



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

m²

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%

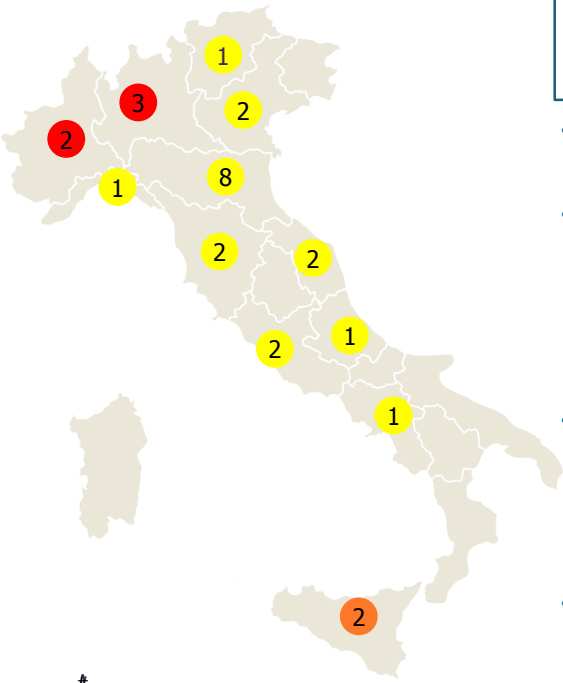
...ma teniamo alta l'attenzione sull'evoluzione dello scenario...

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

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



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%**

m² Financial
Occupancy

93,8%

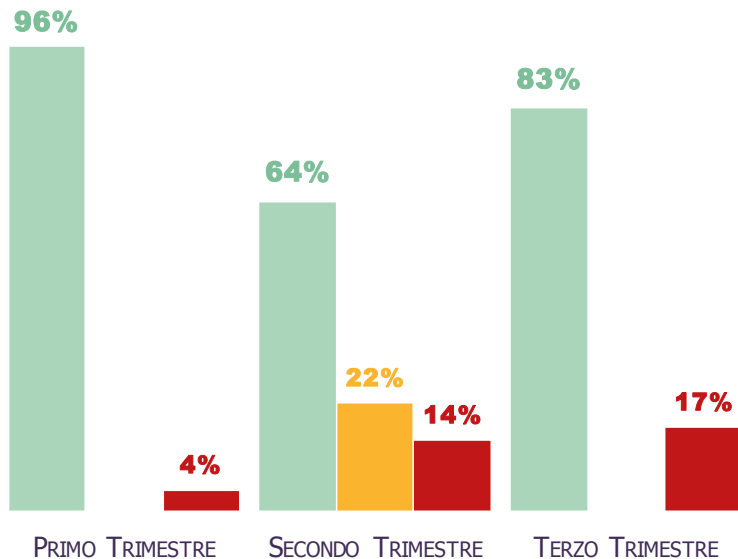


Ingressi
post-lockdown**

81%

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

Incassato Italia&Romania

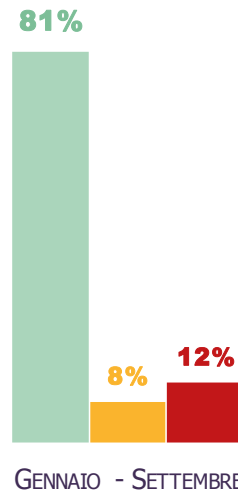


ITALIA

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



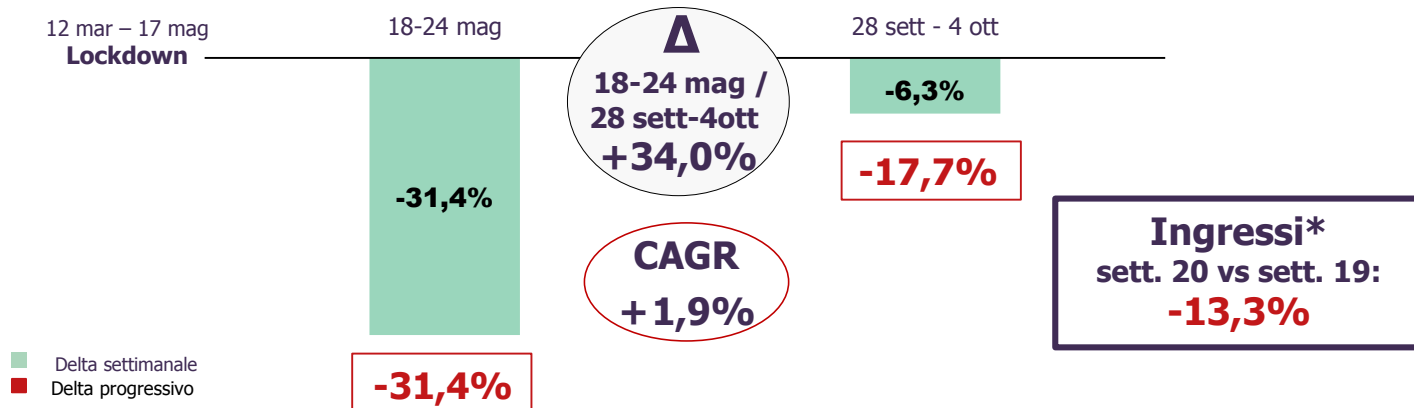
Ristorazione servita -28,4%



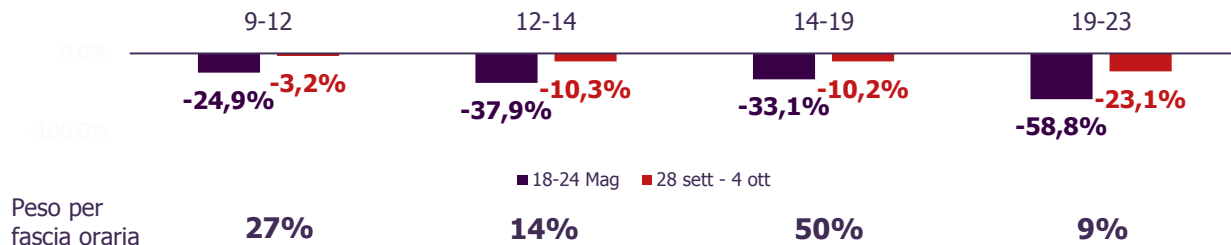
Calzature -8,6%*

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 – Chicco (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



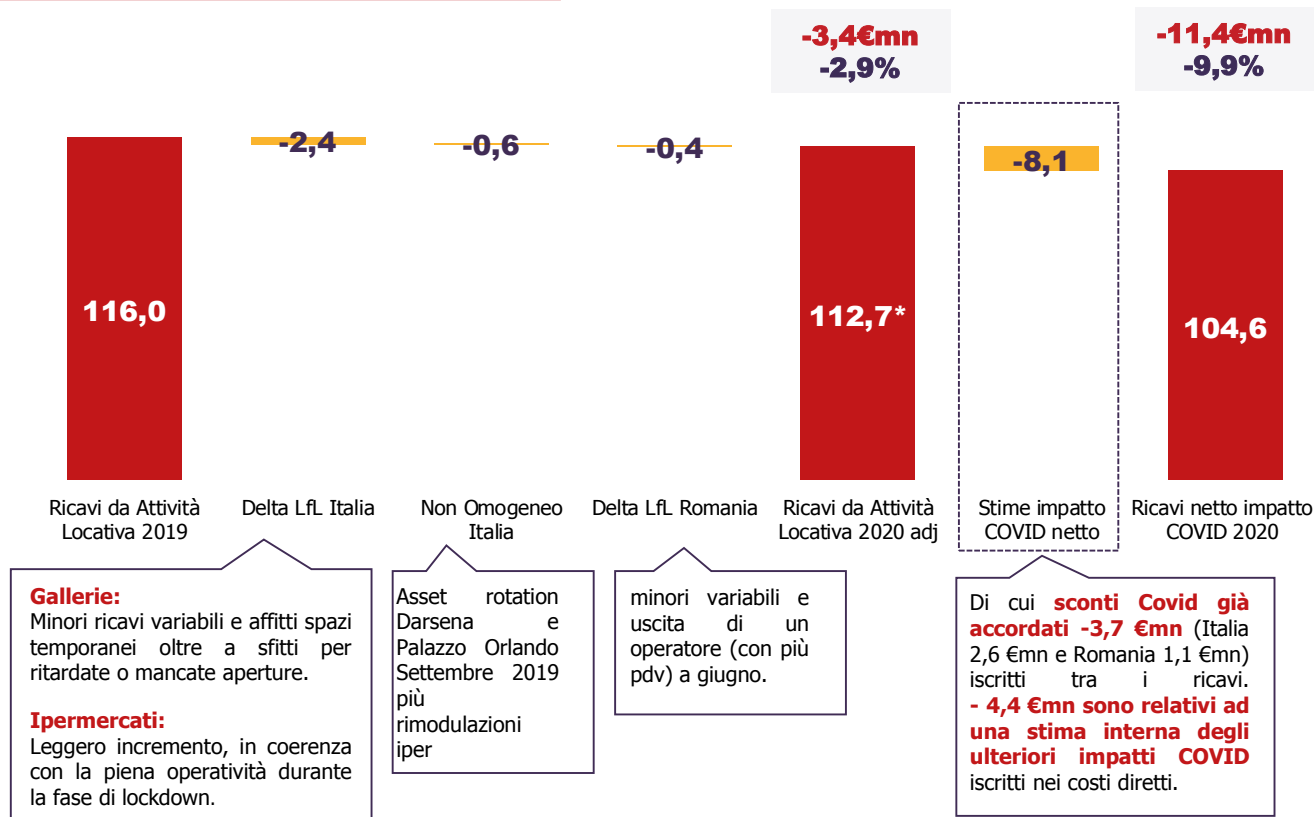
IONITY

- 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

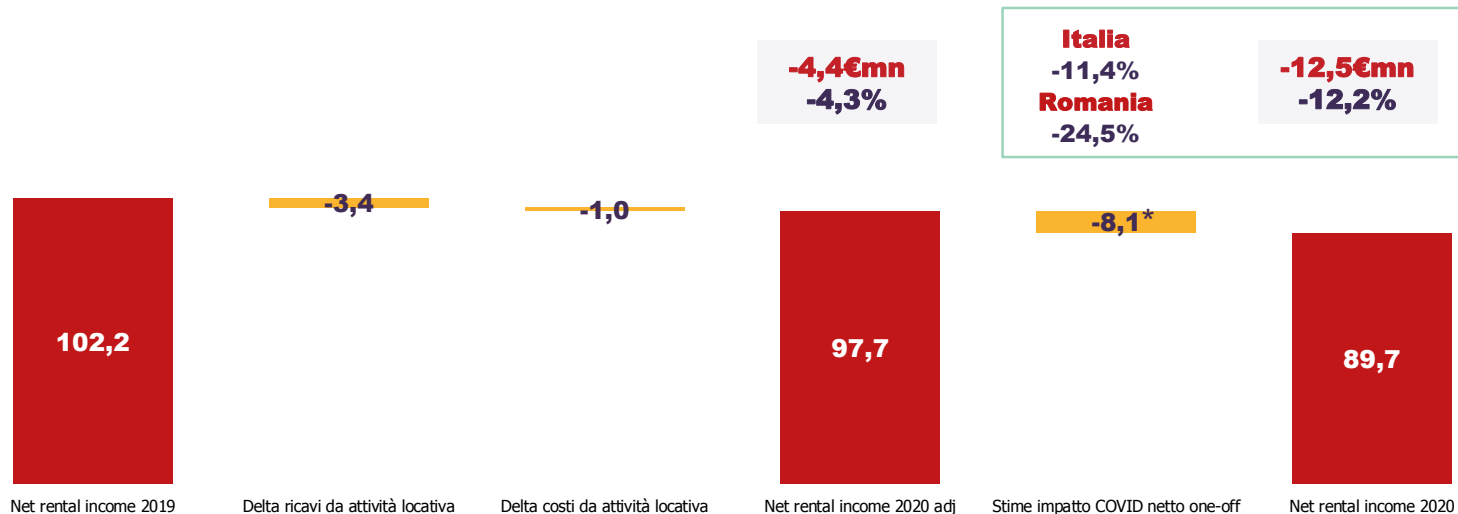


2 Risultati Finanziari
al 30 settembre 2020

I ricavi da attività locativa (€mn)

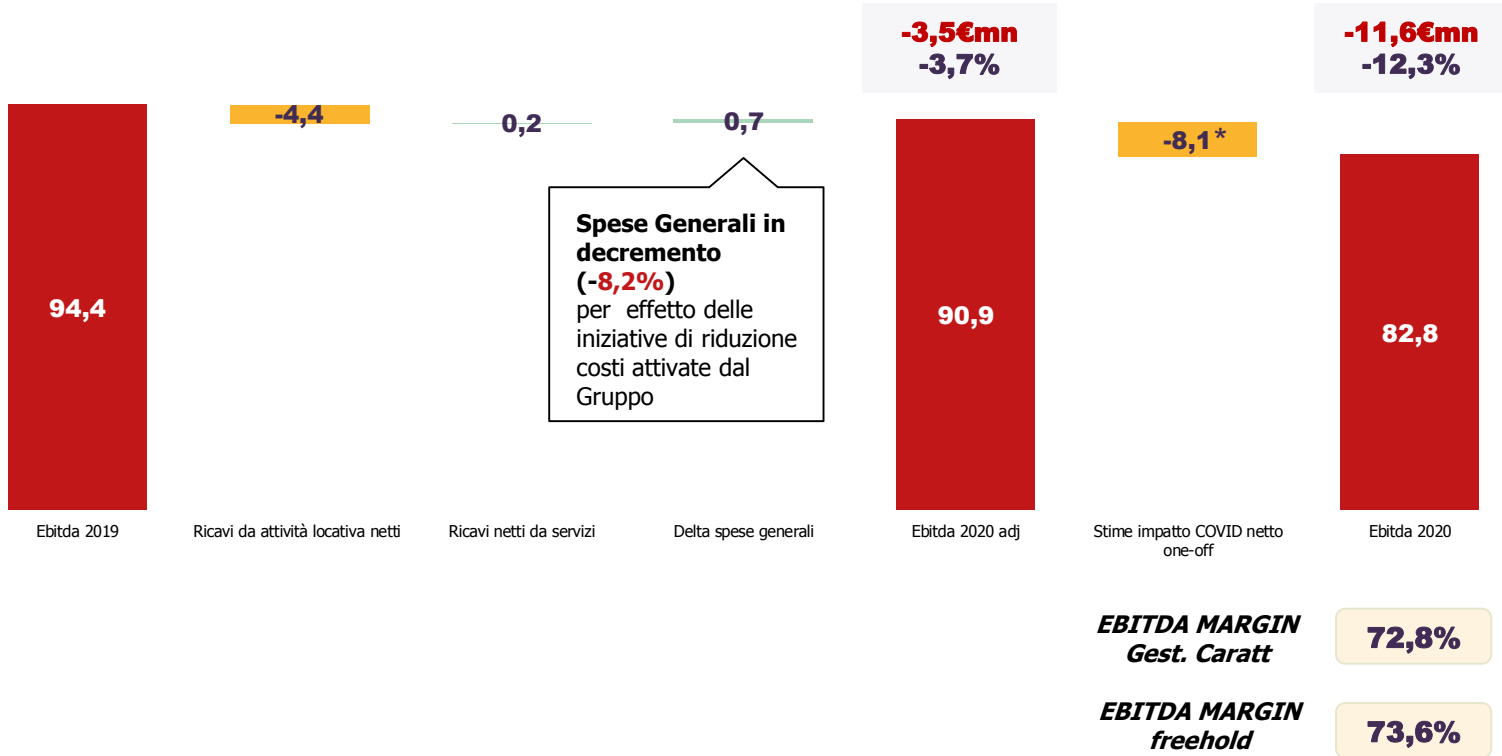


Net rental Income (€mn)



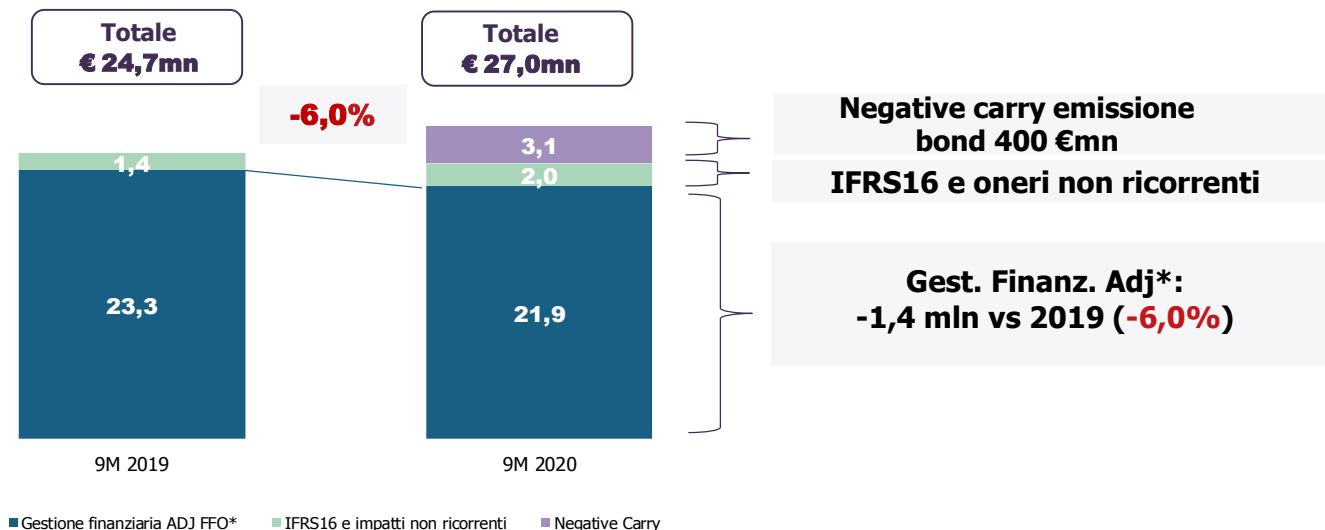
Si tratta di un impatto one-off sull'anno 2020 senza ulteriori effetti nei prossimi esercizi

Evoluzione dell'Ebitda gest. caratteristica (€mn)



Gestione finanziaria (€mn)

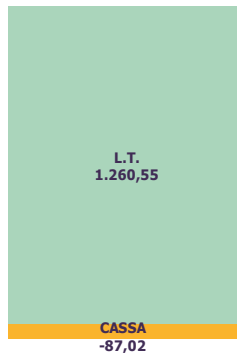
Il dato depurato da partite contabili relative all'ultima operazione e dal negative carry (gestione finanziaria ADJ*) risulta in decremento (-6,0% vs 30 settembre 2019)



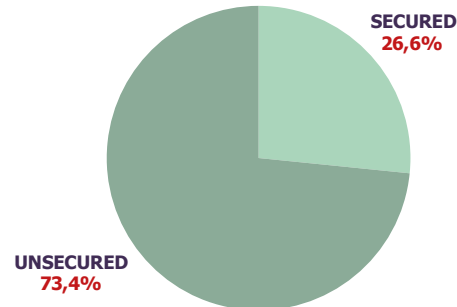
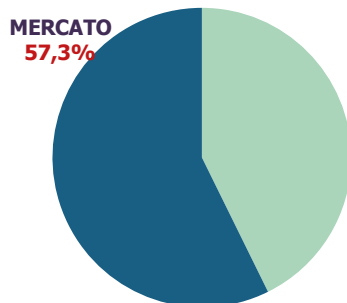
Struttura finanziaria

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

PFN
€1.173,5 mn**

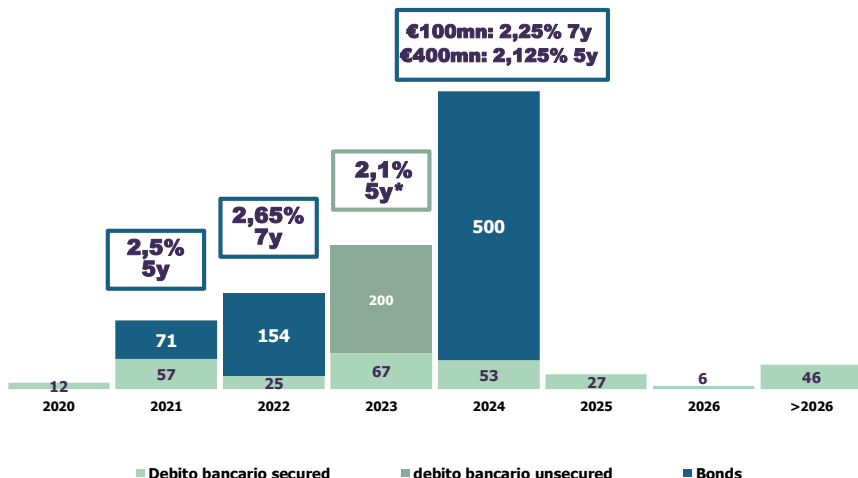


Breakdown del debito***



Update sulla gestione finanziaria

Debt maturity



Ultime news



Liquidità al 30/09
€87mn



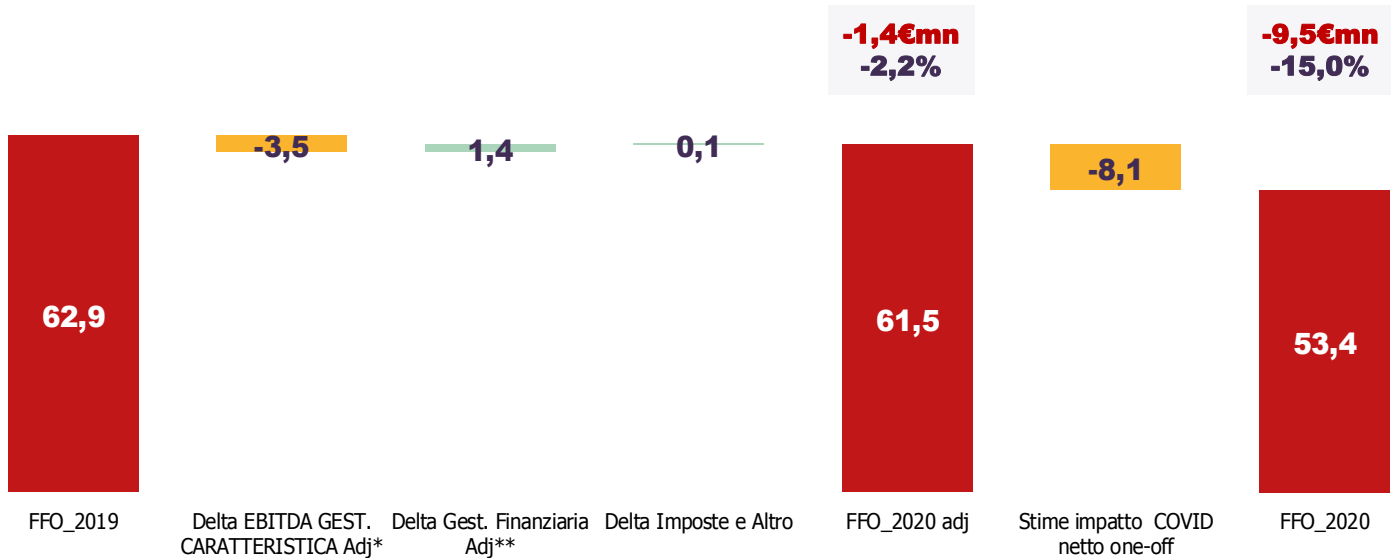
16/10 (post 3Q)
Erogato finanziamento
€36,3mn da Banca Monte dei Paschi di Siena con garanzia statale fornita da SACE Spa (durata 6 anni, tasso incluso il costo della garanzia in linea con costo medio del Gruppo)



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)





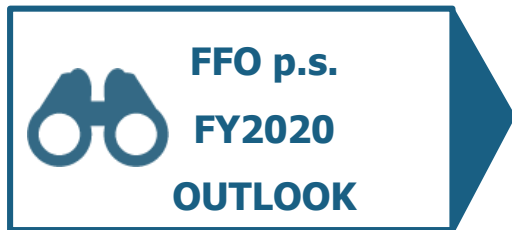
3 Outlook

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%
Totale Ricavi da attività locativa	116,0	109,0	-6,1%
Locazioni passive	-0,1	0,0	-98,8%
Costi diretti da attività locativa	-13,8	-19,3	40,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	102,2	89,7	-12,2%
Ricavi da servizi	4,8	4,8	0,5%
Costi diretti da servizi	-4,0	-3,8	-5,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,8	1,0	29,4%
Personale di sede	-5,0	-4,6	-7,7%
Spese generali	-3,6	-3,3	-8,9%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	94,4	82,8	-12,3%
<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%
Risultato operativo da trading	-0,4	-0,6	49,3%
EBITDA	94,0	82,2	-12,5%
<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%
EBIT	46,9	3,9	-91,6%
GESTIONE FINANZIARIA	-24,7	-27,0	9,2%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	-0,1	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	22,2	-23,2	n.a.
Imposte	0,2	1,8	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	22,4	-21,3	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	22,4	-21,3	n.a.

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**

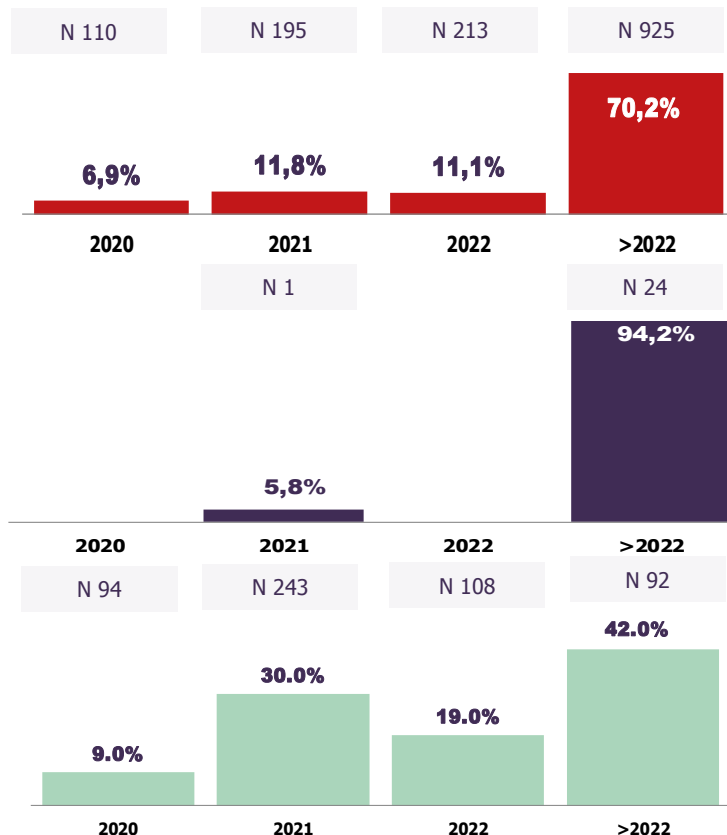
Totale contratti: **25**

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

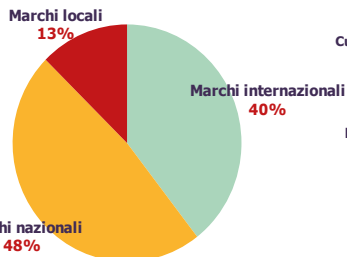
Top 10 Tenants Gallerie Italia

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 BERTHO oltre	abbigliamento	1,8%	25
CALZEDONIA	abbigliamento	1,6%	28
ALDI	gioielleria	1,4%	25
Stroili Oro	gioielleria	1,3%	19
Totale		19,5%	164

Merchandising mix gallerie



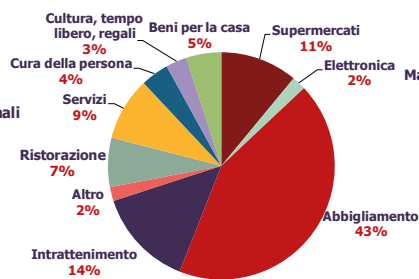
Tenant mix gallerie



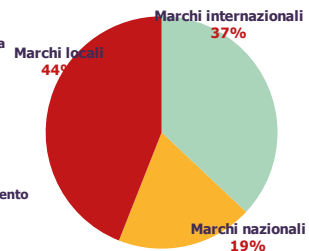
Top 10 Tenants Gallerie Romania

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
Totale		38,3%	55

Merchandising mix gallerie



Tenant mix gallerie



Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	9M_CONS_2019	9M_CONS_2020	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	94,4	82,8	-11,6	-12,3%
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%
FFO	62,6	50,1	-12,5	-19,9%
Una tantum Marketing	0,3	0,2	-0,1	-42,2%
FFO	62,9	50,3	-12,6	-20,0%
Negative Carry	0,0	3,1	3,1	n.a.
FFO ADJ	62,9	53,4	-9,5	-15,0%

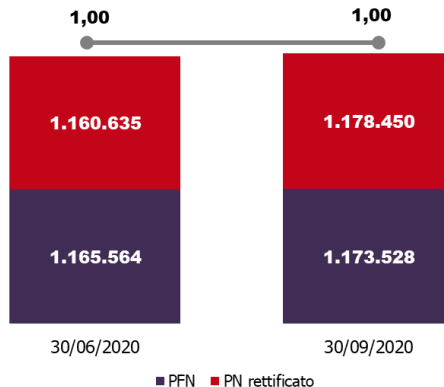
Ulteriori highlights finanziari

	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%
TOTALE IMPIEGHI	2.355.383	2.329.478	-25.906	-1,1%
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%
TOTALE FONTI	2.355.383	2.329.478	-25.906	-1,1%

GEARING RATIO (€000)



■ PFN ■ PN rettificato

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

