



# Presentazione risultati 30/9/2020

# 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.

## Highlights economici

---

Ricavi lordi da attività locativa

**109,0€ mn**

-6,1%

Ricavi da attività locativa netti

**89,7€ mn**

-12,2%

Ebitda gestione caratteristica

**82,8€ mn**

-12,3%

Utile netto ricorrente (FFO)

**53,4€ mn**

-15,0%

Includono impatti one-off da Covid-19  
(senza ulteriori effetti nei prossimi esercizi)

# Resilienza degli asset dimostrata dai principali indicatori...

## Dati portafoglio Italia

**m<sup>2</sup>**

Financial occupancy

**95,7%**



Ingressi\*

3Q20 vs 3Q19  
sett20 vs sett19

**-16,4%**  
**-13,3%**



Vendite operatori

3Q20 vs 3Q19  
sett20 vs sett19

**-4,9%**  
**-2,9%**



Trattative con tenants  
già chiuse\*\*

**>90%**

c. 1,7 mensilità di  
riduzioni temporanee  
concesse



Totale incassato\*\*  
(iper e gallerie netto dilazioni)

**87%**

## **...ma teniamo alta l'attenzione sull'evoluzione dello scenario...**

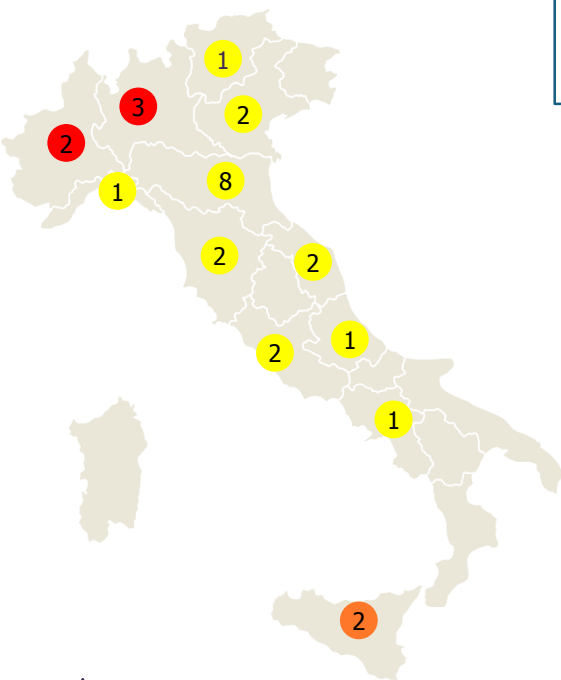
---

Con la recente crescita dei contagi anche in Italia, alcune **Regioni** (Lombardia, Piemonte, Sicilia...) avevano deciso, tra l'altro, la chiusura dei centri commerciali sul loro territorio nei fine settimana a partire dal 23/10.




Il **Governo italiano** in data 25/10 aveva emanato un **primo provvedimento (DPCM)** che prevedeva, tra l'altro, **restrizioni su tutto il territorio nazionale** in alcuni settori economici. In particolare cinema e palestre chiusi, bar e attività di **ristorazione chiusi alle 18** (asporto e consegna a domicilio permessi fino alle 24) a partire dal 26/10 fino al 24/11.

# ...anche alla luce dell' ultimo Decreto

Nuove misure valide dal 6/11 al 3/12



# N. Gallerie IGD

PRINCIPALI RESTRIZIONI NAZIONALI	GRADO DI RISCHIO	PRINCIPALI RESTRIZIONI REGIONALI
<ul style="list-style-type: none"><li>• «COPRIFUOCO» DALLE 22 ALLE 5</li><li>• <b>CHIUSURA DEI CENTRI COMMERCIALI NEI WEEK END E FESTIVI</b> (tranne alimentari, farmacie, edicole e tabacchi e grandi medie superfici stand alone)</li><li>• <b>CHIUSURA RISTORANTI, BAR alle 18</b> (asporto permesso fino alle 22 e consegna a domicilio sempre consentita )</li><li>• <b>CHIUSURA CINEMA, TEATRI PALESTRE E MUSEI</b></li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Chiuse tutte le attività comm.li</b> (tranne categorie considerate essenziali*)</li><li>• <b>Chiusa tutta la ristorazione</b> (asporto permesso fino alle 22 e consegna a domicilio sempre consentita)</li><li>• <b>Vietato ogni spostamento in entrata e in uscita dal territorio e tra singoli comuni</b></li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Chiusa tutta la ristorazione</b> (asporto permesso fino alle 22 e consegna a domicilio sempre consentita)</li><li>• <b>Vietato ogni spostamento in entrata e in uscita dal territorio e tra singoli comuni</b></li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Valgono le misure a livello nazionale</b></li></ul>

Situazione ad oggi: revisioni settimanali del tasso di rischio





1

## Andamenti operativi

# Andamenti operativi Italia



Sono in corso di finalizzazione le trattative con gli operatori per gestire il periodo di lockdown marzo-maggio 2020



## GALLERIE

67,8%  
dei ricavi  
locativi

### Negoziazioni



Tenants **711**



Contratti **1.443**

Trattative  
concluse\* **c.90%**

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

### Leasing Mgt



Contratti in  
scadenza nel **223**  
2020

Rinnovati **58%** (downside -1,3%\*\*)

Estesa durata per 12 mesi **4%**

In scadenza **38%**

Impatti Covid one-off al 30/09 pari a c. 7 mn€  
(sconti+accantonamenti)

saranno aggiornati nel FY con il quadro definitivo delle negoziazioni



## IPER

26,4%  
dei ricavi  
locativi

- Sempre operativi
- Rafforzano il ruolo di servizio dei centri commerciali nelle rispettive catchment area
- fatturazione trimestrale anticipata



Incassato **100%**

Nessun effetto sui contratti in  
essere



# Andamenti operativi Romania



Concluse le trattative con gli operatori per gestire  
il periodo di lockdown marzo-maggio 2020



## GALLERIE

5,4%  
dei ricavi  
locativi

### Negoziazioni



Tenants **379**



Contratti **547**

Trattative  
concluse\* **100%**

In generale no modifiche ai  
contratti in essere

### Leasing Mgt



Contratti in  
scadenza nel **94**  
2020

Rinnovati **68%** (upside **0,4%**)

In scadenza **32%**

m<sup>2</sup> Financial  
Occupancy

**93,8%**

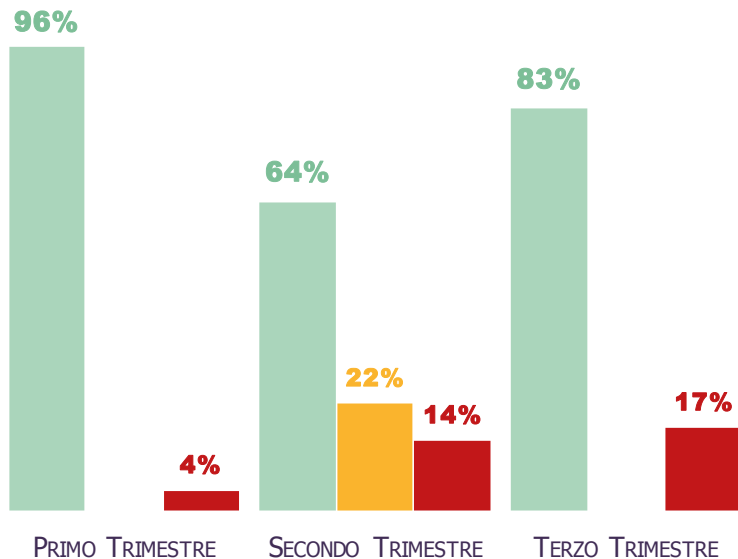


Ingressi  
post-lockdown\*\*

**81%**

Impatti Covid one-off al 30/09 pari a c. 1,1 mn€  
(riduzioni temporanee sui canoni aprile e maggio)

# Incassato Italia&Romania

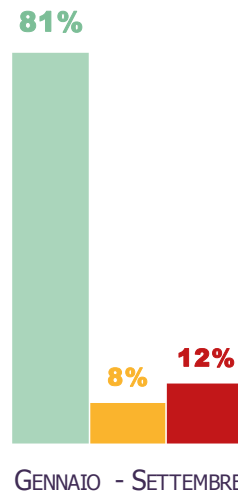


## ITALIA

Giugno scadenza pagamento 10/11

Al netto delle dilazioni concesse,  
l'incassato è pari all'**85%**

■ Incassato ■ Posticipato ■ Non pagato



## ITALIA

Situazioni di **default** nei 9 mesi: **8 operatori**

## ROMANIA

Nessun default

Al netto delle dilazioni concesse,  
l'incassato è pari all'**88%**

# Nuovi modi di vivere il Centro Commerciale

I visitatori stanno adattando il proprio comportamento  
alla nuova situazione:



Le visite al centro commerciale  
sono più finalizzate ...



Ingressi settembre **-13,3%**



...con incremento dello scontrino  
medio...



**€26 (+€3,2; +14,1%** sett 20 vs sett 19)



...infatti non diminuiscono in maniera  
significativa gli acquisti



Tenant sales settembre **-2,9%**

# Vendite operatori Italia



## Vendite operatori:

**-2,9%** (sett '20 vs sett '19)

**-4,9%** (3Q20 vs 3Q19)

## Categorie merceologiche: principali trend (sett 20 vs sett 19)

### CATEGORIE IN PARTICOLARE MIGLIORAMENTO



**Elettronica +6,9%**



**Beni per la casa +14,1%**

### CATEGORIE IN PARTICOLARE CALO



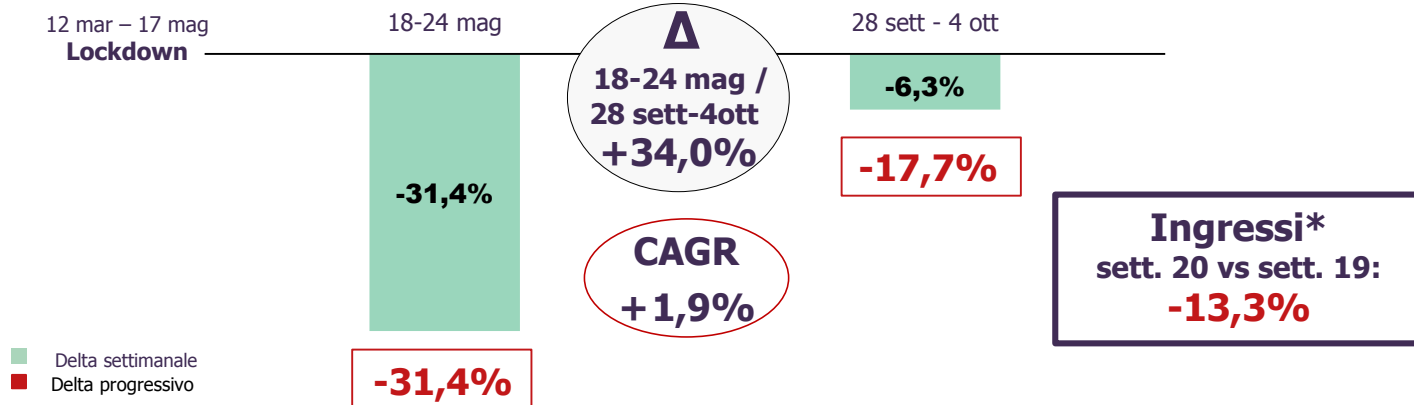
**Ristorazione servita -28,4%**



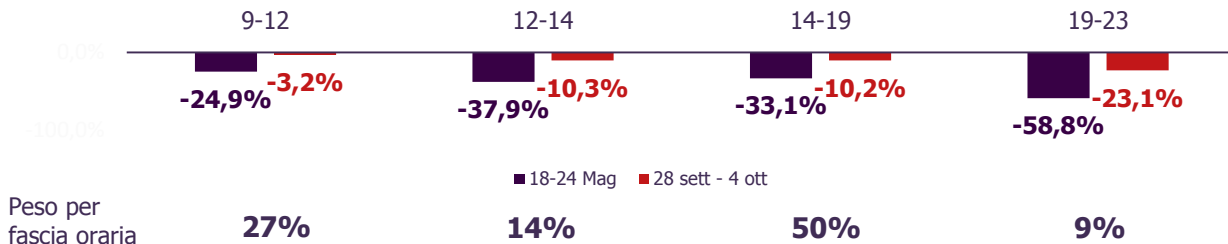
**Calzature -8,6%\***

# Andamento ingressi

## Ingressi settimanali 2020/2019



## Ingressi per fascia oraria 2020/2019



# Gli operatori continuano ad aprire nei centri commerciali



## ITALIA



21/7 –FrwrD (abbigliamento)  
Le Porte di Napoli (Na)



24/7 – Chiccho (abbigliamento  
e prodotti per l'infanzia)  
La Torre (Pa)



2/8 – Wycon cosmetics  
Centro Nova (Bo)



28/8- JD Store (abb. sportivo)  
Centro Nova (Bo)



17/9- Il mio barbiere  
Centro Nova (Bo)



25/9- Pepco (abbigliamento,  
prodotti per la casa  
e giocattoli)  
Centro Borgo (Bo)  
La Favorita (Mn)



26/9- Piazza Italia  
(abbigliamento)  
Fonti del Corallo (Li)



15/10 – Happy Casa  
(prodotti per la casa)  
Fonti del Corallo (Li)



23/10 – Alviero Rodriguez  
(pelletteria, accessori moda)  
Le Porte di Napoli (Na)



## ROMANIA



30/06 – KIK  
(abbigliamento)  
Cluj



2/07 – KIK  
(abbigliamento)  
Slatina



10/07 –Styl  
(gioielleria)  
Tulcea



10/07 –Styl  
(gioielleria)  
Braila



17/07- Cofetaria Oli  
(ristorante)  
Ploiesti Bg



1/10- Mageda  
Crafts (articoli da  
regalo)  
Ploiesti GC



# Nuove iniziative promozionali



**Nuovo concorso a premi «Voglia di vincere» in 27 centri commerciali**

**Montepremi >€630k**

**con numerosi premi immediati (15 vincitori all'ora in ogni centro)**

**Estrazione finale**

**con premi orientati al green e alla sostenibilità in linea con la mission IGD (auto ibrida, e-bike,...)**

**Ottimi risultati**

**880.000 giocate e 97.000 giocatori coinvolti**

# Aggiornamento del Codice Etico

---

**Il Codice Etico in IGD 2006** – prima versione Codice Etico

**2010** – prima revisione



**2020** – seconda revisione, tenendo conto dell'**aggiornamento del Modello Organizzativo di Gestione**, del nuovo **Codice Etico di Coop Alleanza 3.0** e di nuove **politiche/procedure aziendali** (anticorruzione, privacy, welfare aziendale, Whistleblowing, ecc)

## Le principali novità



- Una **nuova formulazione della Carta dei Valori**, elemento ispiratore dei comportamenti aziendali;
- Una **revisione delle norme di comportamento**, in modo da rendere chiaro il “patto” che collega IGD ed i propri portatori di interesse;
- Una **nuova struttura**, in modo da mettere in evidenza, in maniera analitica, le varie parti che compongono il Codice.

# Breaking news

## Sostenibilità

---



- IGD ha aderito al **Global Compact delle Nazioni Unite**, il più importante standard internazionale in materia di diritti umani, lavoro, sostenibilità ambientale ed anti-corrruzione



- Conseguito, per il sesto anno consecutivo, l' "**EPRA sBPR Gold Award**" (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2019 e, per il terzo anno consecutivo, l' "**EPRA BPR Gold Award**" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Finanziario Consolidato 2019

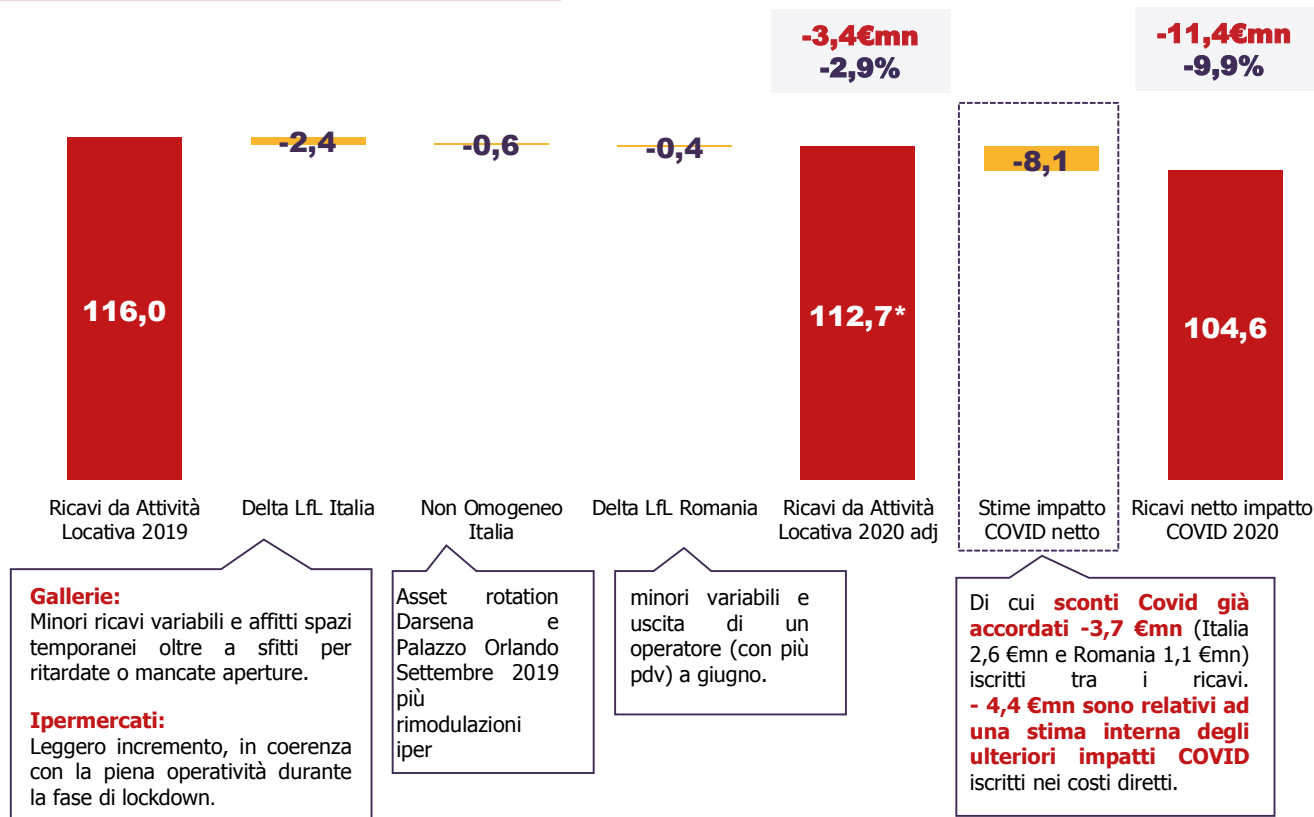


- In linea con il piano IGD per una **mobilità sostenibile**, fra luglio e settembre sono state inaugurate due **Charging Stations** Tesla in altrettanti Centri Commerciali (Puntadiferro a Forlì e Maremà a Grosseto) ed una Ionity sempre a Puntadiferro

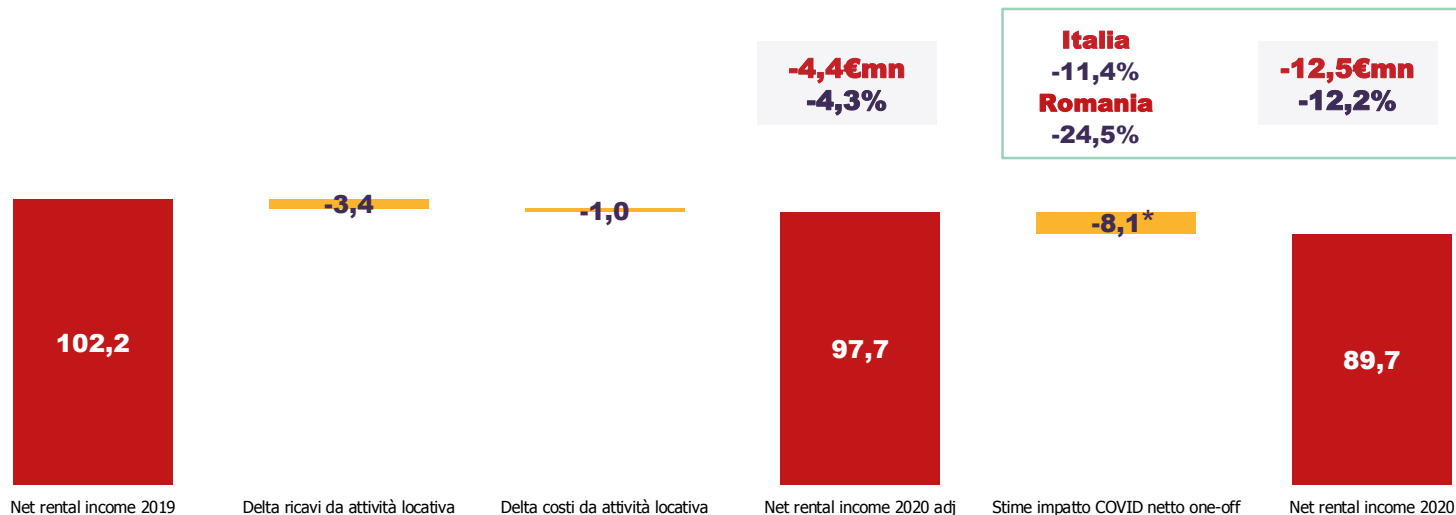


# 2 Risultati Finanziari al 30 settembre 2020

# I ricavi da attività locativa (€mn)



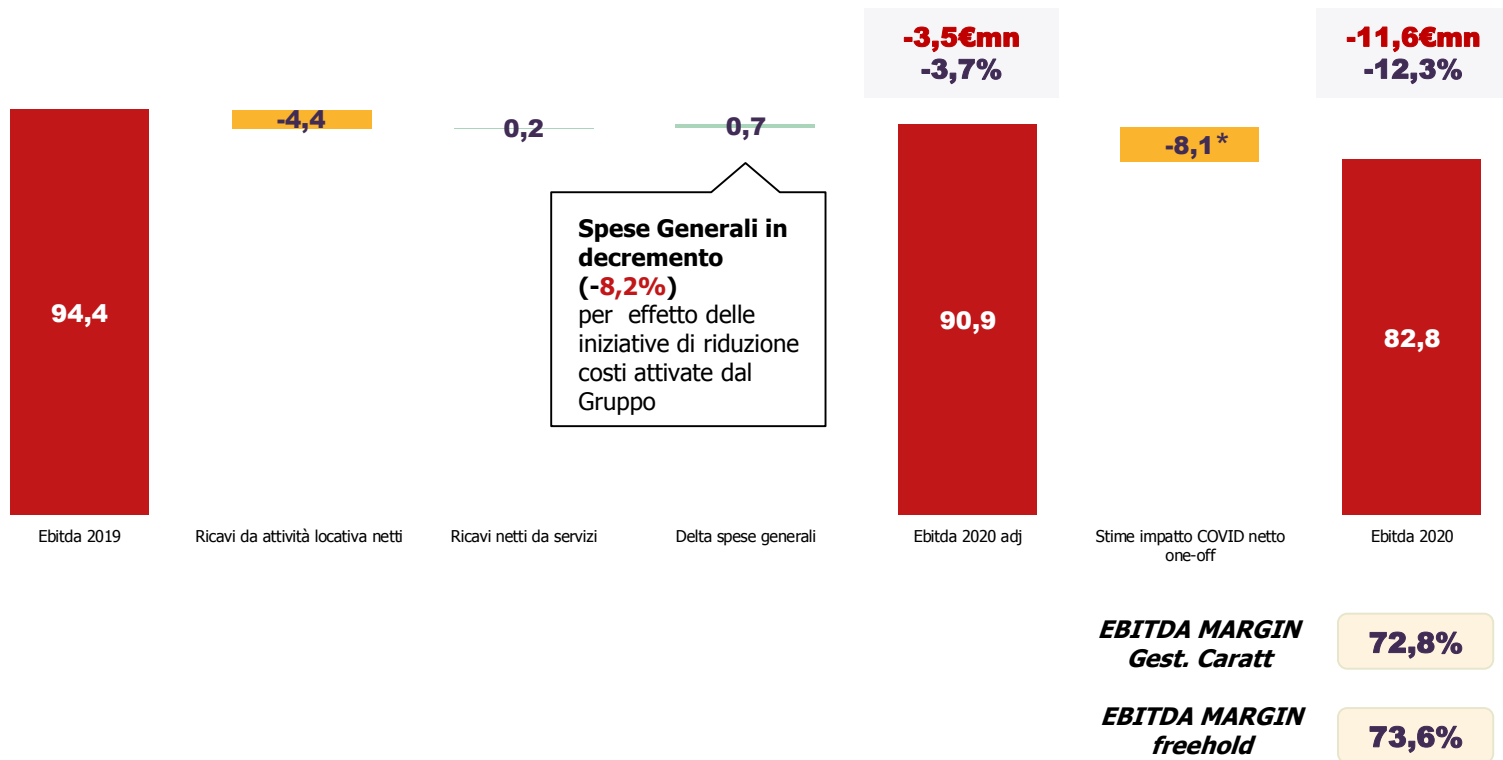
# Net rental Income (€mn)



**Si tratta di un impatto one-off sull'anno 2020 senza ulteriori effetti nei prossimi esercizi**

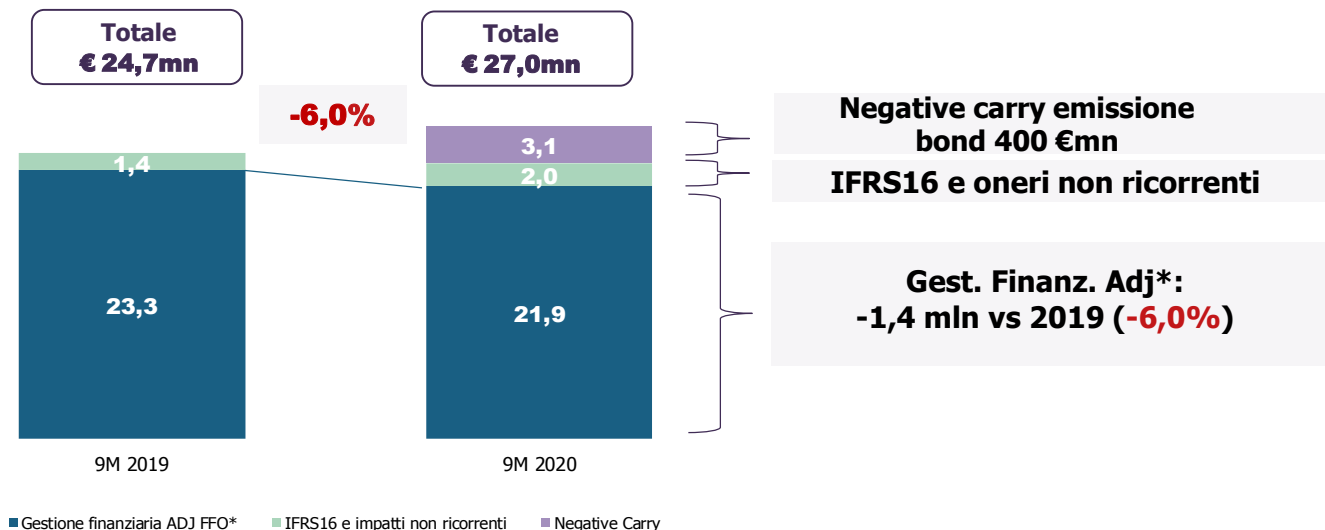


# Evoluzione dell'Ebitda gest. caratteristica (€mn)



# Gestione finanziaria (€mn)

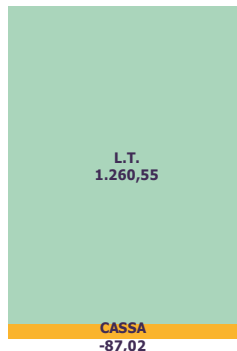
Il dato depurato da partite contabili relative all'ultima operazione e dal negative carry (gestione finanziaria ADJ\*) risulta in decremento (-6,0% vs 30 settembre 2019)



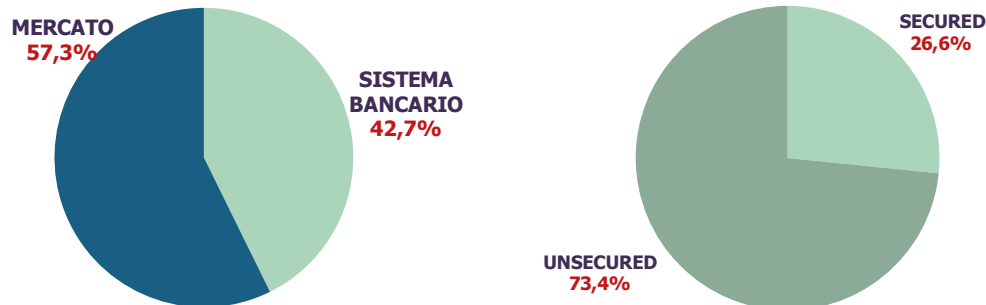
# Struttura finanziaria

	30/09/2020		30/09/2020
<b>LTV</b>	49,3% (adj. IFRS16 c. 48,3%)	<b>Linee credito non committed disponibili</b>	151€ mn
<b>ICR</b>	3,6X*	<b>Linee credito committed concesse e disponibili</b>	60€ mn
<b>Costo medio del debito</b>	2,30%	<b>Mkt value immobili liberi da ipoteca</b>	1.471,9€ mn

**PFN**  
€1.173,5 mn\*\*

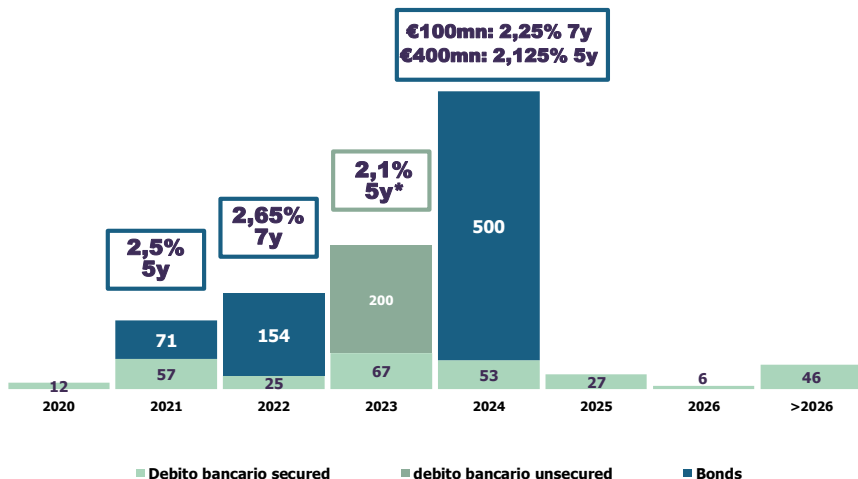


**Breakdown del debito\*\*\***



# Update sulla gestione finanziaria

## Debt maturity



## Ultime news



**Liquidità** al 30/09  
**€87mn**



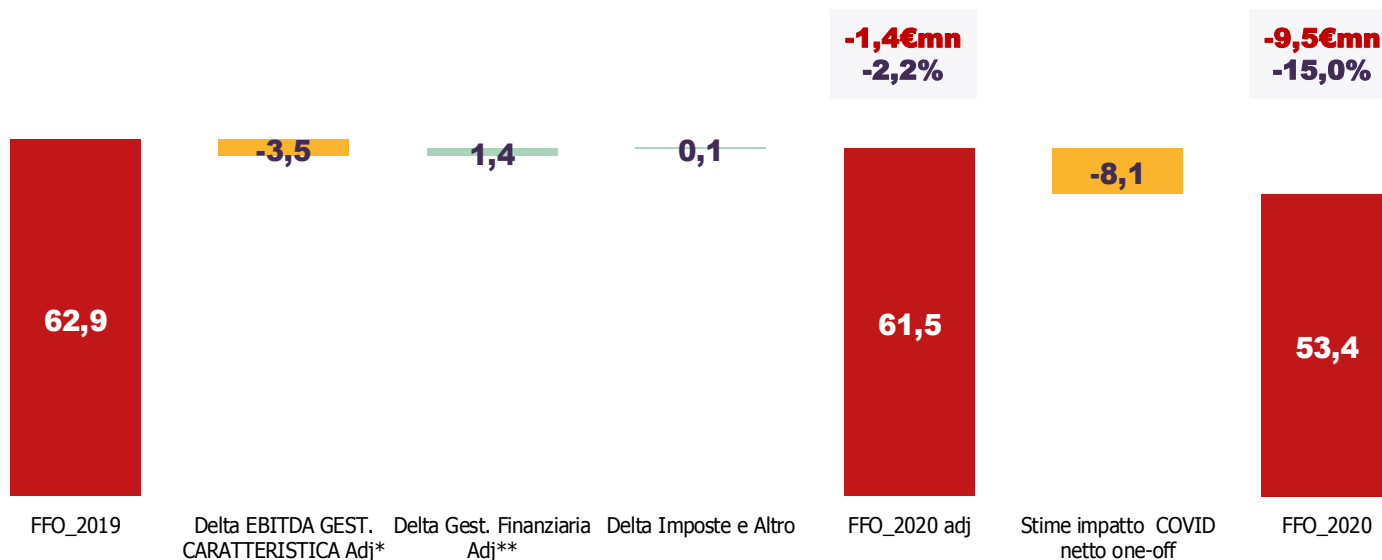
**16/10 (post 3Q)**  
**Erogato finanziamento**  
**€36,3mn** da Banca Monte dei Paschi di Siena con garanzia statale fornita da SACE Spa (durata 6 anni, tasso incluso il costo della garanzia in linea con costo medio del Gruppo)



**Rating Fitch**  
BBB- Outlook negative  
**confermato** il 1/10/2020

**Tenuto conto della liquidità al 30/9, del finanziamento erogato da Mps, delle linee committed e non committed disponibili, abbiamo disponibilità più che sufficienti per coprire le esigenze finanziarie per tutto il 2021**

# Funds From Operations (FFO)





# 3 Outlook



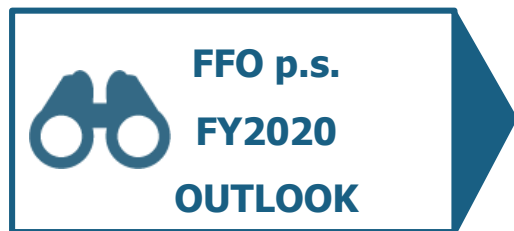
# Considerazioni finali e Outlook 2020

---

La guidance per FFO comunicata il 6 agosto, già modificata rispetto a quella di febbraio, era basata su stime di impatti della crisi sanitaria così come evoluta fino a quel momento e senza ipotizzare ulteriori ripercussioni sul business da peggioramenti del quadro sanitario ed economico.

I positivi andamenti operativi registrati fino ad oggi, in linea con l'andamento dell'economia italiana nel terzo trimestre superiore anche alle attese del Governo (+16,1% vs 2Q2020), erano incoraggianti e lasciavano intravedere una ripresa per il settore con conseguente possibilità di miglioramento dell'outlook.

Ma, alla luce dell'accelerazione della pandemia nelle ultime settimane e dei provvedimenti restrittivi conseguenti, si ritiene opportuno confermare al momento la precedente indicazione, mantenendo al contempo le stesse riserve fatte all'epoca ossia che non vi siano significativi peggioramenti del business e del quadro macroeconomico.



**-25%/-28% vs FY2019  
(ca. €0,54/€0,57)**

(Include attuale stima degli impatti one-off da Covid-19 per l'intero anno e senza alcun trascinarsi negli esercizi successivi)



# 4 Allegati

# Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	Δ
	9M_CONS_2019	9M_CONS_2020	(b)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	106,7	100,2	-6,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	9,4	8,7	-6,7%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>116,0</b>	<b>109,0</b>	<b>-6,1%</b>
Locazioni passive	-0,1	0,0	-98,8%
Costi diretti da attività locativa	-13,8	-19,3	40,3%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>102,2</b>	<b>89,7</b>	<b>-12,2%</b>
Ricavi da servizi	4,8	4,8	0,5%
Costi diretti da servizi	-4,0	-3,8	-5,1%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>	<b>29,4%</b>
Personale di sede	-5,0	-4,6	-7,7%
Spese generali	-3,6	-3,3	-8,9%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>94,4</b>	<b>82,8</b>	<b>-12,3%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>78,1%</i>	<i>72,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,4	0,7	86,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,8	-1,3	67,5%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>49,3%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>94,0</b>	<b>82,2</b>	<b>-12,5%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>77,6%</i>	<i>71,8%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-46,3	-77,5	67,4%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,8	-0,8	-1,5%
<b>EBIT</b>	<b>46,9</b>	<b>3,9</b>	<b>-91,6%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-24,7	-27,0	9,2%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	-0,1	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>22,2</b>	<b>-23,2</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	0,2	1,8	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>22,4</b>	<b>-21,3</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>22,4</b>	<b>-21,3</b>	<b>n.a.</b>

# Contratti in Italia e in Romania al 30/09/2020

## Gallerie Italia

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

Totale contratti: 1.443 di cui **76 rinnovi** con lo stesso tenant e **54 firmati** con un nuovo tenant

Rotation Rate **3,7%**  
(% nuovi operatori su tot. contratti)

## Ipermercati Italia

Durata media residua: **13,8anni**

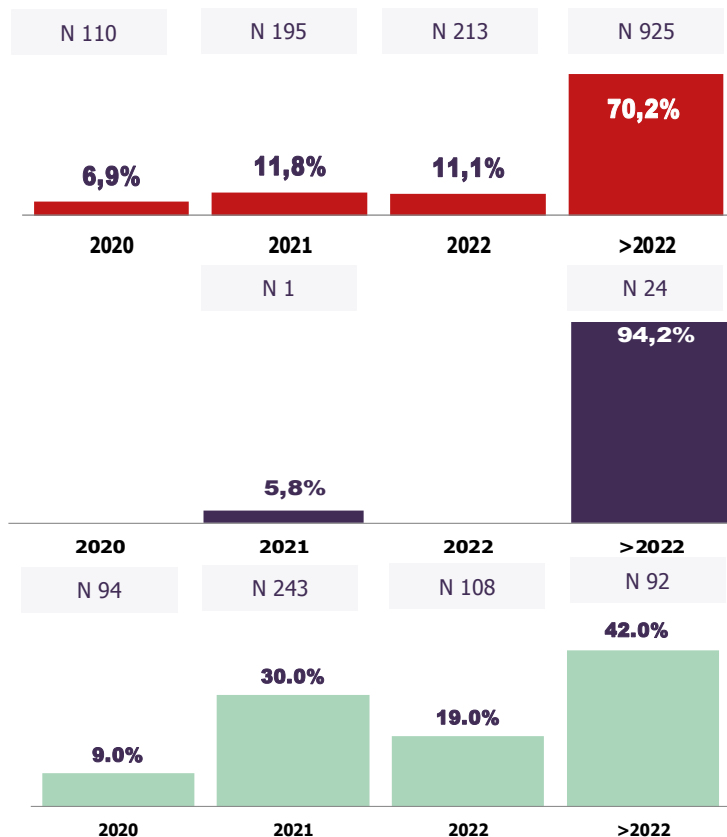
Totale contratti: **25**

## Gallerie Romania

Durata media residua: **4,7anni**

Totale contratti: 537 di cui **191 rinnovi** con lo stesso tenant e **66 firmati** con un nuovo tenant

Rotation Rate **12,3%**  
(% nuovi operatori su tot. contratti)



# Key tenants

## Top 10 Tenants Gallerie Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
OVS	abbigliamento	3,0%	14
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,5%	10
H&M	abbigliamento	2,1%	10
unieuro	elettronica	2,0%	8
ALDO	calzature	2,0%	8
DOUGLAS	cura della person	1,8%	17
FRANCESCO BERTINO oltre	abbigliamento	1,8%	25
CALZEDONIA	abbigliamento	1,6%	28
ALDI	gioielleria	1,4%	25
Stroili Oro	gioielleria	1,3%	19
<b>Totale</b>		<b>19,5%</b>	<b>164</b>

## Top 10 Tenants Gallerie Romania

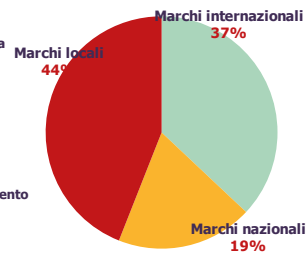
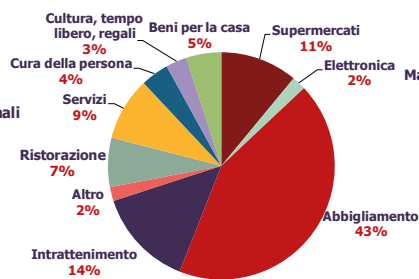
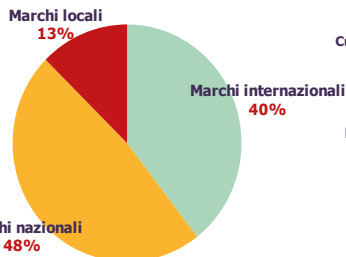
TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Carrefour market	supermercato	10,6%	11
H&M	abbigliamento	7,2%	6
kik	abbigliamento	5,0%	10
PEPCO	abbigliamento	4,4%	11
dm	drogheria	2,7%	5
B&B COLLECTION	gioielleria	2,2%	5
SENZA	farmacia	2,1%	4
OCPI	uffici	1,7%	1
KFC	ristorazione	1,2%	1
InterGame	entertainment	1,2%	1
<b>Totale</b>		<b>38,3%</b>	<b>55</b>

Merchandising mix gallerie

Tenant mix gallerie

Merchandising mix gallerie

Tenant mix gallerie



# Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	9M_CONS_2019	9M_CONS_2020	Δ	Δ%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>94,4</b>	<b>82,8</b>	<b>-11,6</b>	<b>-12,3%</b>
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-7,6	-6,9	0,7	-9,6%
Gest. Finanziaria Adj	-23,3	-25,0	-1,7	7,5%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0,0	0,0	0,0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-0,9	-0,8	0,1	-12,0%
<b>FFO</b>	<b>62,6</b>	<b>50,1</b>	<b>-12,5</b>	<b>-19,9%</b>
Una tantum Marketing	0,3	0,2	-0,1	-42,2%
<b>FFO</b>	<b>62,9</b>	<b>50,3</b>	<b>-12,6</b>	<b>-20,0%</b>
Negative Carry	0,0	3,1	3,1	n.a.
<b>FFO ADJ</b>	<b>62,9</b>	<b>53,4</b>	<b>-9,5</b>	<b>-15,0%</b>



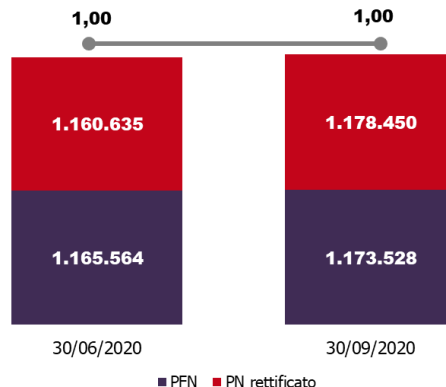
# Ulteriori highlights finanziari

	30/06/2020	30/09/2020
Gearing ratio	1,0X (adj. IFRS16 c. 0,96X)	1,0X
Durata media del debito a lungo	3,6 anni	3,4 anni
Hedging debito a lungo + bond	95,1%	95,3%
Quota debito a M/L termine	89,3%	88,9%
Linee di credito non committed concesse	161€ mn**	151€ mn**

# Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	30/09/2020	30/06/2020	?	?%
Investimenti immobiliari	2.297.973	2.300.570	2.597	0,1%
Immobilizzazioni in corso	42.714	40.610	-2.105	-4,9%
Altre attività non correnti	21.422	21.551	129	0,6%
Altre passività non correnti	-28.092	-28.251	-159	0,6%
Capitale circolante netto	45.940	19.094	-26.846	-58,4%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-24.575	-24.097	478	-1,9%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>2.355.383</b>	<b>2.329.478</b>	<b>-25.906</b>	<b>-1,1%</b>
Patrimonio Netto	1.166.911	1.148.084	-18.828	-1,6%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	14.944	15.830	886	5,9%
Posizione finanziaria netta	1.173.528	1.165.564	-7.964	-0,7%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>2.355.383</b>	<b>2.329.478</b>	<b>-25.906</b>	<b>-1,1%</b>

## GEARING RATIO (€000)



■ PFN ■ PN rettificato

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

