

Presentazione risultati al 30/09/2021

Conference call
4 novembre 2021

igd SiQ
SPAZI DA VIVERE



Disclaimer

This presentation does not constitute an offer or an invitation to subscribe for or purchase any securities.

The securities referred to herein have not been registered and will not be registered in the United States under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or in Australia, Canada or Japan or any other jurisdiction where such an offer or solicitation would require the approval of local authorities or otherwise be unlawful. The securities may not be offered or sold in the United States or to U.S. persons unless such securities are registered under the Securities Act, or an exemption from the registration requirements of the Securities Act is available. Copies of this presentation are not being made and may not be distributed or sent into the United States, Canada, Australia or Japan.

This presentation contains forwards-looking information and statements about IGD SIIQ SPA and its Group.

Forward-looking statements are statements that are not historical facts.

These statements include financial projections and estimates and their underlying assumptions, statements regarding plans, objectives and expectations with respect to future operations, products and services, and statements regarding plans, performance.

Although the management of IGD SIIQ SPA believes that the expectations reflected in such forward-looking statements are reasonable, investors and holders of IGD SIIQ are cautioned that forward-looking information and statements are subject to various risk and uncertainties, many of which are difficult to predict and generally beyond the control of IGD SIIQ; that could cause actual results and developments to differ materially from those expressed in, or implied or projected by, the forward-looking statements.

These risks and uncertainties include, but are not limited to, those contained in this presentation.

Except as required by applicable law, IGD SIIQ does not undertake any obligation to update any forward-looking information or statements.

Il business sta tornando a livelli pre-covid

Financial occupancy

ITALIA 95,40%*
(+114bps vs FY2020)

ROMANIA 94,93%
(+133bps vs FY2020)

Vendite operatori 4mesi 2021 giu-set

**RITORNATE
IN LINEA CON 2019**

Minori impatti covid netti one-off

(- €1,2mn)

9M 2020 8,1 € mn
9M2021 6,9 € mn

Incassato 9M2021**

ITALIA 86%

ROMANIA 96%

Definita l'operazione di asset management più rilevante prevista nel BP 2019-2021

Cessione portafoglio iper/super stand alone

- ✓ Al valore di libro al 30/06/21 pari a € 140 mn
- ✓ Cash in c. € 115 mn*
- ✓ LTV del Gruppo al 30/9/21 pro forma 45,6%
- ✓ Scadenze finanziarie 2022 sostanzialmente coperte



Highlights Finanziari

30/09/2021

Ricavi da attività locativa netti

86,9€ mn

-3,1%

Utile netto del Gruppo

35,2€ mn

vs -21,3€mn Perdita 9M2020

Utile netto ricorrente (FFO)

48,4€ mn

-9,3%

Ma guidance fine 2021 +7/8%
confermata

Loan to value

48,3%

ca. 45,6% pro forma con effetti della
cessione portafoglio

Includono impatti netti one-off da Covid-19

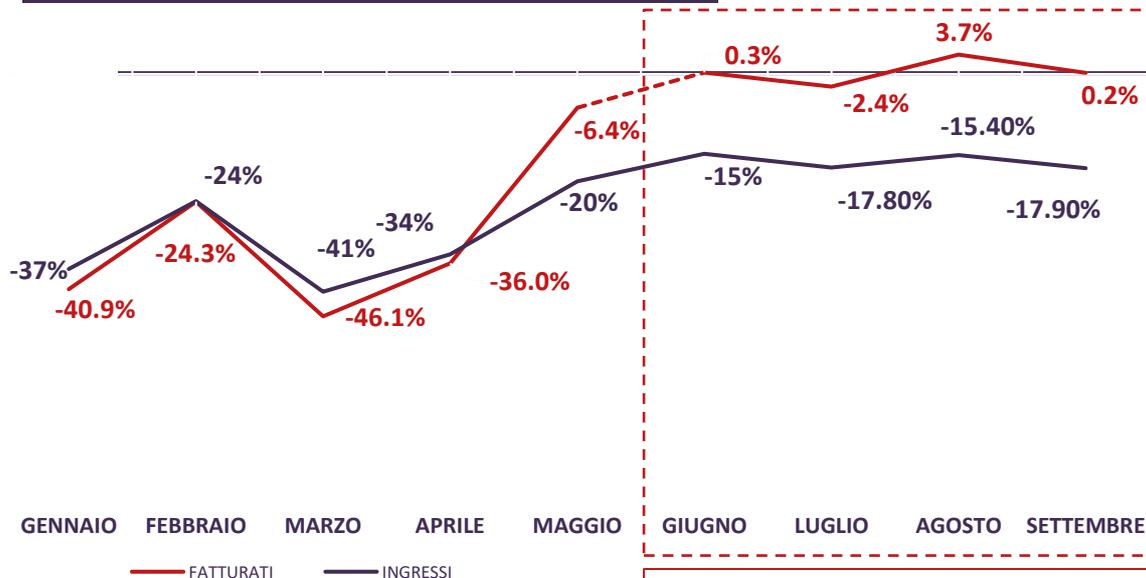


1

Andamenti operativi

Ingressi e Vendite operatori in crescita

Ingressi e vendite operatori 2021vs2019



Dal 17/5 al 30/9:

✓ **VENDITE OPERATORI GALLERIE: SOSTANZIALMENTE IN LINEA CON 2019**

✓ **INGRESSI: -15,9%**

✓ **VENDITE IPER/SUPER 9M21 IN LINEA VS 9M20**

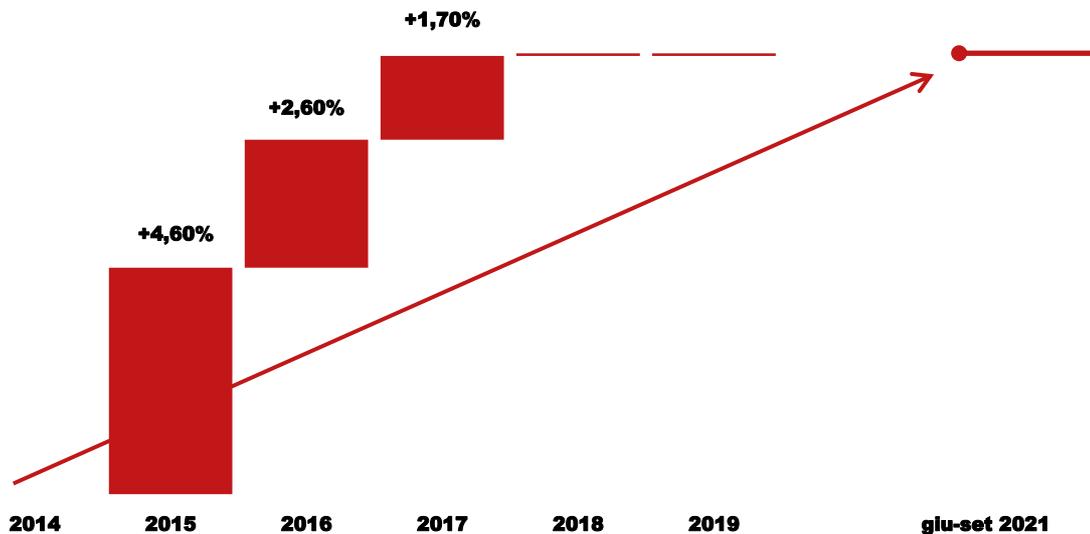
Positivi segnali nell'ultimo quadrimestre

INGRESSI OTTOBRE Vs 2019 -10,5%

Continua il trend riscontrato nei mesi scorsi con visite meno frequenti ma più mirate all'acquisto: **scontrino medio settembre '21 pari a € 28,0 (+8,5% vs sett20; +21,7% vs sett19)**

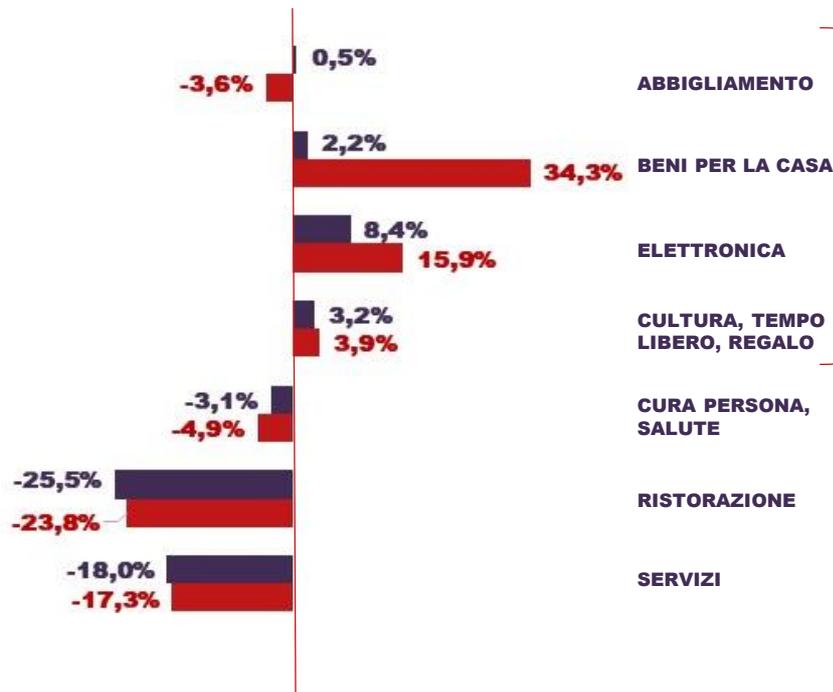
Da considerare che il 2019 era già ai livelli massimi degli ultimi anni

Variatione cumulata YoY vendite operatori gallerie Italia



Il quadrimestre giu-set 2021 risulta in linea con gli anni che hanno registrato gli andamenti migliori dal 2014

Focus tenant sales giu-set 2021 vs giu-set 2019



Prosegue il recupero dei settori che rappresentano oltre l' **81%** del nostro portafoglio contratti

Come performa il leasing management



GALLERIE

67,8%
ricavi
locativi

KEY MESSAGES



ITALIA



Rinnovi: **124**

Turnover: **67**

Downside: **-1,2%**

FINANCIAL
OCCUPANCY*

95,40%



ROMANIA



Rinnovi: **205**

Turnover: **98**

Upside: **+0,41%**

FINANCIAL
OCCUPANCY

94,93%

- Occupancy in crescita in Italia (+114bps vs FY20) e in Romania (+133 bps vs FY20)
- Limitati downside in Italia; upside registrati in Romania



IPERMERCATI

25,8%
ricavi
locativi

Fatturato incassato FY2020 e 1H2021*

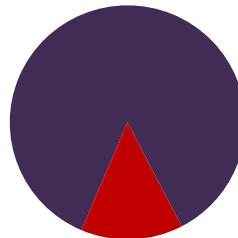
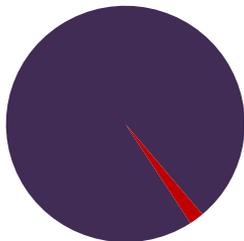
2020

9M2021

Incassato **c. 98%****

Incassato **c.86%*****

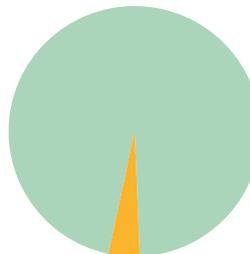
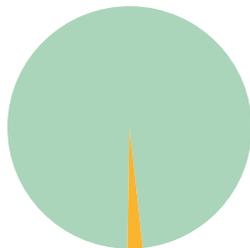
Portafoglio
Italia



Incassato **c.98%**

Incassato **c.96%**

Portafoglio
Romania



Attività di leasing vivace in Italia...

Prosegue l'attività di leasing per ri-commercializzare la vacancy principalmente dovuta agli effetti del Covid
Totale aperture da inizio anno: 43

Alcune delle nuove aperture nell'ultimo trimestre



Undercolors of Benetton – Porto Grande



Stroili – Katanè



Peppo – Tiburtino



Toysuper – Centrosarca



Ilovepokè - CentroNova



Ristofficine – Centro d'Abruzzo



Alice Pizza – Centroluna



Dyadea - Centroborgo

...e anche in Romania

Prosegue l'attività di leasing
Totale aperture da inizio anno: 44

Alcune delle nuove aperture nell'ultimo trimestre



Yokko – Piatra Neamt



Proline Estet – Piatra Neamt



Goretto Shoes - Bistrita



Kik extension - Slatina



Leonidas – Ploiesti



Gameland – Ploiesti



Winiland – Ploiesti



Eurasia – Tulcea

Tornano gli eventi in presenza

Ingressi
15/16/17 ott 21 vs 19
+8%

IL CENTRO AL CENTRO: nuovo format di evento che pone al centro l'esperienza del visitatore.
Debutto del format al Centro d'Abruzzo **dal 15 al 17 ottobre:**



Coinvolti tutti i tenant del centro che hanno offerto attività come sfilate, mini concerti e performance artistiche, uscendo quindi dallo «spazio fisico» del punto vendita per mostrarsi con una nuova veste



Creato profilo SPOTIFY per condividere brani di artisti locali, podcast realizzati durante gli eventi e promuovere i servizi offerti.



L'iniziativa nei prossimi mesi sarà replicata in altri centri di IGD



Un esempio concreto di economia circolare

IGD partner di «AND Circular»

Grazie alla collaborazione con **Xxiii COOPERATIVA SOCIALE LA FRATERNITÀ** sviluppato il progetto **and**

Installati nuovi **cassonetti intelligenti** dove conferire **vestiti usati** nei centri Borgo, Lame e Nova.



Gli abiti vengono **verificati e sanificati** della Cooperativa La Fraternità, dando impiego a persone con fragilità



I prodotti nelle migliori condizioni sono rivenduti nel **nuovo negozio «AND Store»** aperto al Centro Borgo con **riscontri positivi sulle performance**

Certificazioni e riconoscimenti



BIOSAFETY TRUST
CERTIFICATION
MANAGEMENT SYSTEM



Ottenuta la **certificazione** per la sede di Bologna e per 7 Centri Commerciali IGD

La certificazione riguarda i sistemi di gestione per prevenire e mitigare il propagarsi delle infezioni a **tutela della salute delle persone**



Per il 7° anno, nel 2021 IGD ha ottenuto l'«**EPRA sBPR Gold Award**» per il Bilancio di Sostenibilità 2020 e per il 4° anno l'«**EPRA BPR Gold Award**» per il Bilancio Finanziario Consolidato 2020



Nel 2021 la società di rating Refinitiv ha inserito **IGD fra le 40 società quotate più green a livello nazionale**



2 Dettagli operazione cessione del Portafoglio

L'operazione

Accordo tra
igd SIC
e
ICG



Cessione di un portafoglio
per un valore
pari a **140 milioni di euro**¹
(in linea con il book value al 30 giugno)



- ✓ 5 ipermercati e 1 supermercato «stand alone», non collegati a gallerie commerciali di proprietà di IGD
- ✓ NOI c 7,7€m (annualizzato)
- ✓ Costituito veicolo (REIF) gestito da Savills in cui viene conferito il portafoglio (ICG 60% quote classe A rendimento privilegiato; IGD 40% quote classe B rendimento subordinato)²
- ✓ A IGD affidato il property management
- ✓ Closing previsto entro fine novembre³

Dismissione prevista nel Piano Strategico 2019-2021

Principali effetti per IGD

Riduzione Loan-to-Value



48,3%
LTV
30/09/21

45,6%
LTV 30/09/21
pro forma post
cessione

Previsto un
ulteriore
miglioramento
a fine 2021

Incasso risorse finanziarie



Incasso netto per ca. **115 € mln***

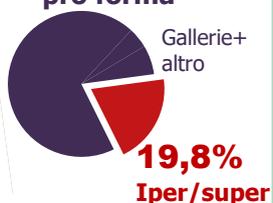
Sostanzialmente coperte le scadenze finanziarie del 2022, considerando anche la disponibilità liquida al 30/09

Impatti su market value



Market value 30/06

Market value 30/06
pro forma

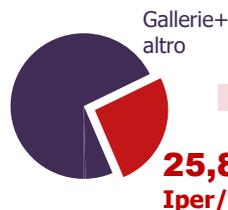


Ridotta la concentrazione ricavi su Coop



Ricavi 30/09

Ricavi 30/09 pro forma

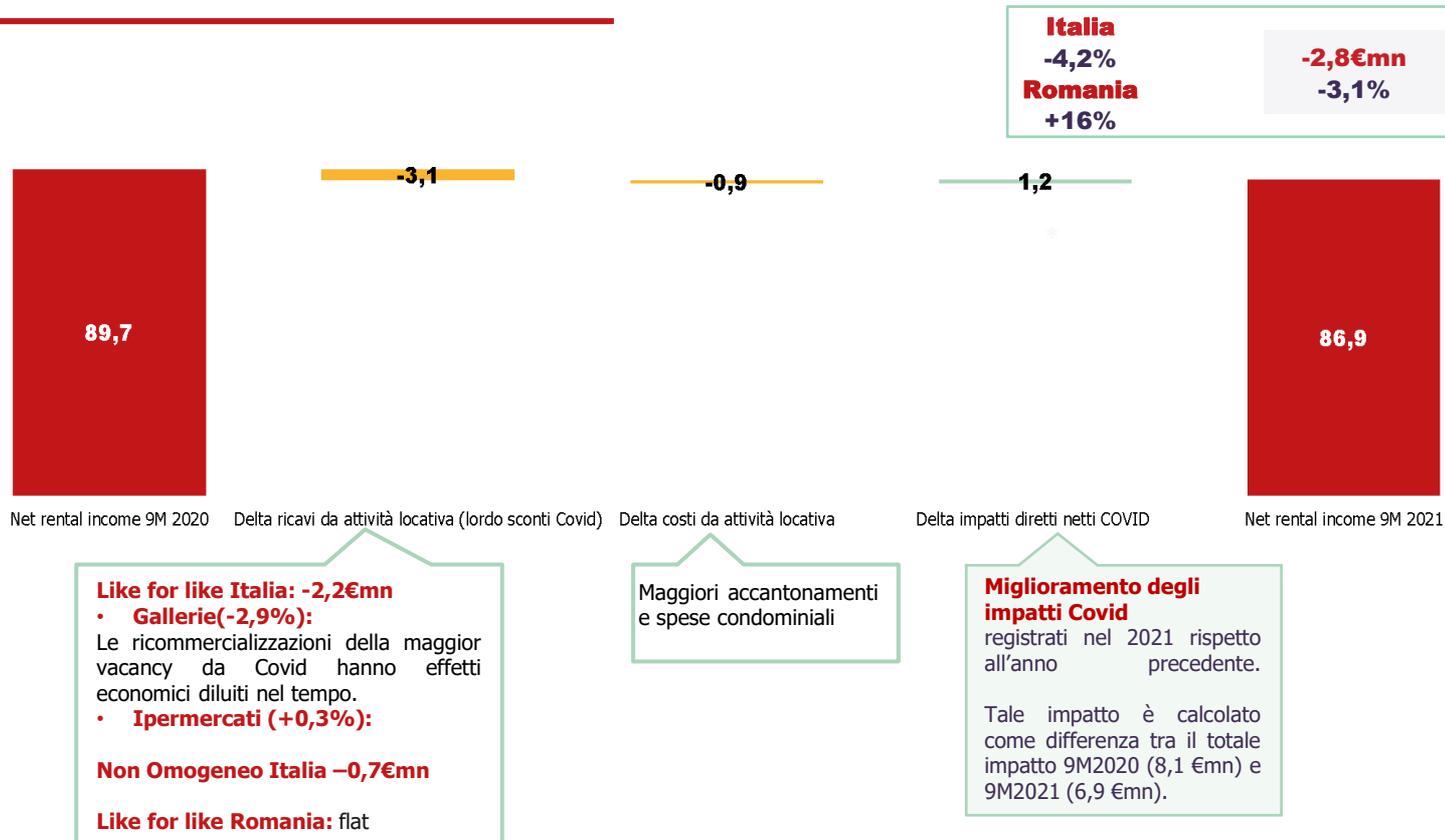




3 Risultati e struttura finanziaria

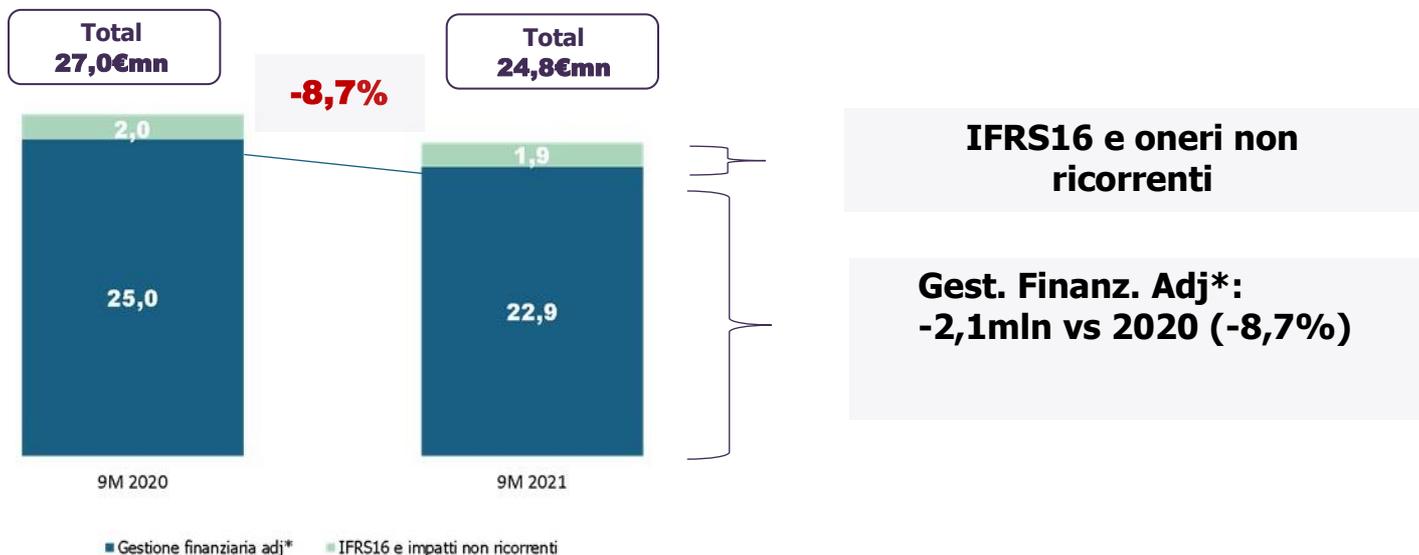
Net rental Income

(€mn)

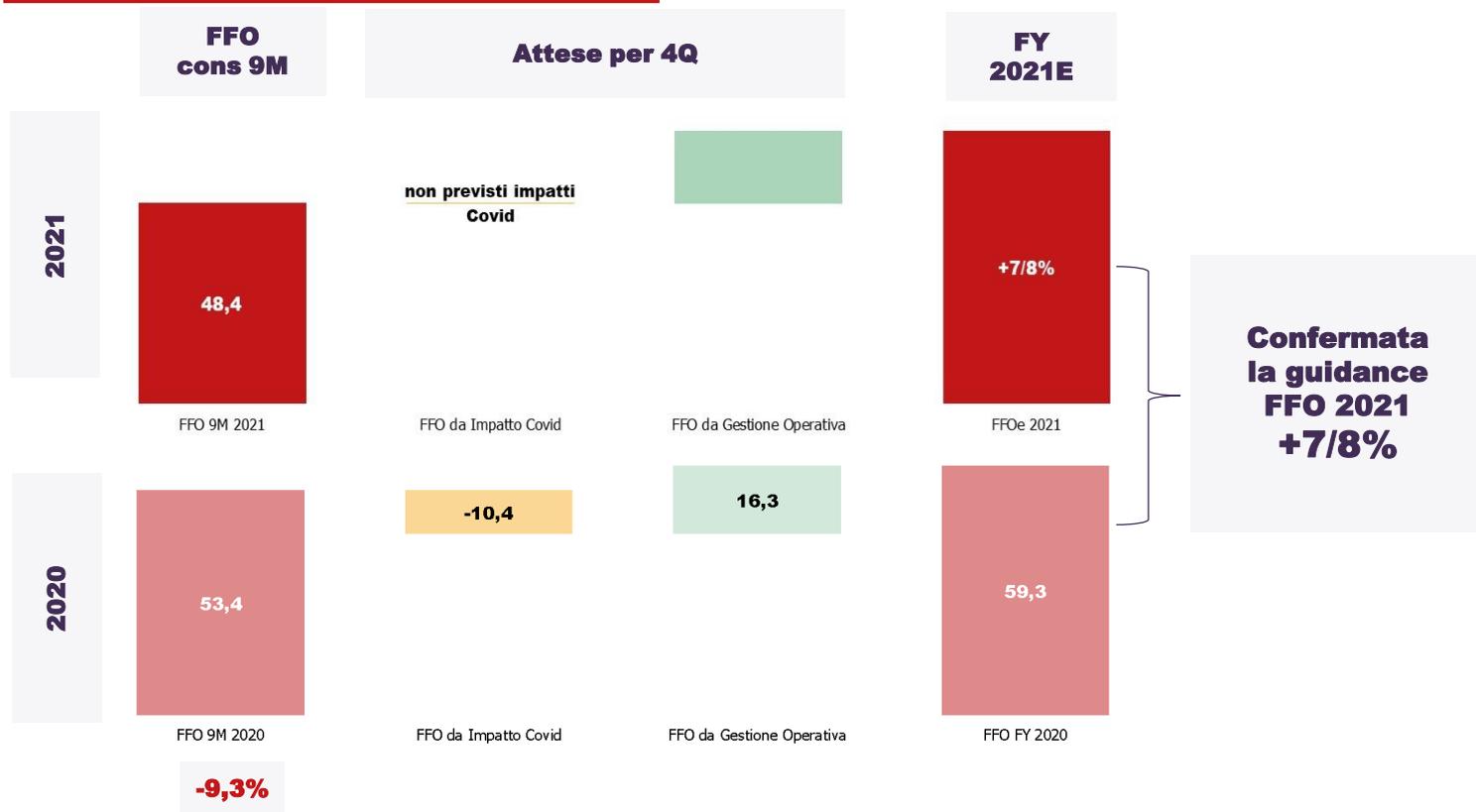


Gestione finanziaria (€mn)

Il dato, depurato da partite contabili relative agli IFRS16 e agli oneri non ricorrenti (gestione finanziaria ADJ*), risulta in decremento (vs 30/9/2020)



FFO: attese per fine anno

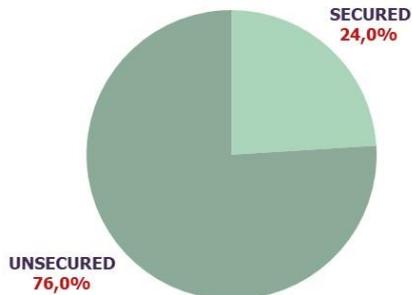
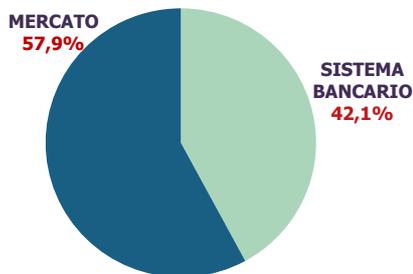


Struttura finanziaria

	30/06/2020	30/09/2021
LTV	49,1%	48,3%
ICR	3,2X*	3,4X*
Costo medio del debito	2,22%	2,20%

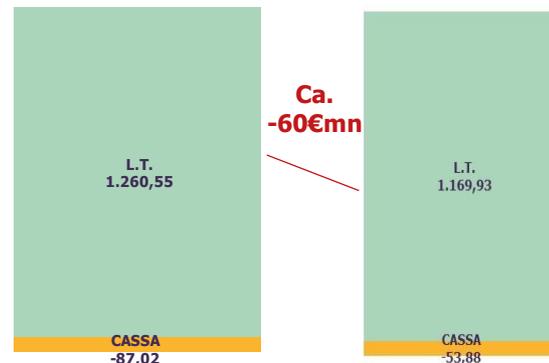
- PFN in miglioramento (ca. -€60mn vs 30/9/20 e ca. -€20mn vs 30/6/21)
- LTV in calo di 80 pp vs 30/6/21
- In deciso calo il LTV pro forma (45,6% -270pp) includendo la cessione

Breakdown del debito**



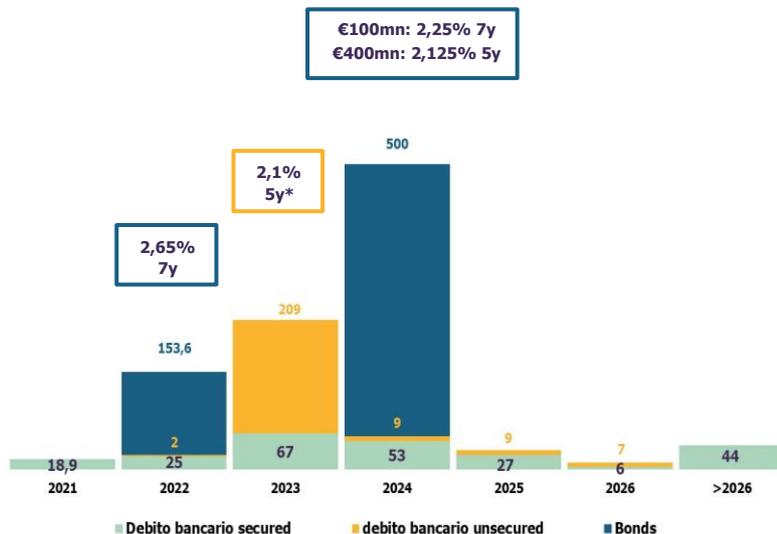
PFN 30/9/20
€1.173,5 mn

PFN 30/9/21
1.116,05€ mn***



Debt maturity

Grazie all'operazione di dismissione abbiamo a disposizione risorse finanziarie per coprire quasi interamente le scadenze finanziarie a tutto il 2022



Ratings

Fitch
Ratings

BBB- outlook stable

Aggiornato
in data 30/9
migliorato
da negative

S&P Global
Ratings

BB+ negative outlook



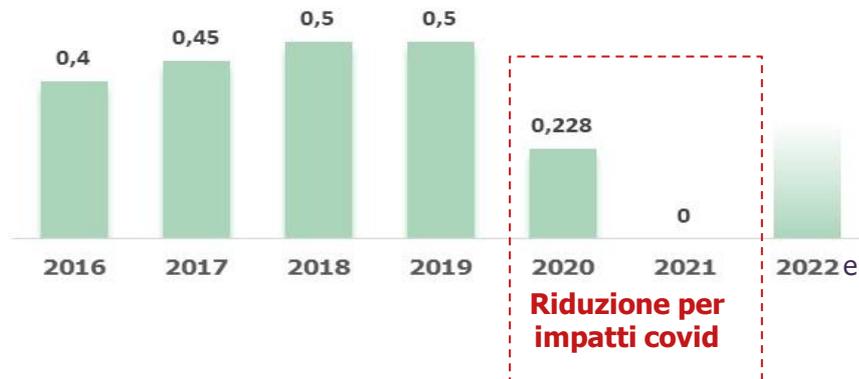
5 Outlook e dividendo

Outlook e dividendo

***L'outlook per l'FFO FY2021 è confermato a +7/8%
ovviamente ipotizzando non ci siano nuove restrizioni
legate a un peggioramento del quadro sanitario.***

***Pertanto, tenuto anche conto della positiva conclusione dell'operazione di dismissione,
si sono creati i presupposti per tornare a distribuire un dividendo ai nostri azionisti nel 2022***

Dividendo distribuito (€ per azione)



Final remarks



Il portafoglio IGD è ben indirizzato su un percorso di recupero pre-Covid; confermata guidance FFO FY2021 +7/8%



Rafforzata la struttura finanziaria con l'accordo di cessione; LTV in calo a 45,6% (dato pro forma al 30/09)



Creati i presupposti per ritorno alla distribuzione del dividendo nel 2022

Prossimi appuntamenti IR (ad oggi confermati)

15 novembre

Exane BNP Paribas European Mid Cap Virtual CEO
Conference

24 novembre

EPRA Corporate Access day 2021 winter edition



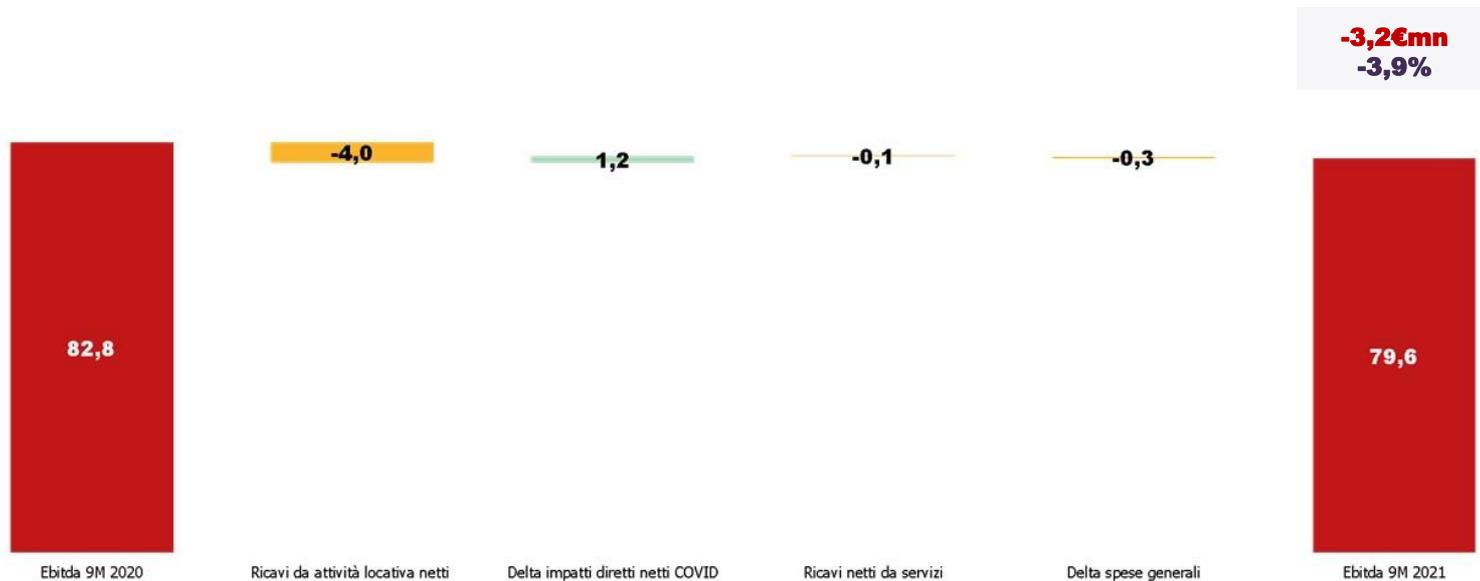
6 Allegati



Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(c)	Δ
	9M_CONS_2020	9M_CONS_2021	(c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	100,2	99,9	-0,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	8,7	9,2	5,4%
Totale Ricavi da attività locativa	109,0	109,1	0,1%
Locazioni passive	0,0	0,0	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-19,3	-22,2	15,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	89,7	86,9	-3,1%
Ricavi da servizi	4,8	4,8	1,1%
Costi diretti da servizi	-3,8	-4,0	4,6%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1,0	0,9	-12,1%
Personale di sede	-4,6	-4,9	7,1%
Spese generali	-3,3	-3,3	-0,5%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	82,8	79,6	-3,9%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,8%</i>	<i>69,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,7	0,4	-37,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-1,3	-0,8	-40,4%
Risultato operativo da trading	-0,6	-0,3	-43,3%
EBITDA	82,2	79,2	-3,6%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>71,8%</i>	<i>69,3%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-77,5	-16,7	-78,4%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,8	-0,5	-33,0%
EBIT	3,9	62,0	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-27,0	-24,8	-8,0%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,1	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-23,2	37,2	n.a.
Imposte	1,8	-2,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	-21,3	35,2	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	-21,3	35,2	n.a.

Evoluzione dell'Ebitda gest. caratteristica (€mn)



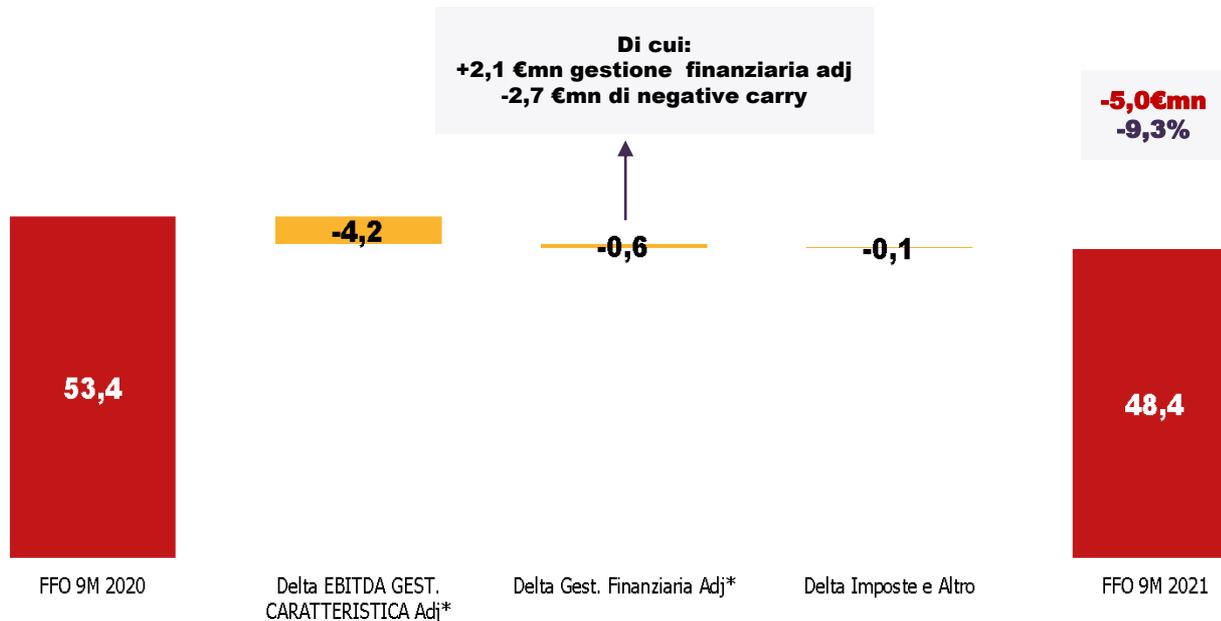
EBITDA MARGIN
Gest. Caratt

69,8%

EBITDA MARGIN
freehold

70,4%

FFO 9mesi 2021

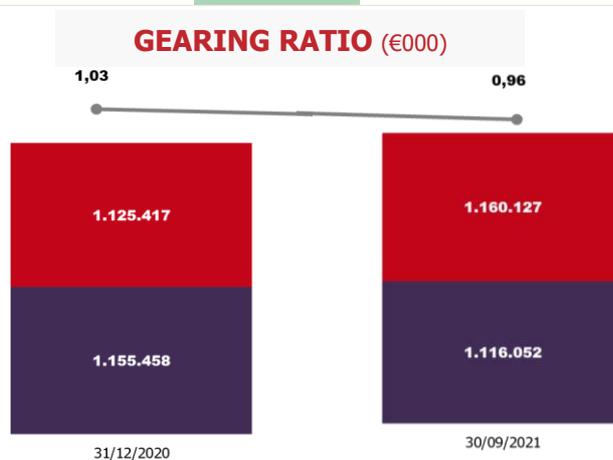


Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	CONS_2020	CONS_2021	Δ 2020	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	82,8	79,6	-3,2	-3,9%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-6,9	-7,7	-0,8	12,3%
Gest. Finanziaria Adj	-21,9	-22,5	-0,6	2,9%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0,0	0,0	0,0	n.a.
Margine Lordo da attività di trading	0,0	0,0	0,0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-0,8	-0,9	-0,1	15,6%
FFO	53,2	48,4	-4,8	-9,1%
Una tantum Marketing	0,2	0,0	-0,2	n.a.
FFO	53,4	48,4	-5,0	-9,3%

Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	30/09/2021	31/12/2020	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.227.167	2.234.484	-7.318	-0,3%
Immobilizzazioni in corso	44.331	42.674	1.657	3,9%
Altre attività non correnti	17.440	17.374	67	0,4%
Altre passività non correnti	-30.657	-30.371	-287	0,9%
Capitale circolante netto	33.243	30.421	2.822	9,3%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-12.586	-10.286	-2.300	22,4%
TOTALE IMPIEGHI	2.278.938	2.284.296	-5.359	-0,2%
Patrimonio Netto	1.152.897	1.114.442	38.454	3,5%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	9.989	14.396	-4.407	-30,6%
Posizione finanziaria netta	1.116.052	1.155.458	-39.406	-3,4%
TOTALE FONTI	2.278.938	2.284.296	-5.358	-0,2%



Ulteriori highlights finanziari

	31/12/2020	30/09/2021
Gearing ratio	1,03X	0,96X
Durata media del debito a lungo	3,2 anni	2,7 anni
Hedging debito a lungo + bond	93,0%	93,0%
Quota debito a M/L termine	98,3%	86,2%
Linee di credito non committed concesse	151€ mn*	151€ mn*
Linee di credito non committed disponibili	151€ mn	151€ mn
Linee di credito committed concesse e disponibili	60 € mn	60 € mn
Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca	1.434,9€ mn	1.431,8€ mn

Contratti e key tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3,1%	14
OVS	abbigliamento	2,9%	10
unieuro	elettronica	2,2%	8
INDITEX	abbigliamento	2,0%	9
FIORILLARUBINO mōtivi oltre	abbigliamento	1,7%	22
CALZEDONIA	abbigliamento	1,7%	28
DOUGLAS	cura persona	1,5%	14
BUESPIRIT	gioielleria	1,5%	26
SCARPE & SCARPE	calzature	1,5%	5
Stroili Oro	abbigliamento	1,4%	20
Totale		19,5%	156

Gallerie

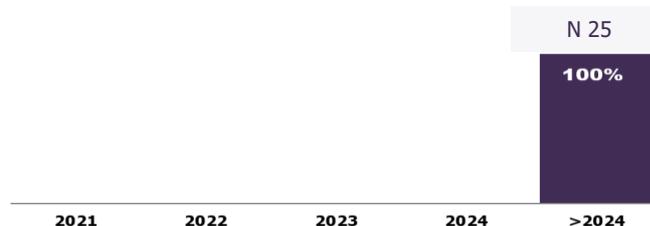


Durata media residua: **4,0 anni**

Totale contratti: **1.395** di cui **124 rinnovi** con lo stesso tenant e **67** firmati con un **nuovo tenant**
Downside -1,2%

Rotation Rate 3,0% (% nuovi operatori su tot. contratti)

Ipermercati



Durata media residua: **14,2 anni**

Totale contratti: **25**

Contratti e key tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
 Carrefour market	supermercato	10,6%	11
 H&M	abbigliamento	6,7%	6
 kik	abbigliamento	5,3%	10
 PEPCO	abbigliamento	4,4%	11
 dm	drogheria	2,7%	5
 SENSI	farmacia	2,2%	4
 B&B collection	gioielleria	2,0%	6
 LIDL	uffici	1,7%	1
 KFC	ristorazione	1,2%	1
 InterGame	entertainment	1,1%	1
Totale		37,9%	56



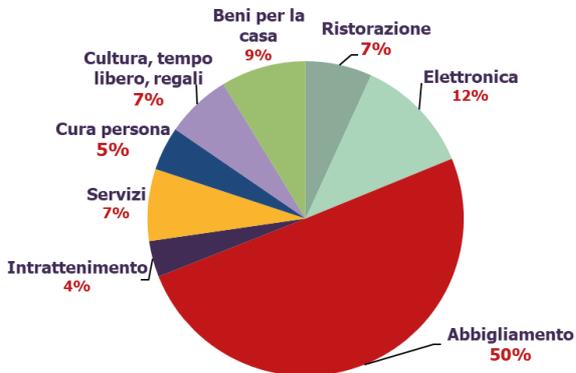
Durata media residua: **4,6 anni**

Totale contratti: **548** di cui **205 rinnovi** con lo stesso tenant e **98** firmati con un **nuovo tenant**
Upside 0,41%

Rotation Rate 17,9% (% nuovi operatori su tot. contratti)

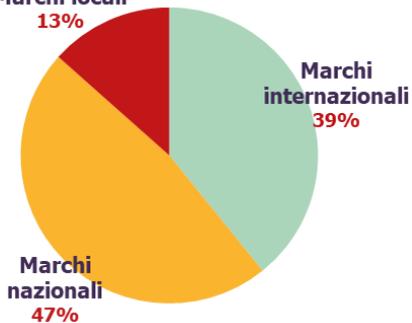
Merchandising & Tenants Mix

Italia

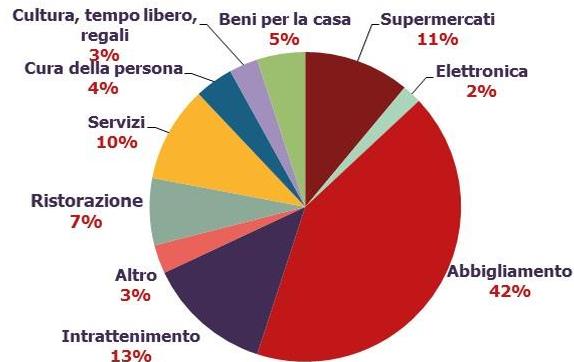


Marchi locali

13%



Romania



Marchi internazionali

38%

Marchi locali

44%

Marchi nazionali

18%

*Merchandising Mix**

*Tenant Mix**

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

