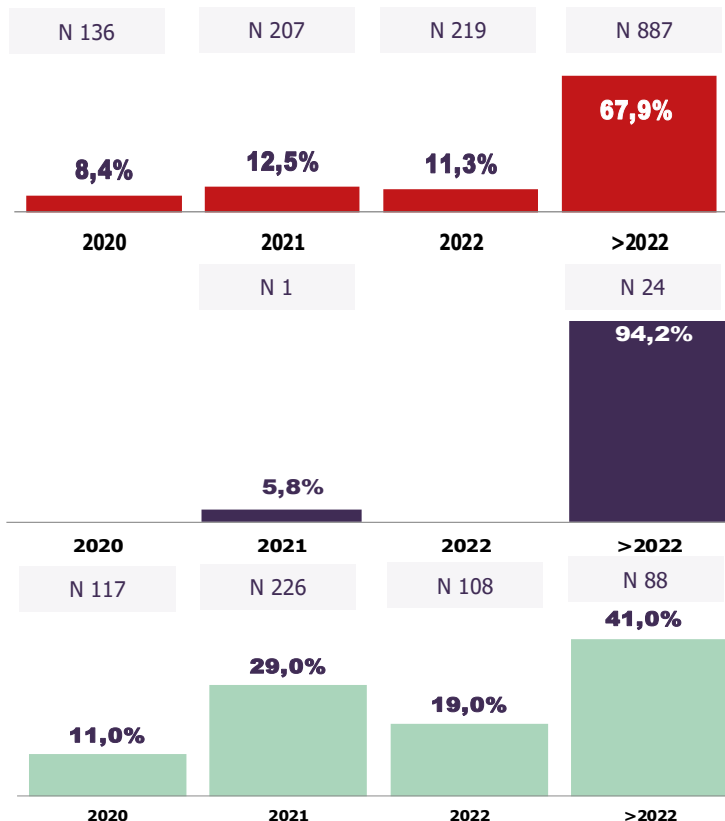
Totale contratti: 25

Gallerie Romania

Durata media residua: **4,9anni**

Totale contratti: 539 di cui **145 rinnovi** con lo stesso tenant e **54** firmati con un **nuovo tenant**

Rotation Rate **10,0%**
(% nuovi operatori su tot. contratti)



Key tenants

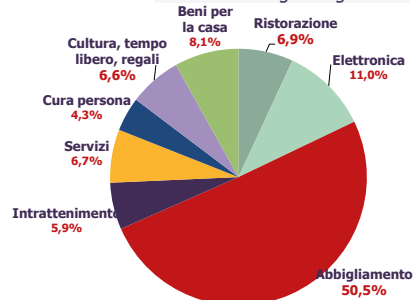
Top 10 Tenants Gallerie Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
OVS	abbigliamento	2,8%	13
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,5%	9
H&M	abbigliamento	2,1%	10
ROSSI	calzature	2,0%	8
DOUGLAS	cura persona	1,8%	17
moreno oltre	abbigliamento	1,8%	25
unieuro	elettronica	1,7%	7
CALZEDONIA	abbigliamento	1,6%	28
giuseppina	gioielleria	1,4%	25
GameStop	tempo libero	1,3%	25
Totale		19,0%	167

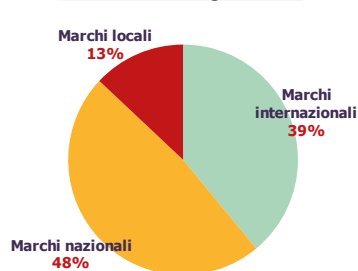
Top 10 Tenants Gallerie Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Carrefour market	supermercato	10,6%	11
H&M	abbigliamento	7,2%	6
kik	abbigliamento	4,5%	10
PEPCO	abbigliamento	4,4%	11
dm	drogheria	2,7%	5
B&B	gioielleria	2,2%	5
SENZA	farmacia	2,1%	4
OCPI	uffici	1,7%	1
KFC	ristorazione	1,2%	1
InterGame	entertainment	1,2%	1
Totale		37,8%	55

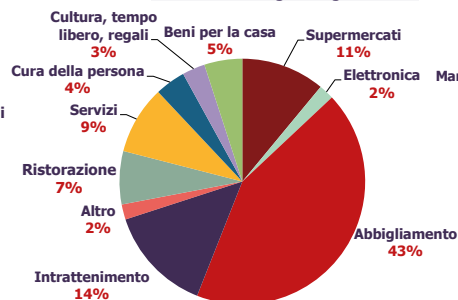
Merchandising mix gallerie



Tenant mix gallerie



Merchandising mix gallerie



Tenant mix gallerie



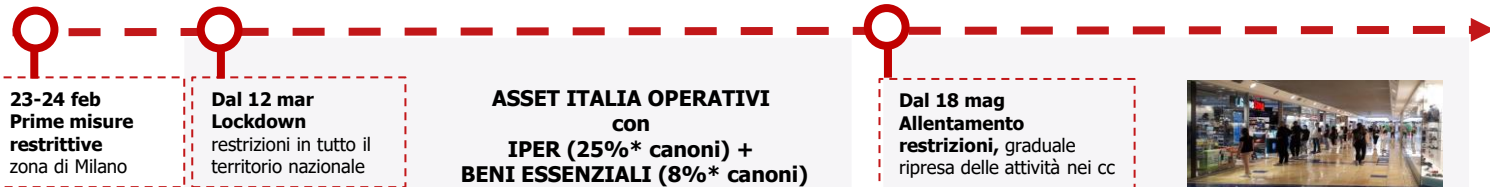
An architectural rendering of a waterfront development. The scene shows a row of modern, multi-story buildings with large windows and balconies, situated along a canal or harbor. In the foreground, there are several small boats, including a speedboat and a few sailboats, on the water. A red semi-transparent banner is overlaid across the middle of the image, containing the number '3' and the text 'Avvenimenti recenti e impatti del Covid-19 sulle attività del Gruppo'.

3

Avvenimenti recenti e
impatti del Covid-19
sulle attività del Gruppo

Business fortemente impattato ma anche fortemente resiliente

COVID-19: principali accadimenti in Italia



FOCUS DI IGD DURANTE LOCKDOWN

PRIORITA' A SALUTE E SICUREZZA NEI CENTRI



POTENZIAMENTO COMUNICAZIONE AI VISITATORI



GESTIONE RAPPORTO CON I TENANTS



MANTENIMENTO SOLIDA STRUTTURA FINANZIARIA



RITORNO A PIENA OPERATIVITA'

~87%

Ingressi recuperati

-14,2%

Vendite operatori (luglio)**

76%

Trattative con tenants già chiuse***

c.89%

Totale incassato 1H (iper e gallerie netto dilazioni)

Priorità a salute e sicurezza



Igienizzazione e sanificazione



Implementazione dei turni di pulizia delle parti comuni del CC



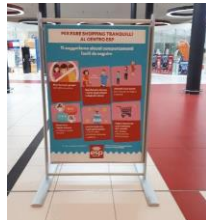
Dispenser di gel igienizzante all'interno delle gallerie



Sanificazione dei canali d'aerazione del CC

Cartellonistica informativa

Implementazione della cartellonistica informativa finalizzata a fornire le linee di comportamento da utilizzare nei luoghi del Centro Commerciale



Regolamentazione accessi e percorsi

Norme per accesso ai CC:



Divieto di ingresso se presente febbre



Accesso consentito solo con mascherina



Controllo numerico degli accessi

Termocamere e controllo della temperatura

N. 80 TERMOCAMERE* installate in prossimità degli accessi dei CC di proprietà IGD per il monitoraggio NON invasivo della temperatura nel rispetto della privacy



Implementazione della vigilanza

Ai fine del rispetto e controllo delle misure ministeriali contro il propagarsi del Covid 19



Divieto di Assembramenti



Utilizzo della mascherina



Controllo degli accessi



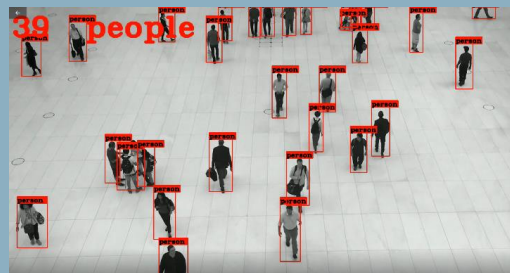
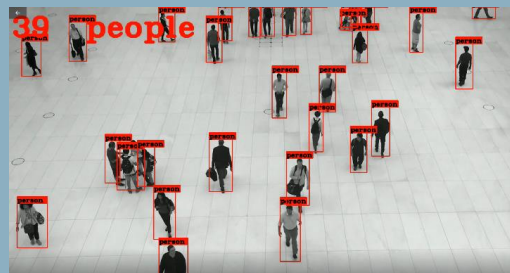
Rispetto delle distanze di sicurezza

Trasformare un'esigenza in un'opportunità futura



L'elevata tecnologia visiva delle Termocamere potrà essere in futuro utilizzata per:

1. Analisi dei flussi e delle zone "Calde" e "Fredde" dei Centri Commerciali - progetto pilota presso Centro Commerciale ESP (Ravenna)
2. Monitoraggio della tipologia di clientela fruitrice del Centro (giovani, anziani, uomini, donne ...) e sorveglianza
3. Conteggio persone, monitoraggio e controllo delle aggregazioni
4. Rilevazione di guasti nelle tubazioni, monitoraggio dell'efficienza dei pannelli solari, ed altre finalità termometriche, etc..



Potenziamento comunicazione ai visitatori



1. Riconnessione e informazione



Campagna di comunicazione su stampa locale e social network (dal 28/5 al 16/6)

2. Nuove iniziative promozionali



Iniziative in tutti i centri commerciali a partire dalla fine di giugno e tuttora in corso

3. Ripartenza dei tenants



Iniziative specifiche da parte dei tenants (ad es. *dehors* all'aperto per la ristorazione)

Nuove aperture brand accattivanti (ad es. FRWRD Clothing presso Le Porte di Napoli)

Misure del Governo a supporto dei tenant in Italia



Il Governo ha introdotto alcune misure fiscali relativamente agli affitti:

**CREDITO DI
IMPOSTA***

60%

o

30%

(Limitazioni: Ricavi
annui < 5mn
Fatturato -50%)

**CREDITO DI
IMPOSTA***

10%

(Limitazioni: Ricavi annui
> 5mn
Fatturato -50%)

**Da applicare
sui canoni
pagati relativi
ai mesi di
marzo, aprile
e maggio**



PLATEA POTENZIALE PER IGD

% su	Ricavi < 5mn	Ricavi > 5mn
n. operatori	70%	30%
n. contratti	40%	60%
canone	25%	75%

Queste misure hanno agevolato le discussioni con i tenant per la gestione del periodo di lockdown

Azioni commerciali Italia: gallerie



65,8%
del monte
canoni

Sono in corso trattative con gli operatori per definire la gestione del periodo di lockdown in un'ottica di sostenibilità reciproca



Tenants **717**



Contratti **1.449**



Trattative
Concluse** **76%**

In generale no modifiche ai contratti in essere
offerte dilazioni e riduzioni temporanee

Il 1H include
stima impatti
Covid
one-off per
- 8,5 mn €*



**FATTURAZIONE E
INCASSI**

1° TRIMESTRE

fatturazione anticipata

94%

incassato **

APRILE

fatturato con pagamento

entro 30 giugno

c.58%

Incassato**

MAGGIO

fatturato con pagamento

entro 10 settembre

GIUGNO

fatturato con pagamento

entro 10 novembre

Il dato di
incassato è
atteso in
positiva
evoluzione in
coerenza con
l'alto numero di
trattative chiuse

Azioni commerciali Italia: ipermercati



25,8%
del monte
canoni



**FATTURAZIONE E
INCASSI**

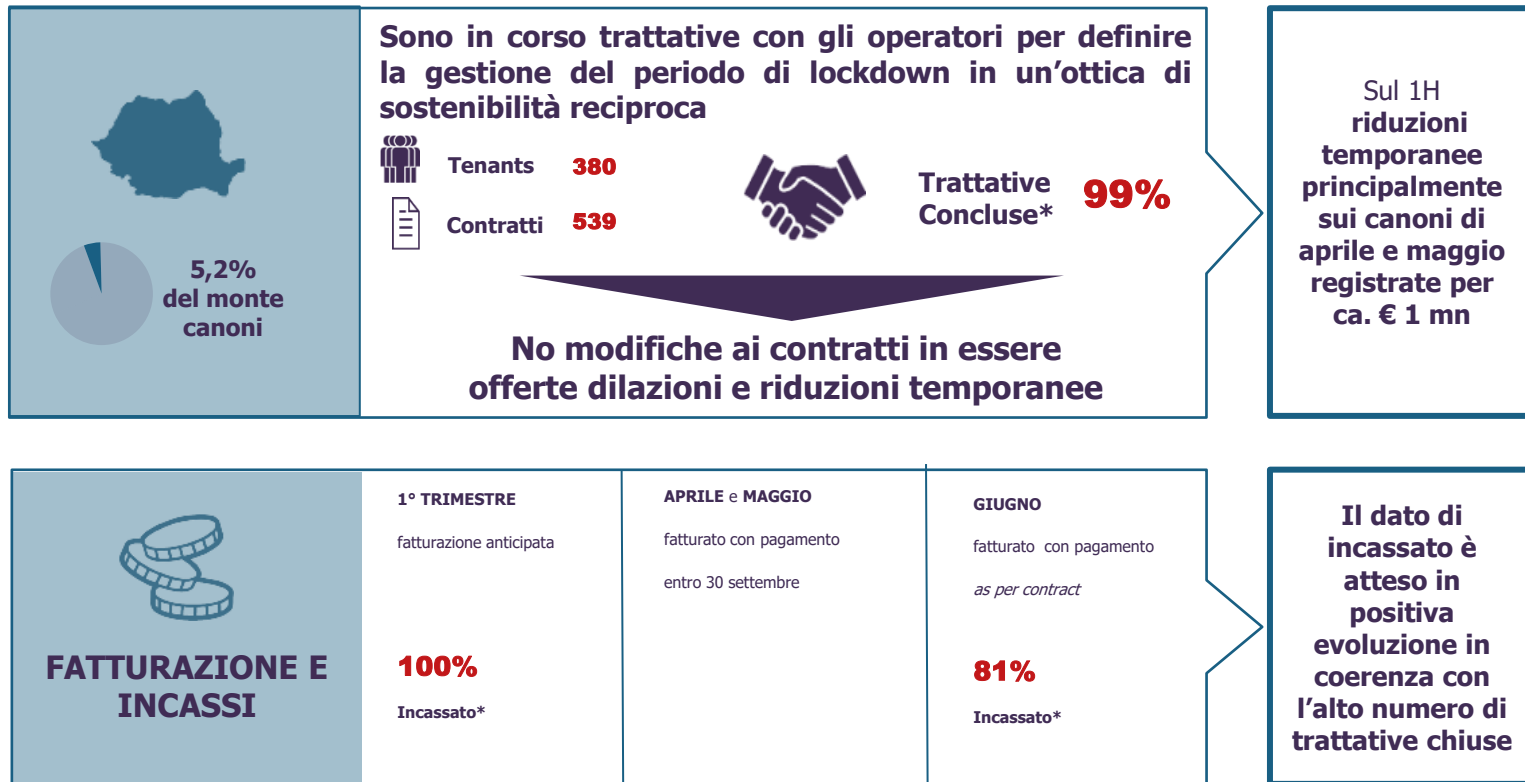
- Sempre operativi anche durante il lockdown
- Rafforzano il ruolo di servizio dei centri commerciali nelle rispettive catchment area

1°, 2° e 3° TRIMESTRE
fatturazione trimestrale anticipata

Incassato 100%

**Nessun
effetto sui
contratti in
essere e
sugli incassi**

Azioni commerciali Romania



L'operatività e l'occupancy in Italia

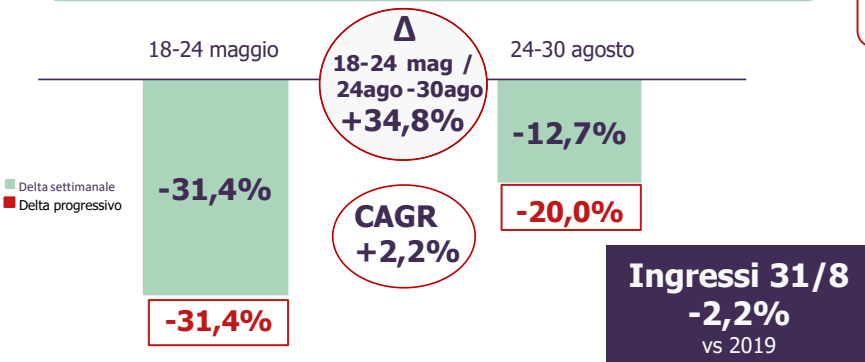


FINANCIAL OCCUPANCY al 30/06 si è mantenuta su buoni livelli: 95,6%

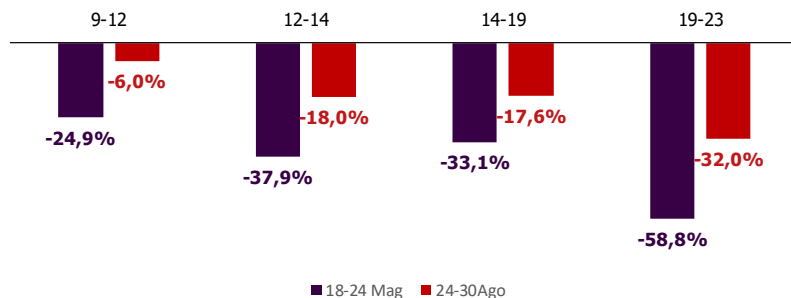
Gli ingressi in Italia (1/2)



Ingressi settimanali 2020/2019



Ingressi per fasce orarie 2020/2019



Recuperato ca. l'87% degli ingressi pre-lockdown

Fasce orarie penalizzate: pranzo e post lavoro

Fattori contingenti che stanno influenzando gli andamenti:



Temporanea impossibilità di organizzare **eventi aggregativi**

Cinema (4) ancora chiusi, dovuta anche alla mancanza di un calendario più nutrito di film in uscita



Smart working tuttora diffuso con diminuzione della frequentazione dei Centri Commerciali soprattutto in pausa pranzo e post lavoro (con ricadute sulla ristorazione)

Alcune **misure restrittive e di controllo** ancora in essere





Sicurezza nei nostri centri commerciali

CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield: il viaggio più colto riguarda nuove e vecchie imprese importanti nella realtà post-pandemica

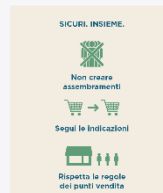
Il colosso immobiliare del gruppo Cushman & Wakefield (COW) ha appena chiuso il viaggio che, partito da Milano, ha toccato tutti i principali mercati italiani. Il viaggio oltre i confini nazionali non poteva che finire dove le condizioni climatiche e culturali si sommano all'esperienza. Fine, oltre il 150 per cento rispetto all'anno.

Milano, 21 giugno 2022 - Cushman & Wakefield (COW) USA, la più importante realtà immobiliare del mondo, ha appena concluso il suo viaggio in Italia. Il viaggio che, partito da Milano, ha toccato tutti i principali mercati italiani. Il viaggio oltre i confini nazionali non poteva che finire dove le condizioni climatiche e culturali si sommano all'esperienza. Fine, oltre il 150 per cento rispetto all'anno.

Reportage del nostro inviato a Milano: il viaggio più colto riguarda nuove e vecchie imprese importanti nella realtà post-pandemica

Reportage del nostro inviato a Milano: il viaggio più colto riguarda nuove e vecchie imprese importanti nella realtà post-pandemica

Oltre l'**80%** degli intervistati ha dichiarato di sentirsi al sicuro e tutelato dalle azioni poste in essere da IGD nei propri centri commerciali.**



**Gel disinfettante
a disposizione di tutti**
Igienizza le mani con il gel
presso le asportate postazioni
le trasmissioni all'ingresso,
nole aree ristorazione



Rispettiamo le distanze di sicurezza
Rispetta il distanziamento minimo di 1 metro dalle altre persone



**Assicuriamo l'utilizzo
di mascherine**



**Rileviamo
la temperatura corporea**
Si potrà accedere allo se

Le vendite degli operatori in Italia: incrementa lo scontrino medio



Vendite tenants luglio

-14,2%* (giugno -13,6%)

Ridotte in proporzione minore rispetto agli ingressi → incremento dello scontrino medio

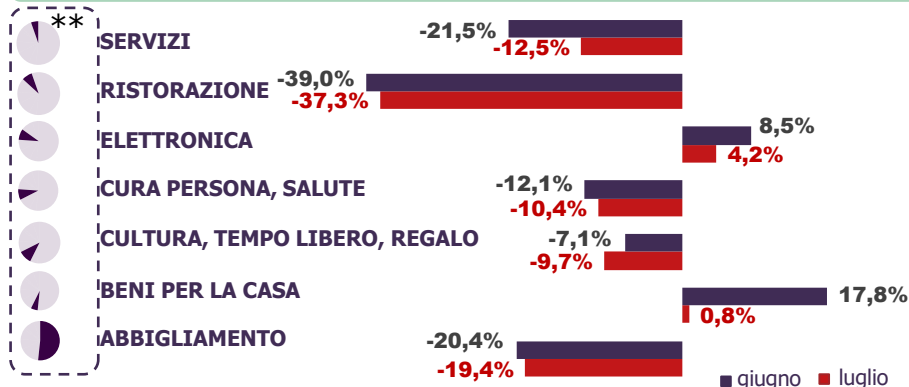
€26,6 (+€4,1; +18,1% vs 2019)



News

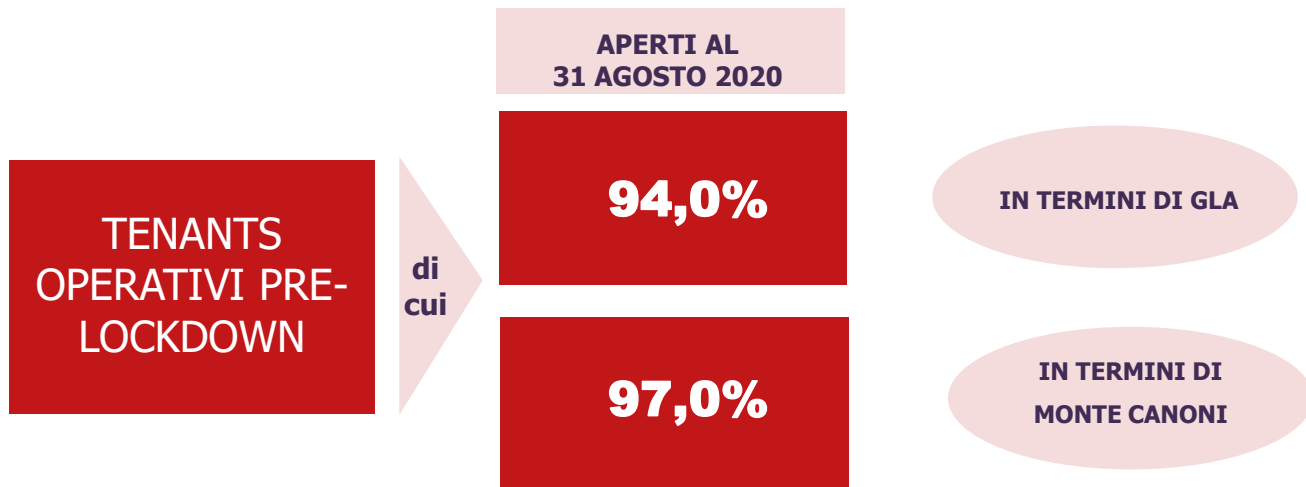
Il Governo ha allo studio misure per incentivare i consumi

Alcune categorie hanno performato meglio rispetto al 2019 (vendite mesi giugno e luglio)

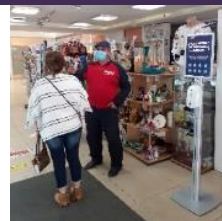


- **Servizi:** recuperano le cliniche dentistiche
- **Ristorazione:** calo trasversale a tutti i cluster della merceologia
- **Elettronica:** positiva la maggioranza delle insegne, con incremento dello scontrino medio
- **Beni per la casa:** forte crescita delle grandi superfici (specialmente bricolage), in calo l'oggettistica
- **Abbigliamento:** calo generalizzato

L'operatività in Romania



FINANCIAL OCCUPANCY al 30/06 si è mantenuta su buoni livelli: 94,7%



**INGRESSI post lockdown: -25%
(luglio 20 vs. luglio 19)**

Capex e progetti in corso

Al fine di rafforzare la solidità patrimoniale del Gruppo alcune capex e i progetti sono stati sospesi, per minori cash-out di ca. €40mn rispetto a quanto previsto nell'anno.

Sono attualmente in corso valutazioni sulla ripresa dei lavori

Porta a Mare: è prevista nelle prossime settimane la ripresa dei lavori per proteggere le opere edificate e una revisione progettuale alla luce del post Covid per una ripresa dei lavori di sviluppo effettiva a ottobre 2020 con fine lavori a ottobre 2021.



Restyling de La Favorita (Mantova) e di Porto Grande (San Benedetto del Tronto): al fine di avere una chiara visione dei costi nel secondo H2020 si completerà la progettazione esecutiva. Qualora si decida di proseguire con tali lavori gli stessi potranno iniziare nei primi mesi 2021.



Update sulla gestione finanziaria al 30/06/2020



Rinnovate le linee committed con 2 primari Istituti di credito (40 mn€ +20 mn€) ed **estesa la durata originale al 2023**



In corso di finalizzazione finanziamento con garanzia statale fornita da Sace Spa per ca. 37mn€ con durata 6 anni e tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con costo medio di Gruppo.



Rating in essere:

Fitch

BBB- rating watch negative

Standard&Poor's

BB+ negative

Moody's

Ba2 con *outlook stable*

NO attivazione step up clause sui Bond



4

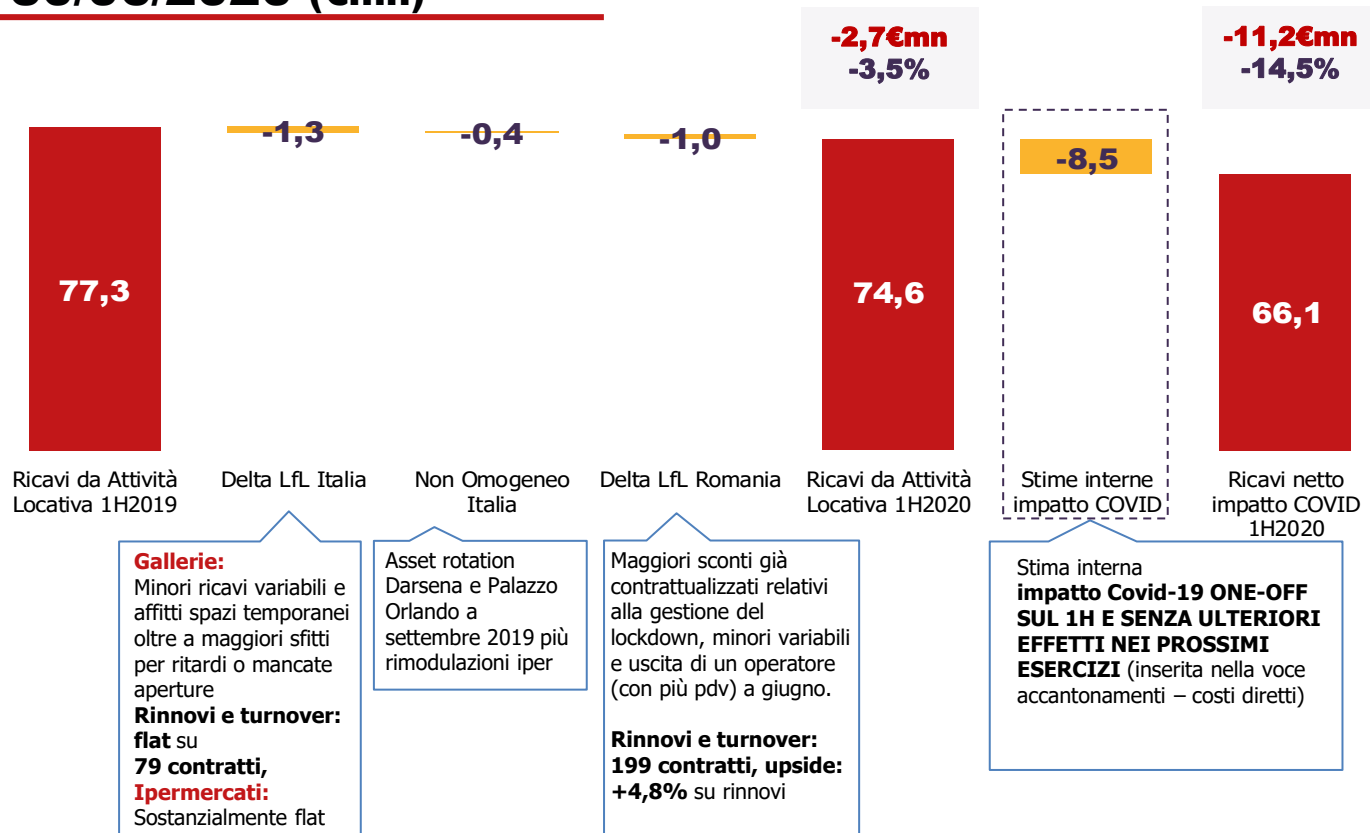
Risultati finanziari
1H2020 + FY2019

Principali risultati FY 2019 e 1H2020

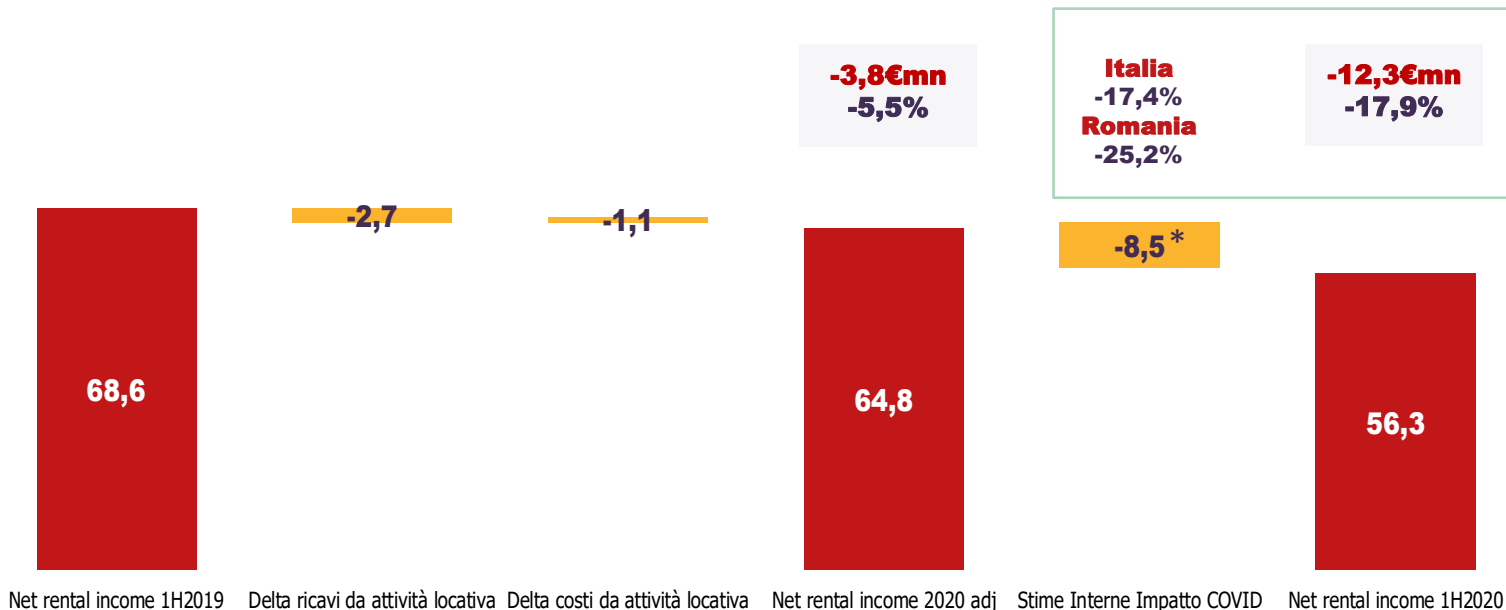
	2018	2019		1H2019	1H2020	
RICAVI						
Ricavi da attività locativi	€151,8 mn	€155,3 mn	+2,3%	€77,3 mn	€74,6 mn	-3,5%
Ricavi da attività locativa netti	€124,0 mn	€136,6mn	+10,1%	€68,6mn	€56,3 mn	-17,9%
EBITDA						
EBITDA (Gestione caratteristica)	€113,7 mn	€125,2 mn	+10,1%	€62,9 mn	€51,4 mn	-18,3%
EBITDA <i>Margin</i> (Gestione caratteristica)	71,9%	77,5%	+560pts	77,8%	66,1%	-117pts
EBITDA <i>Margin</i> da Freehold	80,3%	79,7%	-60pts		66,7%	
UTILE NETTO DI GRUPPO	€46,4 mn	€12,6 mn	-72,9%	€7,1 mn	€-38,8 mn	-17,2%
Utile Netto Ricorrente (FFO)	€79,7 mn	€83,3 mn	+4,5%	€41,8 mn	€32,9 mn	-21,4%
FFO per azione*	0,72	0,75				

I risultati dei primi 6 mesi del 2020 sono stati impattati dalle eccezionali misure di contenimento adottate in Italia per limitare la diffusione dell'epidemia da Covid-19

Ricavi da attività locativa al 30/06/2020 (€mn)

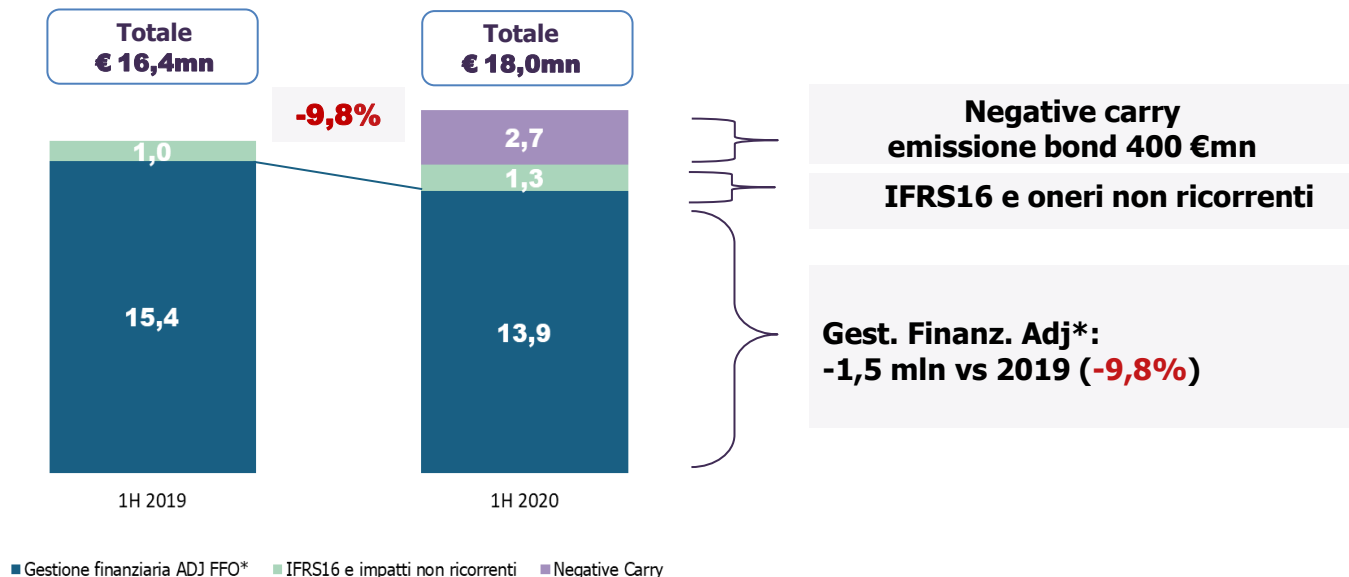


Ricavi da attività locativa netti al 30/06/2020 (€mn)

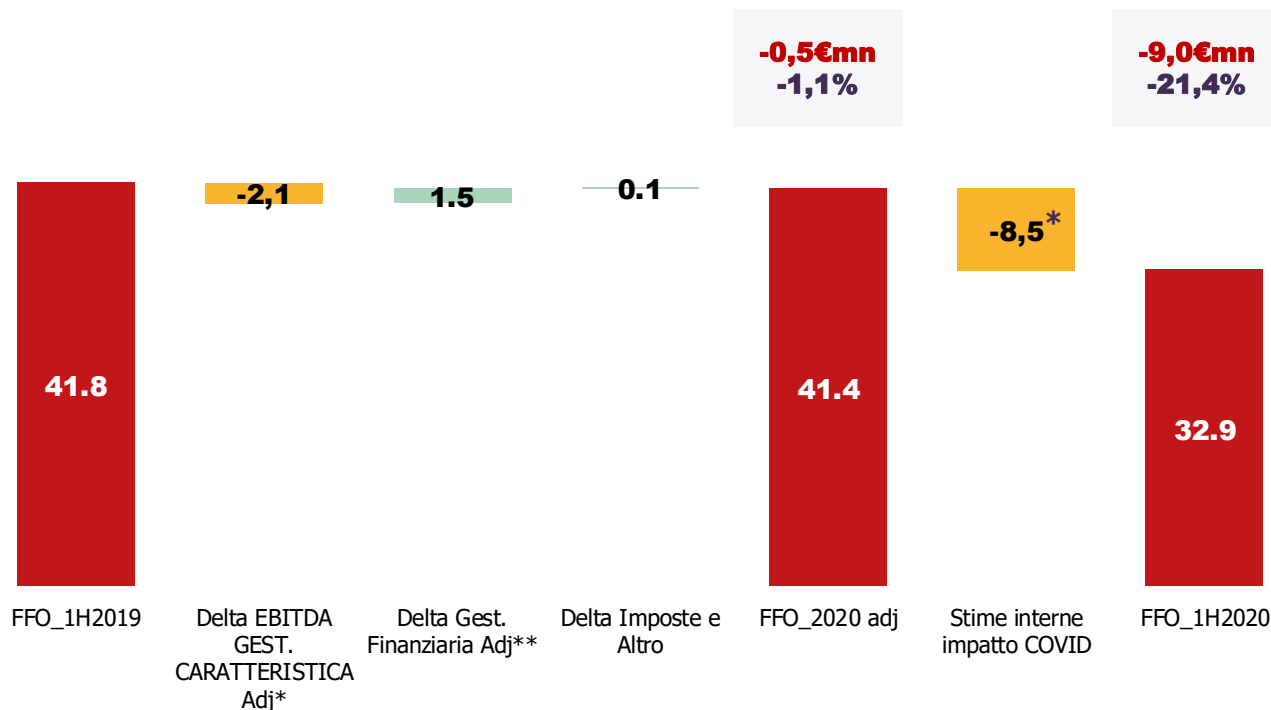


Gestione finanziaria (€mn)

Il dato depurato da partite contabili relative all'ultima operazione e dal negative carry risulta in ulteriore decremento (-9,8% vs 1H2019)



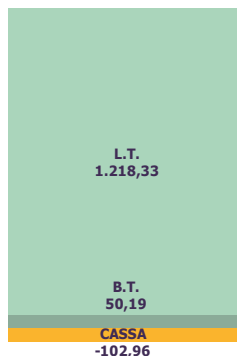
Funds From Operations (FFO) al 30/06/2020



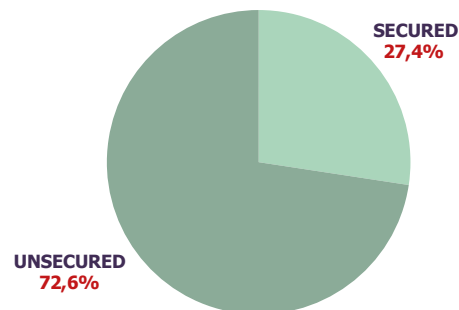
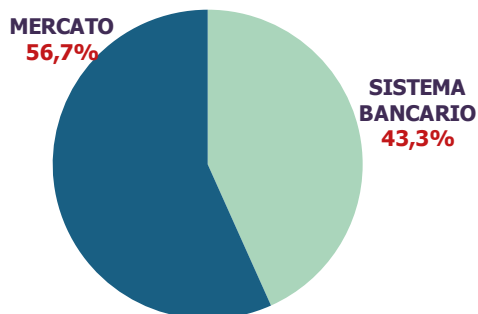
Struttura finanziaria al 30/06/2020

	31/12/2019	30/06/2020
LTV	47,6% (adj. IFRS16 c. 46,4%)	49,0% (adj. IFRS16 c. 47,9%)
ICR	3,8X*	3,5X*
Costo medio del debito	2,35%	2,30%

PFN
€1.165,6 mn**

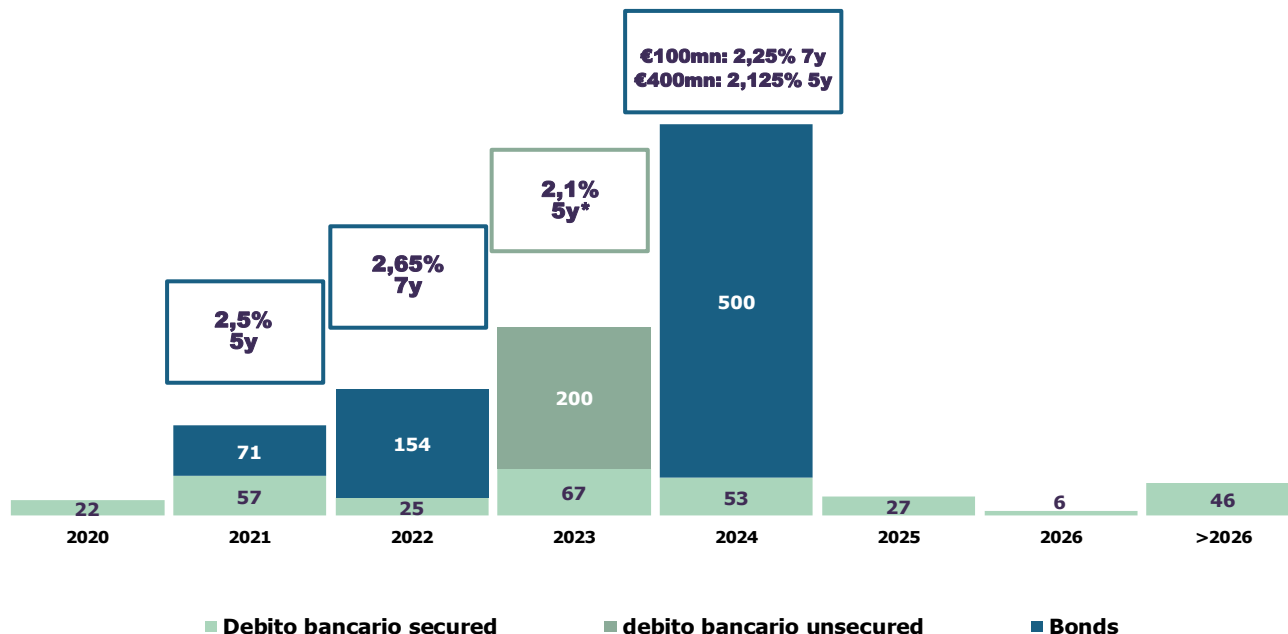


Breakdown del debito***



Debt maturity al 30/06/2020

Grazie alle attività di Liability Management concluse nei mesi scorsi e in via di finalizzazione, alle linee committed e non committed per c. 220 €mn e potendo contare su una cassa pari a 103 €mn, il Gruppo è in grado di far fronte alle scadenze finanziarie dei prossimi 18 mesi





5 Outlook



-25/28% vs FY2019
(ca. €0,54/€0,57)

(Include stima impatto one-off da Covid-19 per l'intero anno senza alcun trascinamento negli esercizi successivi)

La Società ritiene coerente comunicare che anche gli **obiettivi al 2021 indicati nel Piano Strategico 2019-2021** (presentato il 7 novembre 2018) **non sono più da considerarsi attuali**, in quanto **elaborati sulla base di ipotesi formulate prima dell'insorgenza dell'emergenza da Covid-19**, in uno scenario molto diverso da quello attuale.

La Società predisporrà un **aggiornamento** del Piano Strategico solamente quando **il quadro complessivo sarà più definito e stabile**.



6 Sostenibilità

Esercizio 2019: 10° anno del bilancio di ostenibilità

Ambito	Azioni svolte/ risultati ottenuti	Target principali
	–7,1% CONSUMI ENERGETICI LIKE FOR LIKE 2019 SU 2018 INSTALLATO 1 IMPIANTO FOTOVOLTAICO (8 in totale) OTTENUTA CERTIFICAZIONE BREEAM® BREEAM IN USE PER 2 KEY ASSET (5 in totale) OTTENUTA CERTIFICAZIONE UNI EN ISO 14001 PER 3 CENTRI COMMERCIALI. (20 in totale) RELAMPING LED IN 5 CENTRI COMMERCIALI INSTALLATE 10 COLONNINE PER LA RICARICA DI AUTO ELETTRICHE	Azzeramento delle emissioni di CO2 per il portafoglio Italia entro il 2030 Ottenimento della certificazione BREEAM sul 80% del portafoglio italiano entro il 2030 Impianti di illuminazione led sull'intero portafoglio italiano entro il 2022 • Nuovi impianti fotovoltaici • Ottenimento della certificazione UNI EN ISO 14001 per il 95% del portafoglio entro il 2020 • Campagne di sensibilizzazione inerenti tematiche ESG Sede Plastic Free entro il 2020 Economia circolare: progetto Waste2Value

Esercizio 2019: 10° anno del bilancio di ostenibilità

Ambito	Azioni svolte/ risultati ottenuti	Target principali
	 100% LIVELLO DI PARTECIPAZIONE AVENTI DIRITTO AL WELFARE AZIENDALE	• Formazione: focus sulle soft skills e sull'importanza del lavoro interfunzionale • Indagine di clima aziendale fra il 2020 ed il 2021 • Welfare aziendale: incremento dei servizi • Wellbeing: definizione del progetto complessivo • Proseguimento progetti per la sicurezza delle strutture
	 PROSEGUITI 3 PROGETTI AZIENDALI PER RENDERE PIÙ SICURI I CENTRI COMMERCIALI («linee vita», «dissuasori» e «antisismica»)	
	 AVVIATO ITER PER L'OTTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE ISO37001:2016	• ISO37001:2016: ottenimento della certificazione in Italia nel corso del 2020 • Rating di legalità: conferma del massimo punteggio (3 stelle) al momento del rinnovo del 2020
	 ULTIMATA PROCEDURA DI SEGNALAZIONE «WHISTLEBLOWING»  RIVISTA POLITICA DI REMUNERAZIONE	

Esercizio 2019: 10° anno del bilancio di ostenibilità

Ambito	Azioni svolte/ risultati ottenuti	Target principali
	 ORGANIZZATI 716 EVENTI (13,1% A VALENZA SOCIALE/AMBIENTALE)	• Valorizzazione sostenibile del portafoglio: realizzazione restyling con miglioramenti dell'impatto ambientale in 10 Centri entro il 2030 • Definizione di campagne a livello nazionale per sensibilizzare i visitatori dei centri commerciali su tematiche in linea con i valori IGD • Innovazione: definizione della «digital strategy»
	 REALIZZATA CAMPAGNA DI COMUNICAZIONE «I'M POSSIBLE»	
	 COINVOLGIMENTO STRUTTURATO DI TUTTI GLI STAKEHOLDER	• Progetto ascolto delle aspettative dei Millennials relativamente ai Centri Commerciali del futuro • Coinvolgimento tenant sui temi della sostenibilità • Centro commerciale come spazio civico: collaborazioni con il territorio favorendo attività di partecipazione e co-progettazione
	 AVVIATO PROGETTO	
	 OSPITATE 272 ASSOCIAZIONI LOCALI	
	 31% DEGLI EVENTI A VALENZA TERRITORIALE	

IGD SIIQ SpA ottiene la certificazione anticorruzione UNI ISO37001

20 aprile 2020



Certificazione UNI ISO 37001:2016 «Anti Bribery Management System»



La certificazione rappresenta lo standard internazionale di riferimento per i sistemi di gestione anticorruzione.

Il risultato raggiunto è coerente con i valori espressi dal MOG*, dalla strategia di Responsabilità Sociale, dal Codice Etico e di Comportamento del Gruppo e con il principio di "Tolleranza zero" verso i comportamenti non allineati.

Ultime news sulla sostenibilità al 30/06/2020

Mobilità sostenibile

Centro Commerciale Puntadiferro
polo della mobilità sostenibile

**Colonnine
supercharger**

**Colonnine
standard**



Certificazioni



ISO 14001

Ottenute ulteriori **4**
certificazioni nel
2020

24 Centri certificati

95% della GLA totale



BREEAM

Ottenute ulteriori
3
certificazioni
nel 2020

8 Centri certificati

Best practice EPRA

All'interno del report "Enhancing transparency with the TCFD", pubblicato da EPRA il 30 giugno 2020, **IGD** è stata identificata come **best practice a livello europeo** in merito alla disclosure TCFD* nel Bilancio di Sostenibilità 2019 di:

- **Risk management**
- **Metriche per la misurazione del rischio ambientale**



7

Allegati

Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1H_CONS_2019	(b) 1H_CONS_2020	Δ (b)/(a)
Totale Ricavi da attività locativa	77,3	74,6	-3,5%
Locazioni passive	-0,1	0,0	-96,5%
Costi diretti da attività locativa	-8,7	-18,3	n.a.
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	68,6	56,3	-17,9%
Ricavi da servizi	3,2	3,1	-1,6%
Costi diretti da servizi	-2,7	-2,5	-8,0%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,5	0,6	36,5%
Personale di sede	-3,5	-3,1	-11,7%
Spese generali	-2,6	-2,4	-7,0%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	62,9	51,4	-18,3%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>78,2%</i>	<i>66,1%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,0	0,5	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,3	-0,8	n.a.
Risultato operativo da trading	-0,3	-0,4	38,7%
EBITDA	62,7	51,0	-18,5%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>77,8%</i>	<i>65,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-38,8	-73,6	89,5%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,5	-0,5	0,0%
EBIT	23,3	-23,0	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-16,4	-18,0	9,5%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	-0,1	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	6,9	-41,1	n.a.
Imposte	0,2	2,2	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	7,1	-38,8	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	7,1	-38,8	n.a.

Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	CONS_2019	CONS_2020	Δ 1H 2019	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	62,9	51,4	-11,5	-18,3%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-5,1	-4,3	0,8	-15,7%
Gest. Finanziaria Adj	-15,5	-16,6	-1,2	7,7%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0,0	0,0	0,0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-0,6	-0,5	0,1	-12,8%
FFO	41,8	30,0	-11,8	-28,3%
Una tantum Marketing		0,157	0,2	n.a.
FFO	41,8	30,2	-11,7	-27,9%
Negative Carry		2,7	2,7	n.a.
FFO ADJ	41,8	32,9	-9,0	-21,4%

Altri indicatori



EPRA Performance Measure	30/06/2020	31/12/2019
EPRA NRV/NAV (€000)	1.193.288	1.258.008
EPRA NRV/NAV per share	€10,81	€11,40
EPRA NTA	1.180.764	1.245.473
EPRA NTA per share	€10,70	€11,29
EPRA NDV	1.252.303	1.192.894
EPRA NDV per share	€11,35	€10,81
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,9%	5,9%
EPRA 'topped-up' NIY	6,0%	6,0%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	5,8%	4,5%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,4%	3,2%
EPRA Vacancy Rate Romania	5,4%	2,4%

EPRA Performance Measure	30/06/2020	30/06/2019
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	18,9%	17,6%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	16,5%	15,4%
EPRA Earnings (€000)	€32.772	€44.400
EPRA Earnings per share	€0,3	€0,4

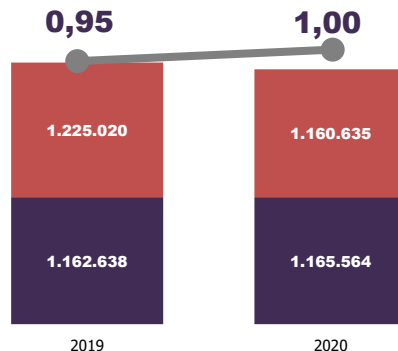
Ulteriori highlights finanziari

	31/12/2019	30/06/2020
Gearing ratio	0,95X (adj. IFRS16 c. 0,91X)	1,0X (adj. IFRS16 c. 0,96X)
Durata media del debito a lungo	4,1 anni	3,6 anni
Hedging debito a lungo + bond	94,8%	95,1%
Quota debito a M/L termine	95,4%	89,3%
Linee di credito non committed concesse	161 € mn**	161€ mn**
Linee di credito non committed disponibili	161 € mn	161€ mn
Linee di credito committed concesse e disponibili	60 € mn	60 € mn
Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca	1.480,0 € mn	1.471,9€ mn

Stato patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	30/06/2020	31/12/2019	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.300.570	2.365.214	64.644	2,8%
Immobilizzazioni in corso	40.610	40.827	217	0,5%
Altre attività non correnti	21.552	21.845	293	1,4%
Altre passività non correnti	-28.250	-28.998	-748	2,6%
Capitale circolante netto	19.094	18.441	-653	-3,4%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-24.097	-26.313	-2.216	9,2%
TOTALE IMPIEGHI	2.329.478	2.391.017	61.538	2,6%
Patrimonio Netto	1.148.084	1.211.014	62.930	5,5%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	15.830	17.365	1.535	9,7%
Posizione finanziaria netta	1.165.564	1.162.638	-2.926	-0,3%
TOTALE FONTI	2.329.478	2.391.017	61.539	2,6%

GEARING RATIO (€000)



■ PFN ■ PN rettificato

Misure del Governo a supporto dei tenant_Italia

Misure previste dal Decreto «Cura Italia»

- Credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione relativo al mese di marzo se l'immobile locato rientra nella categoria catastale C/1

Solo il 39% dei contratti di locazione, corrispondente al 7% del totale dei contratti, può usufruire di tale agevolazione.

Misure previste dal Decreto «Rilancio»

- Credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione relativo ai mesi di marzo, aprile e maggio
- 30% del canone di affitto relativo ai mesi di marzo aprile e maggio
- Requisiti:
 - ✓ ricavi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto legge 34/2020;
 - ✓ diminuzione del fatturato in ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente

% su	<5mil	>5mil
n. operatori	70%	30%
n. contratti	40%	60%
canone	25%	75%

**Decreto «Rilancio»
convertito in legge dal
Parlamento
in data 16/07/2020**
(si prevedono modifiche al
credito di imposta su
locazioni/affitti)

Portafoglio italiano: Ipermercati e gallerie

	27 gallerie commerciali	25 ipermercati	Tenant degli ipermercati
Piena proprietà 16 centri commerciali (galleria+ ipermercato)	Centro D'Abruzzo - Pescara Clodi - Chioggia Porto Grande - Porto d'Ascoli (AP) ESP - Ravenna Centro Borgo - Bologna Conè Retail Park - Conegliano (TV) Le Maoliche - Faenza Lungo Savio - Cesena Città delle Stelle - Ascoli Piceno Katanè - Catania Centro Lame - Bologna Leonardo - Imola (BO) La Torre - Palermo Casilino - Roma Le Porte d Napoli - Afragola (NA) Tiburtino - Guidonia (RM)	Centro D'Abruzzo - Pescara Clodi - Chioggia Porto Grande - Porto d'Ascoli (AP) ESP - Ravenna Centro Borgo - Bologna Conè Retail Park - Conegliano (TV) Le Maoliche - Faenza Lungo Savio - Cesena Città delle Stelle - Ascoli Piceno Katanè - Catania Centro Lame - Bologna Centro Leonardo - Imola (BO) La Torre - Palermo Casilino - Roma Le Porte d Napoli - Afragola (NA) Tiburtino - Guidonia (RM)	Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Uncoop Tirreno Distribuzione Centro Sud Srl (ipercoop) Distribuzione Centro Sud Srl (ipercoop)
11 gallerie commerciali	Millennium Gallery - Rovereto (TN) Puntadiferro - Forlì (FC) Centroluna - Sarzana (SP) La Favorita - Mantova Maremà - Grosseto Centro Sarca - Sesto S. Giovanni (MI) Mondovicino Retail Park - Mondovì (CN) Gran Rondò (Crema) Piazza Mazzini (Livorno) I Bricchi - Isola d'Asti (AT) Darsena City - Ferrara	Ipermercato non posseduto da IGD	
9 ipermercati	Galleria non posseduta da IGD	Supermercato Civita Castellana (Viterbo) Supermercato Cecina (Livorno) Ipermercato Le Fonti del Corallo - Livorno Ipermercato Schio-Schio (Vicenza) Ipermercato LUGO - Lugo (RA) Ipermercato IL MAESTRALE - Senigallia (AN) Ipermercato MIRALFIORE - Pesaro Supermercato AQUILEJA - Ravenna Ipermercato I MALATESTA - Rimini	Unicoop Tirreno Unicoop Tirreno Unicoop Tirreno Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Coop Alleanza 3.0 Arca SpA (Famila) Coop Alleanza 3.0

Governance

Consiglieri e Comitati

La governance di IGD è stata in linea con i criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana sin dalla quotazione. Un Codice di Corporate Governance interno è in uso a partire dal 2008.

Esecutivo	Presidente Elio Gasperoni	AD Claudio Albertini	
Indipendente	Vice Presidente Rossella Saoncella ■ Granarolo - General Manager	Eric Jean Veron Vailog - General Manager Sergio Lugaesi ■ ■ Consulente - ABI, EBA, IMF Elisabetta Gualandri ■ Università di Modena - Professore	Luca Dondi Dall'Orologio ■ ■ Nomisma - AD Timothy Santini ■ Eurocommercial- Direttore Attività Italiane Livia Salvini ■ ■ Lawyer Università LUISS di Roma - Professore
Non Esecutivo Non Indipendente	Gian Maria Menabò Coop Alleanza	Alessia Savino Unicoop Tirreno Direttore Finanza e portafoglio	

Comitati:

- Comitato Nomine e Remunerazione
- Comitato Controllo e Rischi
- Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Sistema di Controllo Interno e Rischi

Diretto dal Presidente, incluso
Internal Audit e Risk Management

Raffaele Nardi
Director of Planning, Control and
investor relations
raffaele.nardi@gruppoigd.it

Claudia Contarini, Investor Relator
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

