

COMUNICATO STAMPA

IGD PRESENTA IL NUOVO PIANO INDUSTRIALE 2025-2027

"COMMITTED TO CHANGE"

- **Obiettivo primario del nuovo Piano Industriale è inaugurare una stagione di crescita con un ritorno alla distribuzione di un dividendo continuativo e sostenibile**
- **Principali target economici e finanziari al 2027:**
 - **Net Rental Income: incremento a perimetro omogeneo pari a ca. +16%¹ (rispetto al dato atteso a fine 2024)**
 - **Ebitda gestione caratteristica: ca. € 98 milioni¹ (crescita organica pari a ca. +16% rispetto al dato atteso a fine 2024)**
 - **Funds From Operations: ca. € 48 milioni (ca. +41% rispetto ai ca. € 34 milioni attesi a fine 2024)**
- **La Società intende migliorare i principali indicatori finanziari mantenendo un profilo investment grade, recentemente confermato, e portare il Loan to Value a fine 2027 a circa 40%**

Bologna, 21 novembre 2024 – Il Consiglio di Amministrazione di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("IGD" o la "Società"), conclusosi ieri in tarda serata sotto la Presidenza di Antonio Rizzi, ha esaminato e approvato il Piano Industriale 2025-2027.

"Presentiamo oggi il piano industriale 2025-2027 che muove da una solida base di primi miglioramenti sul fronte della gestione operativa e di diverse azioni concrete già messe in campo, a cui il cambio di governance e gli adeguamenti organizzativi che ne sono seguiti hanno contribuito. Anche le attività di ottimizzazione della struttura finanziaria sono ormai ben avviate e ci attendiamo risultati positivi già nei prossimi mesi" ha dichiarato Roberto Zoia, Amministratore Delegato di IGD. "Il nuovo Piano, che mette al centro la crescita e il ritorno al dividendo, è il frutto del lavoro di una forte squadra, che sta impiegando tutte le energie e le migliori competenze per realizzare i target previsti e portare le performance operative e finanziarie a livelli best in class del settore.

Sono fiducioso, e mi esprimo a nome di tutto il Consiglio di Amministrazione, che sapremo gestire a nostro favore le sfide che, invece, in passato hanno pesato sui risultati e sull'andamento del titolo e intraprendere così un percorso di crescita per tornare a esprimere pienamente il valore che IGD ha le capacità di generare."

¹ Considerando gli effetti delle dismissioni previste di asset non core e della conclusione di 2 masterlease.

LE PRIORITA' D'AZIONE DEL PIANO INDUSTRIALE 2025-2027:

1. Ottimizzare la struttura finanziaria del Gruppo e ridurne il costo
2. Massimizzare la creazione di valore dell'attività caratteristica
3. Incrementare l'attrattività degli immobili attraverso investimenti mirati e *compliant* dal punto di vista ESG

1. OTTIMIZZARE LA STRUTTURA FINANZIARIA E RIDURNE IL COSTO

La prima linea di azione che **IGD è intenzionata a mettere in atto, è ridefinire la dinamica delle scadenze finanziarie** del Gruppo, **eliminando le attuali concentrazioni di *maturity*** al 2027 e allungando così la duration del debito.

In particolare, la Società, potendo contare anche su un rilevante portafoglio di *unencumbered asset* (pari a € 1,1 miliardi al 30 settembre 2024), si sta focalizzando su **una o più operazioni di rifinanziamento con un pool di banche**, con cui le interlocuzioni sono già in fase avanzata; le risorse reperite consentiranno di **rimborsare i due bond attualmente in essere²**, che presentano condizioni economiche e clausole contrattuali onerose.

La Società continuerà, inoltre, a monitorare il *debt capital market* allo scopo di cogliere eventuali opportunità migliorative che si dovessero presentare, facendo anche leva sul profilo Investment Grade che è stato recentemente confermato ed è intenzionata mantenere.

IGD lavorerà per diminuirne l'onerosità e migliorarne i principali indicatori, concentrandosi in particolare sulla riduzione della leva finanziaria, anche grazie alle dismissioni previste in arco piano.

In arco Piano sono infatti previste **dismissioni di asset non core per ca. € 100 milioni interamente finalizzate a ridurre la leva finanziaria del Gruppo**.

I target delle cessioni sono:

- Asset in Romania per un valore pari a ca. € 70 milioni³; tale dismissione comporterà anche una riduzione dei costi operativi e di struttura della *branch company*
- 3 aree di pregio da sviluppare (con progettazione in fase di autorizzazione) incluse nel progetto Porta a Mare a Livorno per un valore pari a ca. € 20 milioni; aree che attualmente non generano ricavi per il Gruppo
- Altri asset minori non core per un valore pari a ca. € 10 milioni; si tratta di asset con una ridotta marginalità e che si prestano a un possibile cambio di destinazione d'uso.

Il rapporto Loan to Value a fine 2027 è atteso quindi in miglioramento a circa il 40% (rispetto al 44,8% del 30 settembre 2024).

² Bond "€310,006,000 Fixed Rate Step Up Notes due 17th May 2027" (importo outstanding € 220.006.000) Bond "€57,816,000 Fxed Rate Step Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 Rate Notes due 28th November 2024" (importo outstanding € 57.816.000)

³ La parte rimanente del portafoglio rumeno potrebbe essere ceduta oltre l'orizzonte di Piano

2. MASSIMIZZARE LA CREAZIONE DI VALORE DELL'ATTIVITA' CARATTERISTICA

IGD si propone di ampliare, in un'ottica innovativa, il rapporto *landlord-tenant* per tutta la durata del contratto, superando il puro approccio contrattuale di affitto spazi e offrendo un vero e proprio "ecosistema centro commerciale IGD".

Il rapporto con gli operatori sarà improntato sempre più a costituire una partnership di lungo periodo caratterizzata da una maggiore flessibilità contrattuale, da un approccio tailor-made per tenant e location, arricchendo i contratti con servizi immobiliari ad alto valore aggiunto, strumenti digitali e di comunicazione.

Dal punto di vista commerciale sarà prioritario proseguire nell'inserimento di nuovi brand generatori di traffico e nell'adeguamento costante del merchandising mix, individuare nuovi segmenti di offerta e testare nuovi format (tramite pop up o temporary store) arricchendo l'esperienza di visita, con l'obiettivo di ampliare la catchment area di riferimento. Sono state inoltre individuate alcune superfici attualmente meno attrattive da trasformare in destinazioni d'uso al servizio del centro commerciale e dei tenant, così da massimizzare l'occupazione delle superfici e valorizzare ulteriormente il portafoglio.

Nel corso del prossimo triennio IGD punterà a migliorare le proprie performance operative in termini di occupancy delle superfici e di durata media dei contratti (espressa dagli indicatori WALB⁴ e WALT⁵).

La Società intende portare al 2027 il tasso medio di occupancy al 98% per le gallerie in Italia e al 99% per le gallerie in Romania al netto degli asset ceduti; intende inoltre ottenere al 2027 un indicatore WALB medio pari a 2,5 anni e un WALT medio di ca. 4,2 anni per le gallerie Italia; per il portafoglio rumeno il WALB atteso nel 2027 è pari a 3 anni, mentre il WALT a ca. 5,4 anni.

E' stata inoltre creata una **nuova Business Unit Servizi dedicata alla gestione di asset di proprietà di terzi**, un'attività non *capital intensive* che IGD offre da anni, ma che vuole significativamente rafforzare. La Società intende proporsi sul mercato retail come **provider di riferimento per l'asset management e per altri servizi evoluti**, con la visione di una property company che mira a mantenere gli asset quanto più funzionali e flessibili così da preservarne il valore nel tempo.

L'obiettivo in arco piano è incrementare il network di asset gestiti, con possibilità di intercettare nuove opportunità, e generare un margine pari a ca. € 2 milioni annui.

L'insieme delle azioni sopracitate produrrà un impatto positivo sui principali indicatori economici contribuendo al raggiungimento dei target di Piano al 2027:

- **Ricavi Netti da Attività Locativa a perimetro omogeneo (al 2027) in crescita di ca. +16%**, rispetto al dato atteso a fine 2024; tutto ciò anche grazie ad una nuova organizzazione che prevede più leve ai territori e alla gestione diretta degli asset
- **Ebitda gestione caratteristica 2027: ca. € 98 milioni (ca. +16% crescita organica rispetto al dato atteso a fine 2024)**
- **Funds from Operations 2027: ca. € 48 milioni (ca. +41% vs € 34 milioni attesi a fine 2024)**

⁴ Weighted Average Lease Break: durata minima del contratto di affitto prima della break option del tenants

⁵ Weighted Average Lease Term: scadenza media ponderata dei contratti di locazione

3. INCREMENTARE L'ATTRATTIVITA' DEGLI IMMOBILI ATTRAVERSO INVESTIMENTI MIRATI E ESG COMPLIANT

Gli investimenti in programma, per un totale di ca. € 50 milioni, sono volti a incrementare l'attrattività del portafoglio e ridurre l'impatto ambientale.

Più in dettaglio, in arco piano, sono previsti:

- **Ca. € 16 milioni di euro destinati a supportare la trasformazione dei centri commerciali in ecosistemi innovativi**, con investimenti in tecnologia e digitalizzazione sfruttando anche la massima flessibilità nella gestione degli spazi attraverso interventi di re-sizing, re-modeling e re-shaping per attrarre i tenant.
- **Ca. € 11 milioni di euro per investimenti e interventi ESG specific** al fine di favorire la transizione energetica, ridurre la carbon footprint del portafoglio, incrementare benessere, sicurezza ed experience per i visitatori. Il target primario al 2027 è la riduzione delle emissioni di CO2 Scope 1 e 2 del -40% (baseline 2018) e delle emissioni Scope 3 del -20% (baseline 2021).
- **Ca. 23 milioni di euro relativi a interventi di manutenzione straordinaria volti ad allungare il ciclo di vita degli asset e la loro resilienza.**

Tutti gli investimenti saranno basati sulle specificità delle location e della catchment area di riferimento, con la possibilità di rimodulare gli interventi, anche in funzione dei risultati.

Il documento di presentazione del Piano Industriale è disponibile sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations (<http://www.gruppoigd.it/investor-relations/presentazioni/>)

IGD presenterà il Piano Industriale 2025-2027 durante un **evento in live video webcast** che si terrà il **21 novembre 2024** alle ore **10.00** (ora Italiana). Per partecipare da remoto, si prega di collegarsi al seguente link <https://us06web.zoom.us/j/88174741200>

IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player nel settore immobiliare retail in Italia: possiede un ampio portafoglio di centri commerciali dislocati su tutto il territorio nazionale, che gestisce tramite strutture interne di asset, property, facility e leasing management. IGD opera inoltre come service provider, gestendo anche portafogli di terze parti istituzionali. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, sia di proprietà sia di terzi, e investimenti nell'innovazione commerciale e tecnologica, consentono a IGD di posizionarsi quale operatore di riferimento nel settore immobiliare retail.

La società, quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, è stata la prima a entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare al 100% di proprietà di IGD, valutato in oltre 1.697 milioni di euro al 30 giugno 2024, comprende in Italia, tra gli altri, 8 tra ipermercati e supermercati e 25 tra gallerie commerciali e retail park e include un portafoglio di centri commerciali situati in 13 città in Romania, che gestisce direttamente sulla base del medesimo modello adottato in Italia.

La Società detiene, inoltre, il 40% di due Fondi immobiliari in cui rientrano complessivamente 13 ipermercati, 4 supermercati e 2 gallerie commerciali per i quali IGD gestisce le attività di project, property & facility management. www.gruppoigd.it

CONTATTI INVESTOR RELATIONS

CLAUDIA CONTARINI
Investor Relator
+39 051 509213
claudia.contarini@gruppoigd.it

CONTATTI MEDIA RELATIONS

IMAGE BUILDING
Cristina Fossati, Federica Corbeddu
+39 02 89011300
igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Media