



Risultati FY2020

Conference call 25 Febbraio 2021

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.

Key points

CONFERMATA LA VALIDITA' DEL MODELLO CENTRO COMMERCIALE

Nei periodi di allentamento delle restrizioni i visitatori hanno continuato ad apprezzare il format centro commerciale con flussi sostenuti e **scontrino medio in aumento**

PECULIARITA' DEL PORTAFOGLIO IGD

Centri commerciali **urbani, dominanti** nel proprio bacino di riferimento, dotati di **ancora alimentare**: sempre operativi, nonostante le restrizioni

IMPATTI COVID 2020 SPESATI NELL'ANNO

Lockdown/restrizioni gestite con **riduzioni temporanee dei canoni** per ca. 1,7 mensilità
Totale incassato* >91%

POSIZIONE DI LIQUIDITA'

Cassa a fine anno pari a **117mn€**

Coperte esigenze finanziarie per il 2021 e primi mesi 2022

Avviata procedura per la **cessione di un portafoglio iper/super per c.185 mn€**

Highlights (1/2)

Ricavi lordi da attività locativa

150,0€ mn

-3,4%

Ricavi da attività locativa netti

109,5€ mn

-19,8%

Ebitda gestione caratteristica

99,4€ mn

-20,6%

Utile netto ricorrente (FFO)

59,3€ mn

-28,8% (0,54€ p.a.)

Includono impatti diretti netti one-off da Covid-19 sul 2020
senza ulteriori effetti nei prossimi esercizi

Highlights (2/2)

**Market value Patrimonio
Immobiliare** (escluso leasehold)

2.265,7€ mn

-4,9%

EPRA NAV/NRV

10,38€ p.a.

-8,9%

Financial Occupancy Italia*

94,3%

Financial Occupancy Romania

93,6%



1

Andamenti operativi

Emergenza Covid-19 in Italia



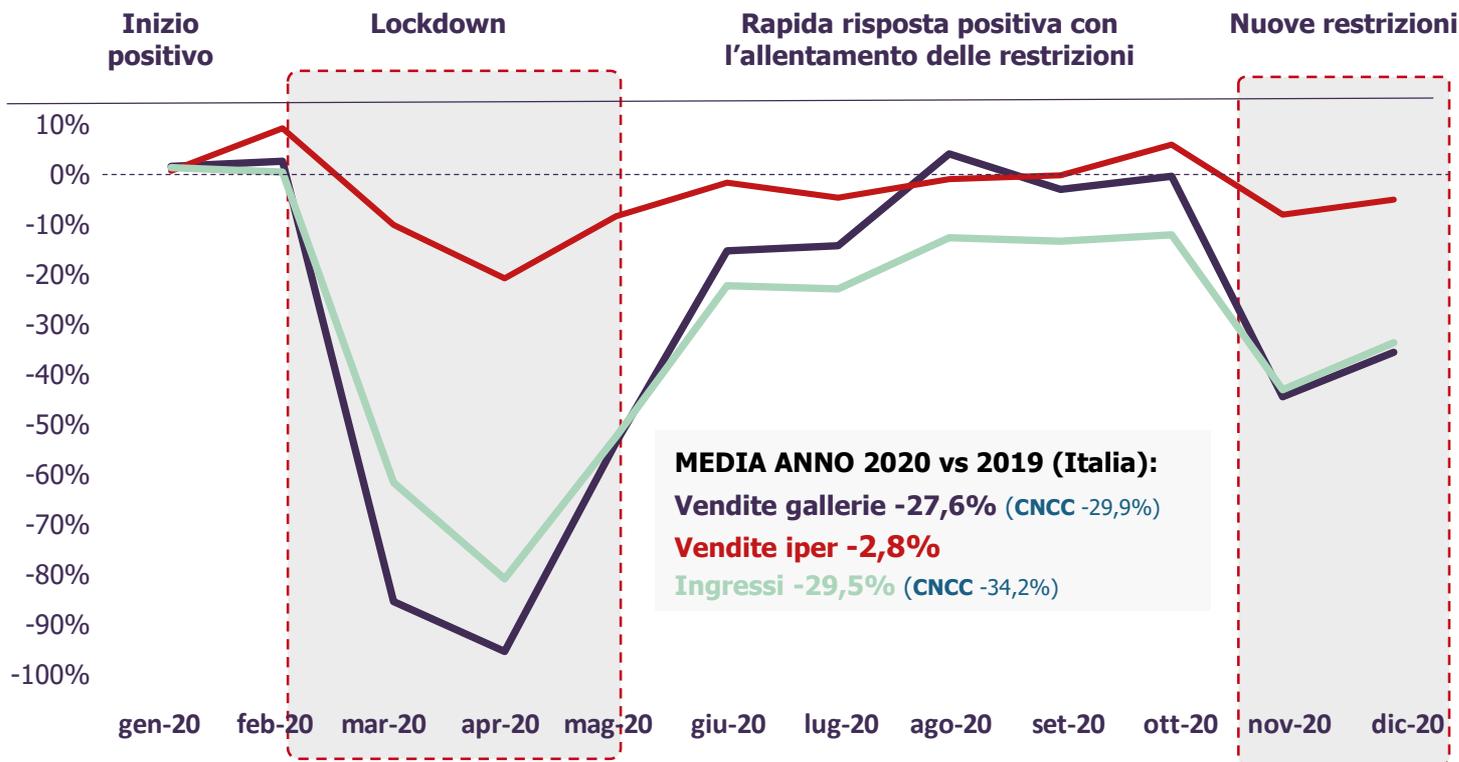
**Centri commerciali IGD sempre operativi
ma con attività «non essenziali» chiuse per 87 g nel corso del 2020**

La risposta di IGD al Covid-19

IGD ha messo immediatamente in campo misure per garantire la frequentazione in sicurezza dei centri commerciali



Trend negativi dovuti alle restrizioni...



...quindi no a conclusioni affrettate

Le evidenze emerse dopo l'allentamento delle restrizioni*



Meno visite ma più mirate...



Recuperato ca. **87%** degli ingressi



...con un aumento dello scontrino medio...



26€, +17% (+3,8€)



...un lieve incremento negli acquisti totali



Vendite operatori **+0,3%**

Rapida risposta dei visitatori; centri commerciali ancora attrattivi

Nonostante le limitazioni agli eventi e alle attività di leisure

Una performance molto differenziata a seconda delle attività

CATEGORIE CON PERFORMANCE SUPERIORI ALLA MEDIA PORTAFOGLIO IGD*

- ✓ Beni per la casa
- ✓ Elettronica di consumo
- ✓ Cura persona e salute
- ✓ Cultura, tempo libero e regalo
- ✓ Articoli per lo sport

CATEGORIE MERCEOLOGICHE PIU' PENALIZZATE DALLE RESTRIZIONI

- ✓ Ristorazione
- ✓ Entertainment (cinema)
- ✓ Abbigliamento
- ✓ Calzature
- ✓ Servizi

Mantenuto un profilo di rischio controllato



GALLERIE

73,4%
dei ricavi
locativi



IPER

26,3%
dei ricavi
locativi



ITALIA



CONTRATTI:

Rinnovi **55** turnover **46**
(downside -0,38%)

FINANCIAL OCCUPANCY*

94,3%



ROMANIA



CONTRATTI:

Rinnovi **290**
(downside -0,47%)

FINANCIAL OCCUPANCY

93,6%

LEASING MANAGEMENT



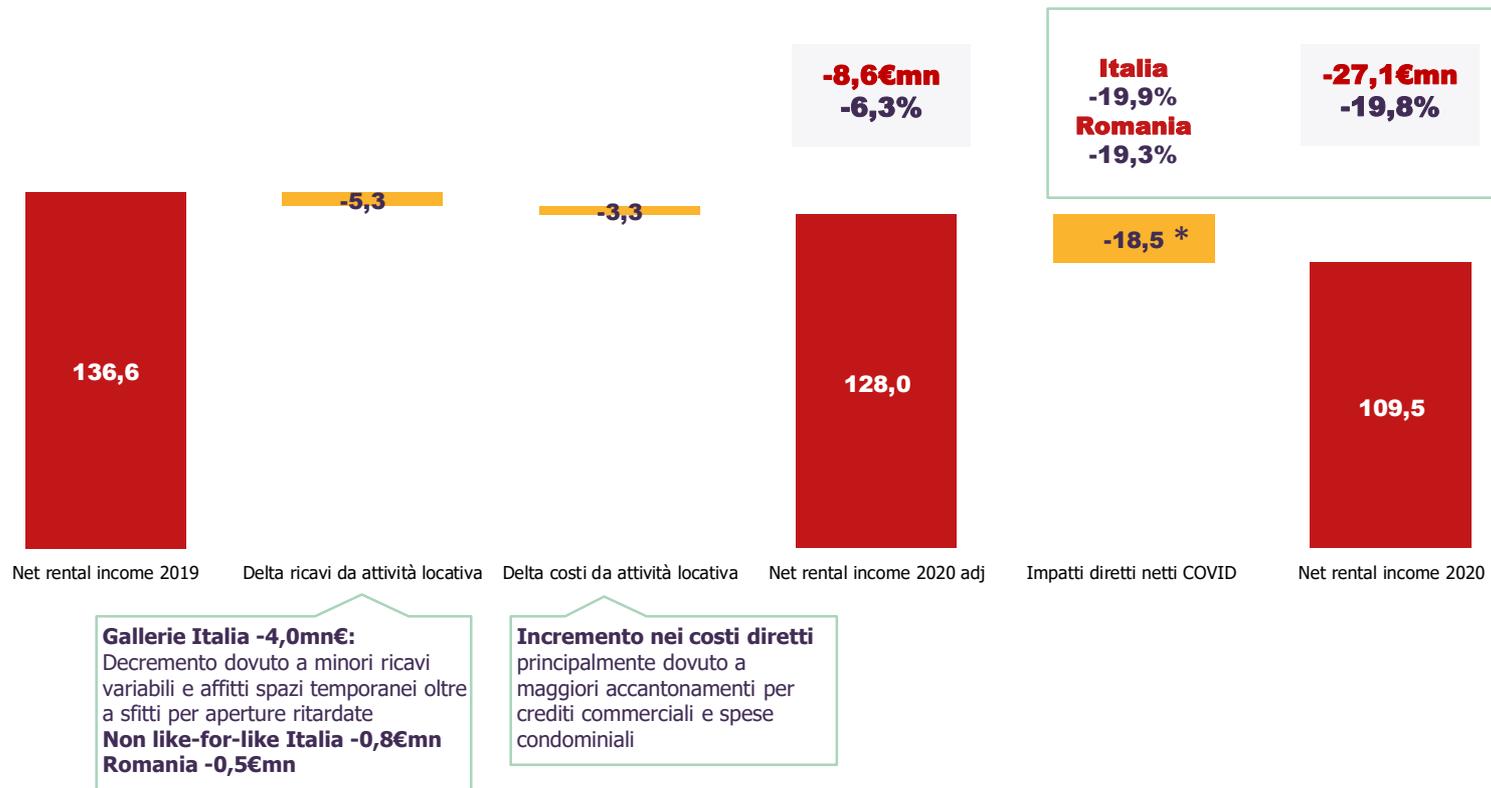
- no modifiche ai contratti in essere
- concesse dilazioni di pagamento e riduzioni temporanee

- Sempre operativi
- Hanno rafforzato il ruolo di servizio dei centri commerciali nelle rispettive catchment area
- Mediamente di piccole dimensioni con area di vendita <6.000mq
- 16 ipermercati inseriti in una proprietà unitaria

Impatti diretti netti da Covid-19 sul 2020:
c. 18,5mn€** (c. 1,7 mensilità concesse)

Nessun effetto sui contratti
in essere

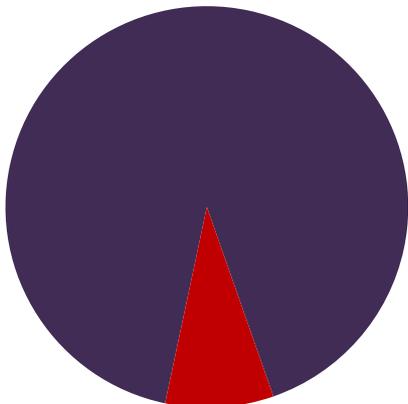
Ricavi da attività locativa netti (€mn)



Fatturato 2020 incassato*

Portafoglio Italia

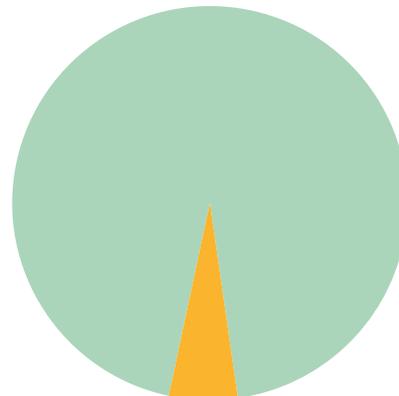
Incassato > **91%**



Da incassare nel
2021 < **9%**

Portafoglio Romania

Incassato > **94%**



Da incassare nel
2021 < **6%**

Le attività commerciali non si sono fermate

L'evoluzione dei modelli di consumo, accelerata dal Covid, ci spinge a **innovare** attraverso la **comunicazione digitale** e l'inserimento in galleria di **nuovi brand e servizi**

NUOVE MERCEOLOGIE INSERITE



Inserimento di farmacie e cliniche diagnostiche

In Italia progetto per cliniche diagnostiche sviluppato in partnership con primario gruppo assicurativo

COMUNICAZIONE DIGITALE E INIZIATIVE DEI TENANT

Installazione di 30 led wall nelle gallerie per comunicazione digitale



App e touch screen messi a disposizione dai tenants per ordinare in sicurezza



Delivery organizzata dai tenants



Gli operatori hanno continuato ad aprire in Italia ...



FrwrD - Le Porte di Napoli (NA)



Chicco - La Torre (PA) - Tiburtino (RM)



Wycon cosmetics - Katanè (CT)



JD Store - Centro Nova (BO)



Pepco - Centro Borgo (BO)



Mondo Convenienza - ESP (RA)



Little Italy Barber Shop - Centro Leonardo (BO)



Kasanova - Centro d'Abruzzo (CH)

...e in Romania



KIK (abbigliamento) - Cluj



KIK (abbigliamento) - Slatina



Bijuteria Stil (gioielleria) - Braila



Bijuteria Stil (gioielleria) - Tulcea



Cofetaria Oli (ristorante) - Ploiesti Big



Mageda Crafts (articoli da regalo) - Ploiesti GC

La vera omnicanalità passa dal centro commerciale

Il percorso di IGD verso l'omnichannel



Sostenibilità: l'impegno prosegue nonostante l'emergenza pandemica

Raggiunta la maggioranza degli obiettivi di breve termine, lavori in corso su quelli di medio e lungo.



GREEN

- Investiti 1,2 milioni di euro per interventi di efficientamento energetico
- Installate 19 colonnine ricarica auto elettriche
- Proseguito iter certificazioni ISO 14001 (4 Centri Commerciali certificati) e Breeam in Use (3 certificazioni)

RESPONSIBLE

- Mantenuto stabile il livello occupazionale e confermato il Piano di Welfare aziendale
- Svoluta attività formativa per tutti i dipendenti e sperimentata nuova attività di «Team Virtuale»
- Definite misure per la tutela della salute dei dipendenti e dei visitatori sia in sede che nei Centri Commerciali

ETHICAL

- Ottenuta Certificazione UNIISO37001 «Anti bribery management system» in Italia
- Ottenuto il secondo rinnovo del Rating di Legalità (3 stellette, massimo raggiungibile)
- Eseguito aggiornamento del MOG e del Codice Etico
- Formalizzata adesione al Global Compact delle Nazioni Unite

ATTRACTIVE

- Definito Piano Digitale ed adeguati gli strumenti web esistenti nei Centri Commerciali (siti e social network) con l'obiettivo di incrementare il contatto con i visitatori
- Realizzata campagna di comunicazione per rassicurare i visitatori circa la sicurezza e l'offerta dei Centri Commerciali post lockdown

TOGETHER

- Rafforzato dialogo con tutti gli stakeholder per gestione unitaria dell'emergenza: ad es. realizzata survey post lockdown per comprendere esigenze visitatori

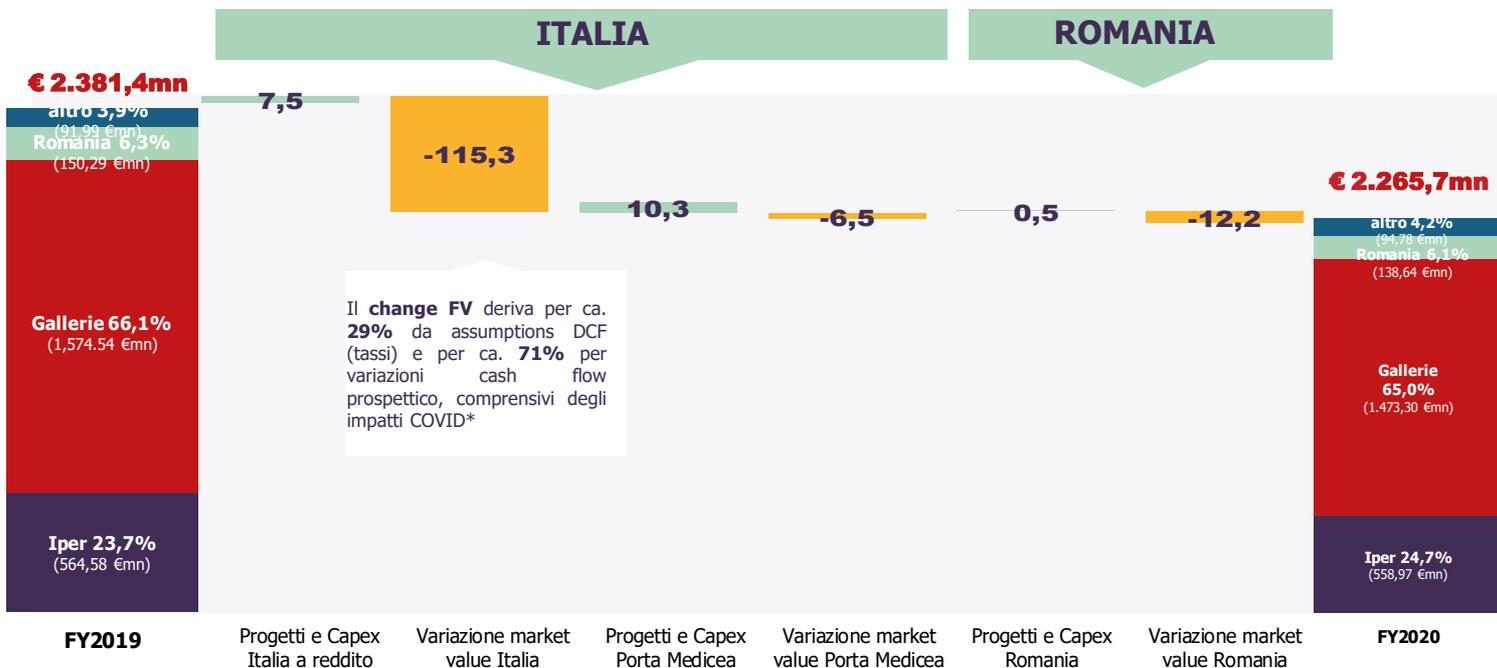


3 Il Portafoglio

Market value IGD

	FY 2019 *	FY 2020	Δ %	Gross Initial Yield	EPRA Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield topped up
Gallerie Italia	1.574,54	1.473,30	(-6,43%)	6,53%	5,3%	5,4%
Iper Italia	564,58	558,97	(-0,99%)	6,02%		
Romania	150,29	138,64	(-7,75%)	7,35%	6,0%	6,2%
Porta a Mare + sviluppi + altro	91,99	94,78				
Totale portafoglio IGD	2.381,41	2.265,69	(-4,86%)			
Immobili in leasehold (IFRS16)	54,80	43,32				
Totale portafoglio IGD con leashold	2.436,21	2.309,01	(-5,22%)			

Il portafoglio IGD



Asset management flessibile e sostenibile

2020

- ✓ Al fine di rafforzare la solidità patrimoniale del Gruppo **alcune capex e progetti sono stati rinviati già a partire da marzo 2020.**
- ✓ **Minori cash-out** per ca. **40€mn** rispetto a quanto previsto nell'anno.

Totale investimenti 2020	18,3€mn
---------------------------------	----------------

2021/2022

- ✓ **Priorità: attività non differibili, manutenzioni straordinarie, impiantistica** oltre a **fit out legati alle commercializzazioni** per mantenere le gallerie attrattive verso gli operatori e i visitatori.
- ✓ La tipologia dei nostri asset ci dà la **flessibilità nell'offrire spazi con destinazioni differenti quali flagship al servizio della vendita fisica e/o online, hub logistici...**

Non sono necessarie grandi trasformazioni/riconversioni solo alcuni aggiustamenti a livello di merchandising mix

Progetti 2021-2022

	CASILINO	PORTO GRANDE	LA FAVORITA	PORTA A MARE <i>(Officine Storiche – retail/residenziale)</i>
Asset				
Descrizione	Restyling e rimodulazione ipermercato/ galleria	Restyling	Restyling	Creazione di oltre 15.000mq dedicati al retail +42 appartamenti fronte mare
Fine lavori	1H 2022	Fine 2022	Fine 2022	1H 2022

Il rallentamento dei progetti verrà sfruttato per fine tuning su merchandising e tenant mix

Dismissioni per riequilibrare la struttura finanziaria

- ✓ In linea con il Piano Strategico 2019-2021, avviata procedura per **la cessione di un portafoglio di iper/super stand alone**
- ✓ Affidato mandato a CBRE, primario advisor internazionale
- ✓ Controvalore circa 185€mn

Asset class con
buon appeal sul
mercato

Attraiante
Net Initial yield

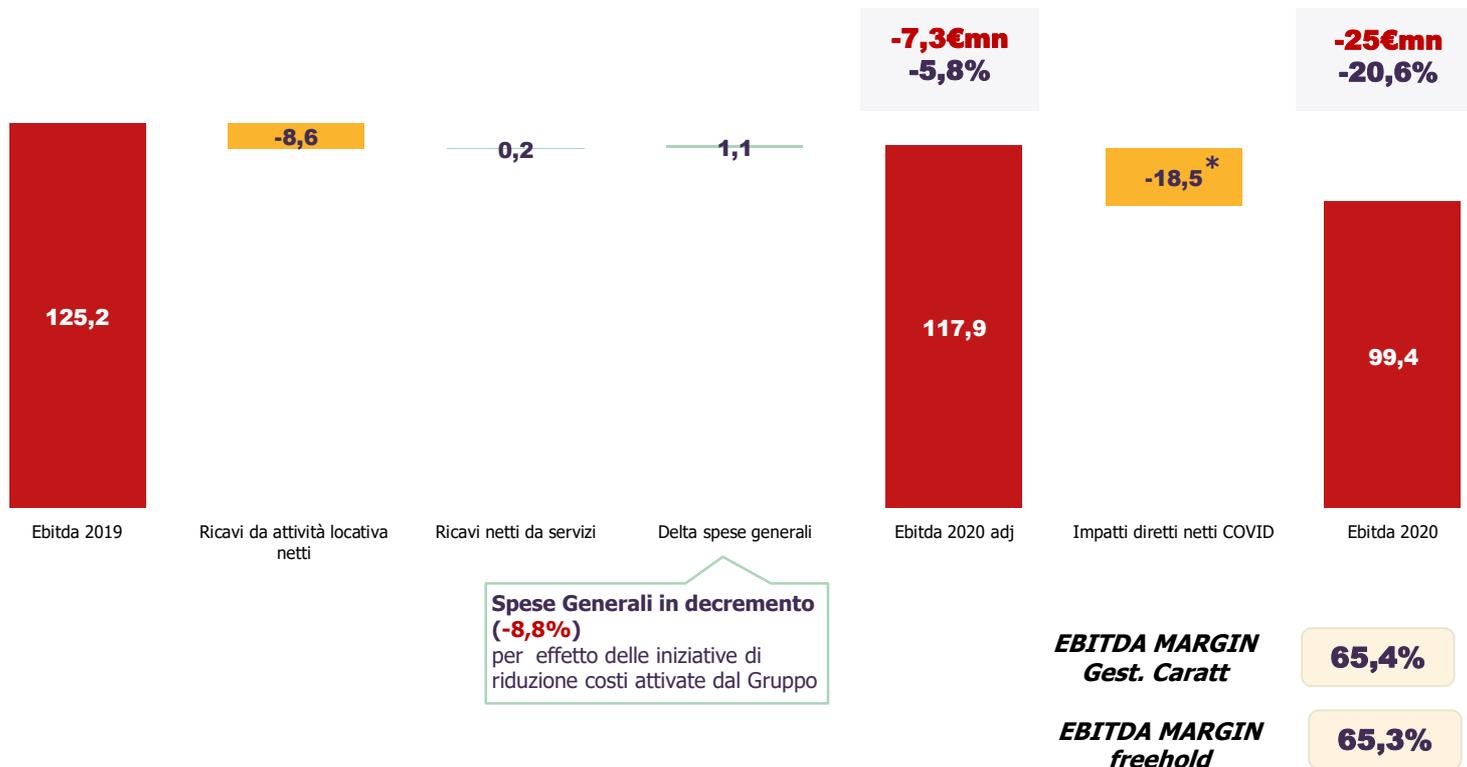
Cash flow stabili
con contratti di
lunga durata

L'incassato dalla cessione del portafoglio sarà destinato alla riduzione del LTV e per rafforzare la struttura finanziaria



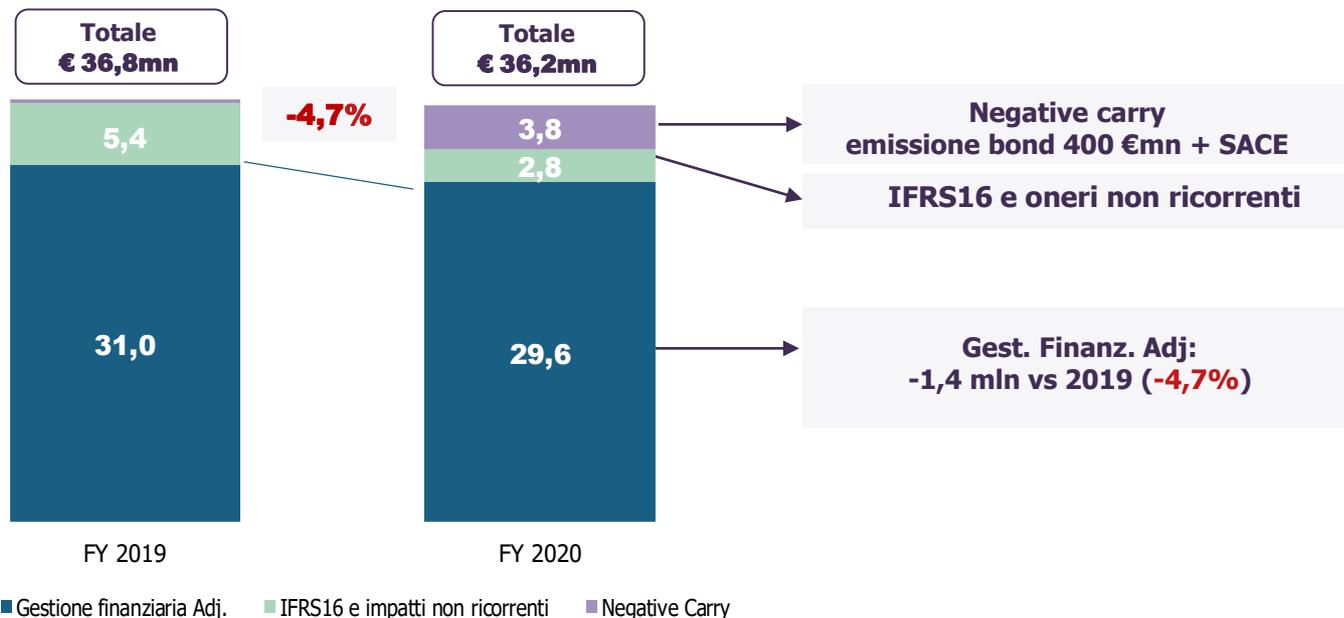
4 Risultati Finanziari

Ebitda gestione caratteristica (€mn)

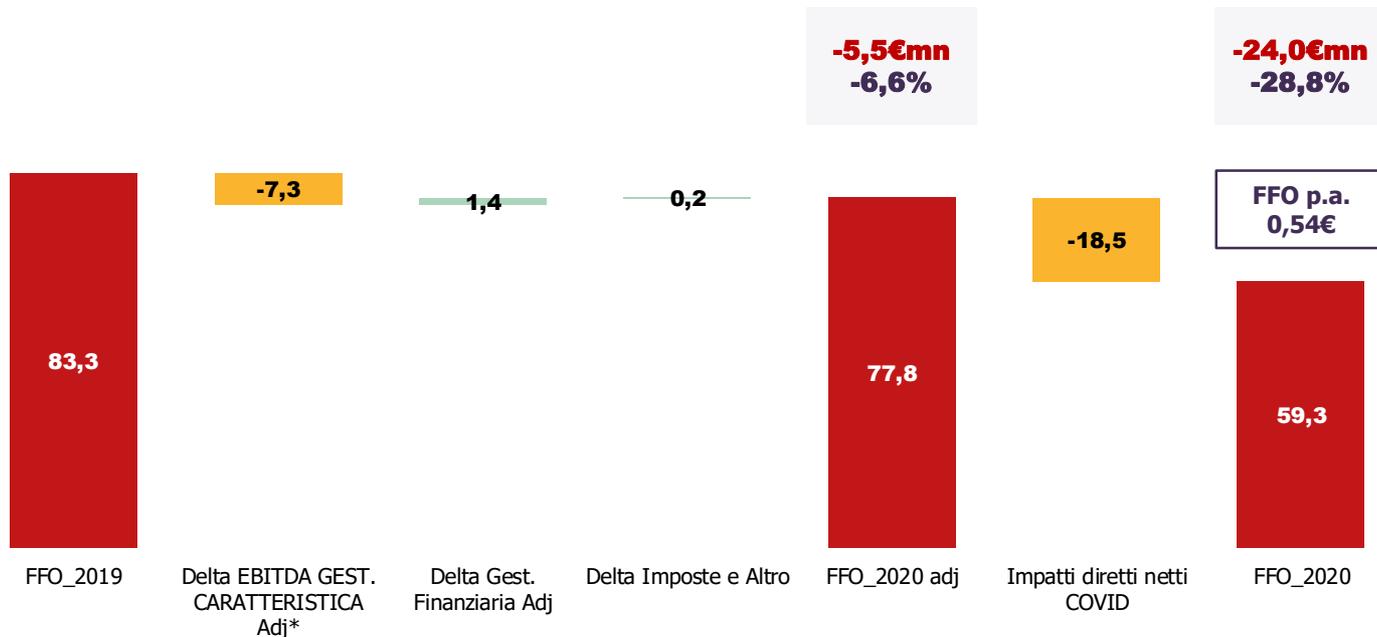


Gestione finanziaria (€mn)

Il dato depurato da partite contabili e dal negative carry risulta in ulteriore decremento (-4,7% vs FY2019)



Funds From Operations (FFO)

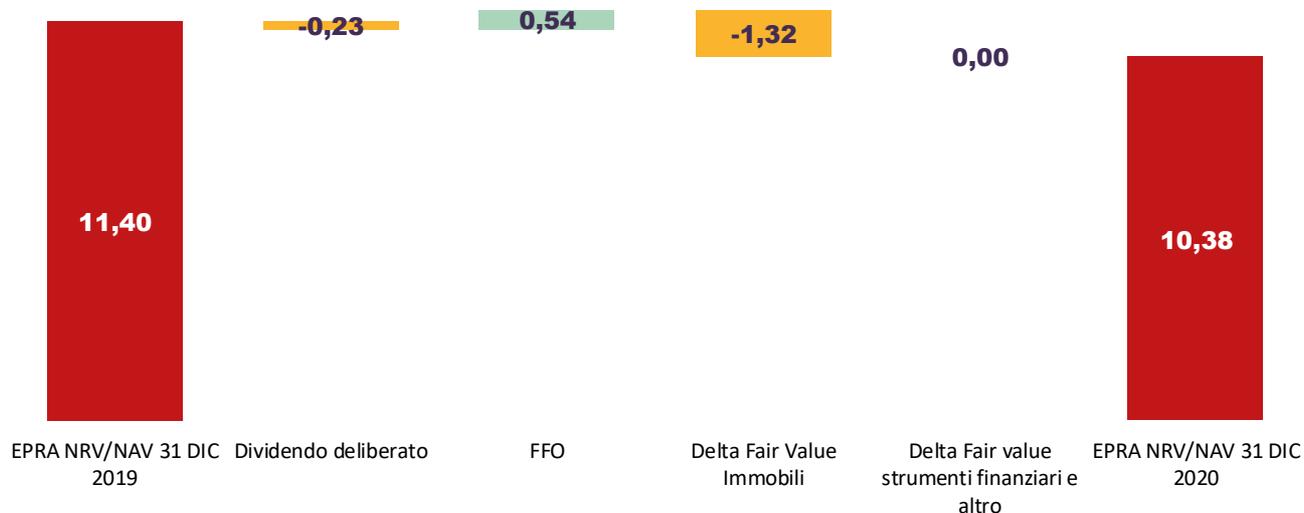


Il risultato è sostanzialmente in linea con la guidance fornita (-25%/-28%)

Indicatori Patrimoniali EPRA



	€ per share	FY 2020	FY 2019	Δ %
NRV e NAV		10,38	11,40	-8,9%
NTA		10,31	11,29	-8,7%
NDV		10,42	10,81	-3,6%



Attività di gestione finanziaria nell'anno



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



Ottenuto 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 in essere:

Fitch
BBB- negative

Standard&Poor's
BB+ negative

***NO attivazione
step up clause
sui Bond***

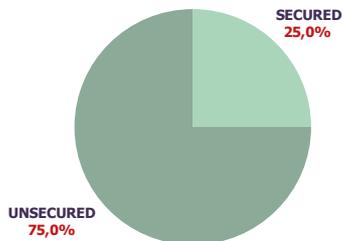
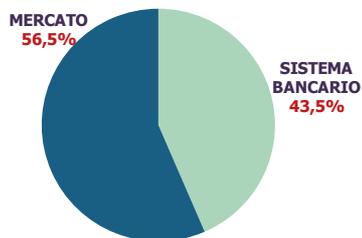


Rimborso anticipato prestito obbligazionario
»300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021»

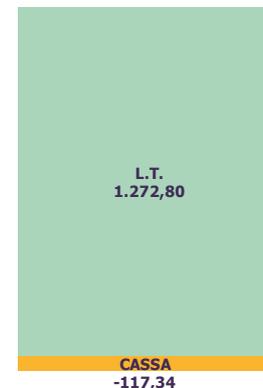
Outstanding 70,7€ mn
Data rimborso 1/3/21

Struttura finanziaria

Breakdown del debito*



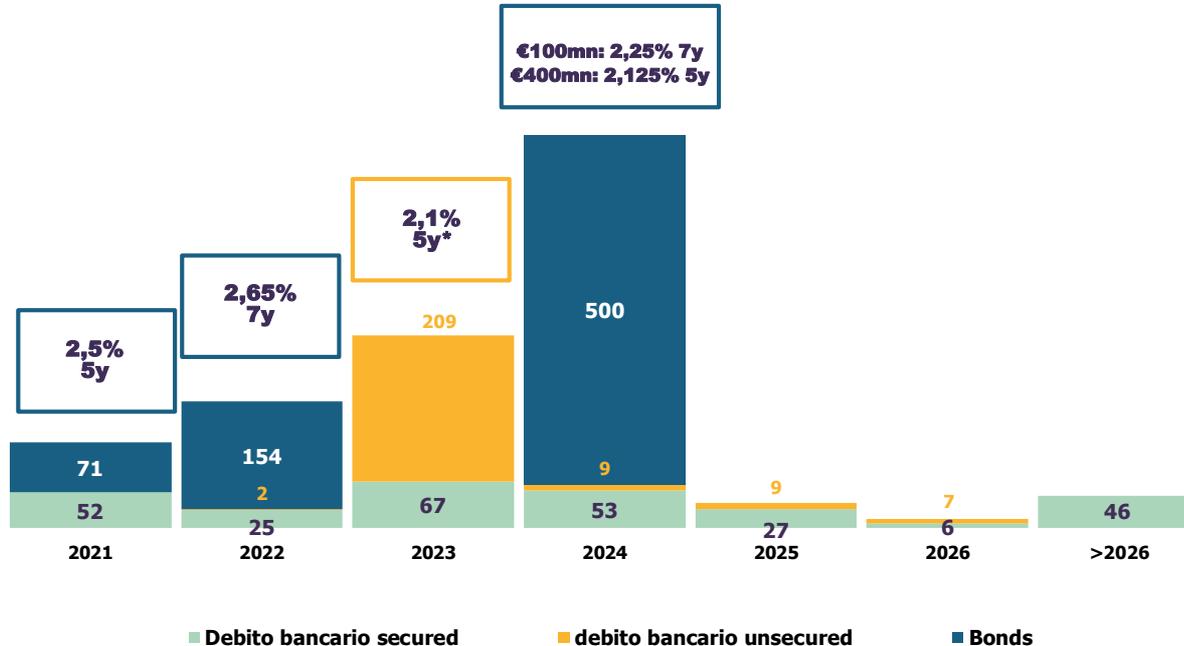
PFN
€1.155,5 mn**



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

- **PFN mantenuta pressochè stabile nell' anno (1.162€mn 2019)**
- **Incremento LTV solo per svalutazioni**

Debt maturity



Tenuto conto della liquidità pari a 117€mn e delle linee committed e non committed, abbiamo già disponibili le risorse per coprire le esigenze finanziarie per tutto il 2021 e per i primi mesi del 2022



4 Dividendo e Outlook

Dividendo

2020

- ✓ Perdita Capogruppo IGD SIIQ SPA
- ✓ Salvaguardia equilibrio finanziario e profilo investment grade

**NO DISTRIBUZIONE
DIVIDENDO**

**Evento legato
all'eccezionalità del contesto**

Prossimi anni

- ✓ Non appena le condizioni esterne miglioreranno è intenzione di IGD riprendere a distribuire dividendi offrendo un'attraente remunerazione ai propri azionisti

**L'azione IGD rimane
un «dividend play»**

Outlook

I primi mesi del 2021 saranno sicuramente ancora caratterizzati da difficoltà operative per i centri commerciali, derivanti dalle restrizioni tuttora in essere, ed è quindi verosimile che la Società sarà ancora impattata direttamente e indirettamente dalla pandemia

Assunzioni di base

- Efficace implementazione piano vaccinale
- Consolidamento ripresa economica a partire dal 2° semestre 2021 (senza ulteriori e significative restrizioni)
- Non considerati gli effetti della dismissione



+3/4%
vs FY2020

Prossimi appuntamenti

CORPORATE

15 aprile Assemblea degli azionisti (prima convocazione)

6 maggio Risultati al 31/03/2021

5 agosto Risultati al 30/06/2021

4 novembre Risultati al 30/09/2021

IR (ad oggi confermati)

25 marzo Star conference virtual

10 maggio Italian equity conference
Asia & Australia

28 giugno Italian sustainability conference

21 settembre EPRA Annual conference



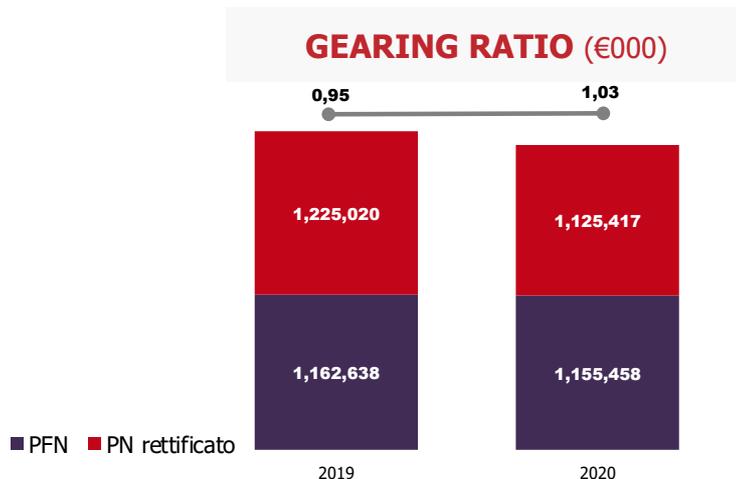
5 Allegati

Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	Δ (b)/(a)
	FY_CONS_2019	FY_CONS_2020	
Ricavi da attività locativa freehold	142,7	133,8	-6,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	12,6	11,9	-5,6%
Totale Ricavi da attività locativa	155,3	145,6	-6,2%
Locazioni passive	0,0	0,0	-27,1%
Costi diretti da attività locativa	-18,7	-36,1	93,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	136,6	109,5	-19,8%
Ricavi da servizi	6,4	6,3	-0,8%
Costi diretti da servizi	-5,5	-5,2	-5,0%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,9	1,1	25,4%
Personale di sede	-6,8	-6,3	-7,8%
Spese generali	-5,5	-4,9	-10,0%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	125,2	99,4	-20,6%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>77,5%</i>	<i>65,4%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,4	0,7	74,4%
Costo del venduto e altri costi da trading	-1,0	-1,4	38,1%
Risultato operativo da trading	-0,6	-0,7	15,1%
EBITDA	124,6	98,7	-20,8%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>76,9%</i>	<i>64,7%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-72,8	-146,0	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,4	-5,0	n.a.
EBIT	50,3	-52,3	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-36,8	-36,2	-1,5%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	-0,1	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	13,6	-88,6	n.a.
Imposte	-1,0	14,2	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	12,6	-74,3	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	12,6	-74,3	n.a.

Stato patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	31/12/2020	31/12/2019	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.234.484	2.365.214	130.730	5,9%
Immobilizzazioni in corso	42.673	40.827	-1.846	-4,3%
Altre attività non correnti	17.374	21.845	4.472	25,7%
Altre passività non correnti	-29.130	-28.998	132	-0,5%
Capitale circolante netto	29.181	18.441	-10.740	-36,8%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-10.286	-26.313	-16.027	155,8%
TOTALE IMPIEGHI	2.284.296	2.391.018	106.721	4,7%
Patrimonio Netto	1.114.441	1.211.014	96.572	8,7%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	14.396	17.365	2.969	20,6%
Posizione finanziaria netta	1.155.458	1.162.638	7.181	0,6%
TOTALE FONTI	2.284.296	2.391.018	106.722	4,7%



Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	FY_CONS_2019	FY_CONS_2020	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	125,194	99,446	-25,7	-20,6%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-10,302	-10,31	0,0	0,1%
Gest. Finanziaria Adj	-31,384	-33,405	-2,0	6,4%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0,000	0,000	0,0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-1,148	-0,946	0,2	-17,6%
FFO	82,361	54,782	-27,6	-33,5%
Una tantum Marketing	0,575	0,659	0,1	14,6%
FFO	82,936	55,441	-27,5	-33,2%
Negative Carry	0,349	3,843	3,5	n.a.
FFO ADJ	83,284	59,284	-24,0	-28,8%

Altri indicatori



EPRA Performance Measure	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NRV/NAV (€'000)	1.145.827	1.258.008
EPRA NRV/NAV per share	€ 10,38	€ 11,40
EPRA NTA	1.137.258	1.245.473
EPRA NTA per share	€ 10,31	€ 11,29
EPRA NDV	1.149.534	1.192.894
EPRA NDV per share	€ 10,42	€ 10,81
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,8%	5,9%
EPRA 'topped-up' NIY	5,9%	6,0%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	7,6%	4,5%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	5,7%	3,2%
EPRA Vacancy Rate Romania	6,5%	2,4%

EPRA Performance Measure	31/12/2020	31/12/2019
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	17,9%	18,5%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	15,3%	16,1%
EPRA Earnings (€'000)	€ 62.941	€ 87.335
EPRA Earnings per share	€ 0,57	€ 0,79

Ulteriori highlights finanziari

	31/12/2019	31/12/2020
Gearing ratio	0,95X	1,03X
Durata media del debito a lungo	4,1 anni	3,2 anni
Hedging debito a lungo + bond	94,8%	93,0%
Quota debito a M/L termine	95,4%	98,3%
Linee di credito non committed concesse	161 € mn*	151€ mn*
Linee di credito non committed disponibili	161 € mn	151€ mn
Linee di credito committed concesse e disponibili	60 € mn	60 € mn
Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca	1.480,0 € mn	1.434,9€ mn

*Alcune banche di relazione ci hanno concesso la trasformazione in linee di credito non garantite a mlt.

Contratti e key tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3,0%	14
OVS	abbigliamento	2,5%	9
H&M	abbigliamento	2,1%	10
unieuro	elettronica	2,1%	8
DOUGLAS	cura persona	1,8%	17
mötvivi FIORELLA RUBINO oltre	abbigliamento	1,8%	25
CALZEDONIA	abbigliamento	1,7%	28
MAJORELLA	calzature	1,6%	6
BUESPIRE	gioielleria	1,4%	25
Stroili Oro GIOIELLERIE	gioielleria	1,3%	19
Totale		19,3%	161

Gallerie

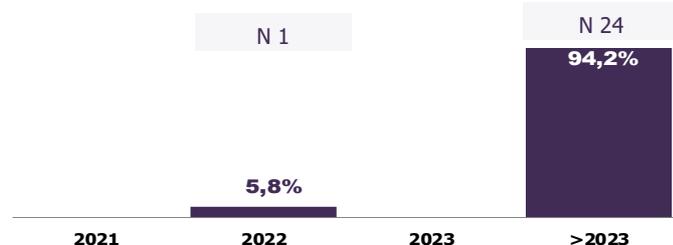


Durata media residua: **4,2 anni**

Totale contratti: **1.415** di cui **55 rinnovi** con lo stesso tenant e **46** firmati con un **nuovo tenant**
Downside -0,38%

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

Ipermercati



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

Totale contratti: **25**

Contratti e key tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
 Carrefour market	supermercato	11,1%	11
 H&M	abbigliamento	7,2%	6
 kik	abbigliamento	5,2%	10
 PEPCO	abbigliamento	4,6%	11
 dm	drogheria	2,8%	5
 B&B collection	gioielleria	2,2%	5
 SENSI	farmacia	2,2%	4
 OCPL	uffici	1,7%	1
 KFC	ristorazione	1,3%	1
 InterGame	entertainment	1,2%	1
Totale		39,5%	55



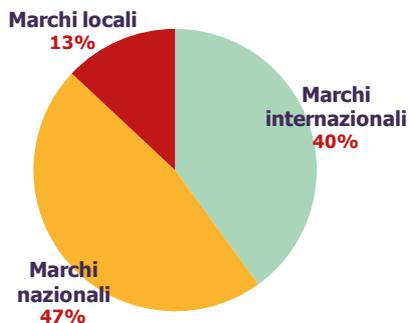
Durata media residua: **4,3 anni**

Totale contratti: **547** di cui **290 rinnovi** con lo stesso tenant e **80** firmati con un **nuovo tenant**
Downside -0,47%

Rotation Rate 14,6% (% nuovi operatori su tot. contratti)

Merchandising & Tenants Mix

Italia



Merchandising Mix*

Tenant Mix*

Romania



Raffaele Nardi, Director of Planning,
Control and investor relations

T. +39. 051 509231

Raffaele.nardi@gruppoigd.it

Claudia Contarini, IR

T. +39. 051 509213

claudia.contarini@gruppoigd.it

Elisa Zanicheli, IR Team

T. +39. 051 509242

elisa.zanicheli@gruppoigd.it

Federica Pivetti, IR Team

T. +39. 051 509260

federica.pivetti@gruppoigd.it

Follow us on

