



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.

Cosa è successo nel 1Q 2021: le restrizioni per Covid impattano ancora

Gennaio

Febbraio

Marzo

2020

Normale operatività

Normale operatività

lockdown

Le attività «non-essenziali» nelle gallerie commerciali IGD sono state chiuse ca. il 25% dei giorni possibili

Ø impatti economici nel 1Q 2020

VS

2021

restrizioni e chiusure variabili

restrizioni e chiusure variabili

restrizioni e chiusure variabili

Le attività «non-essenziali» nelle gallerie commerciali IGD sono state chiuse ca. il 48% dei giorni possibili (con differenze in base alla location)*

5,4 € mln impatti Covid one off nel 1Q 2021

Highlights

Ricavi lordi da attività locativa*

36,9€ mn

-3,9%

Ricavi da attività locativa netti

26,2€ mn

-20,7%

Ebitda gestione caratteristica

23,8€ mn

-21,6%

Utile netto ricorrente (FFO)

13,8€ mn

-33,3%

Includono impatti diretti netti one-off da Covid-19
sul 1Q2021

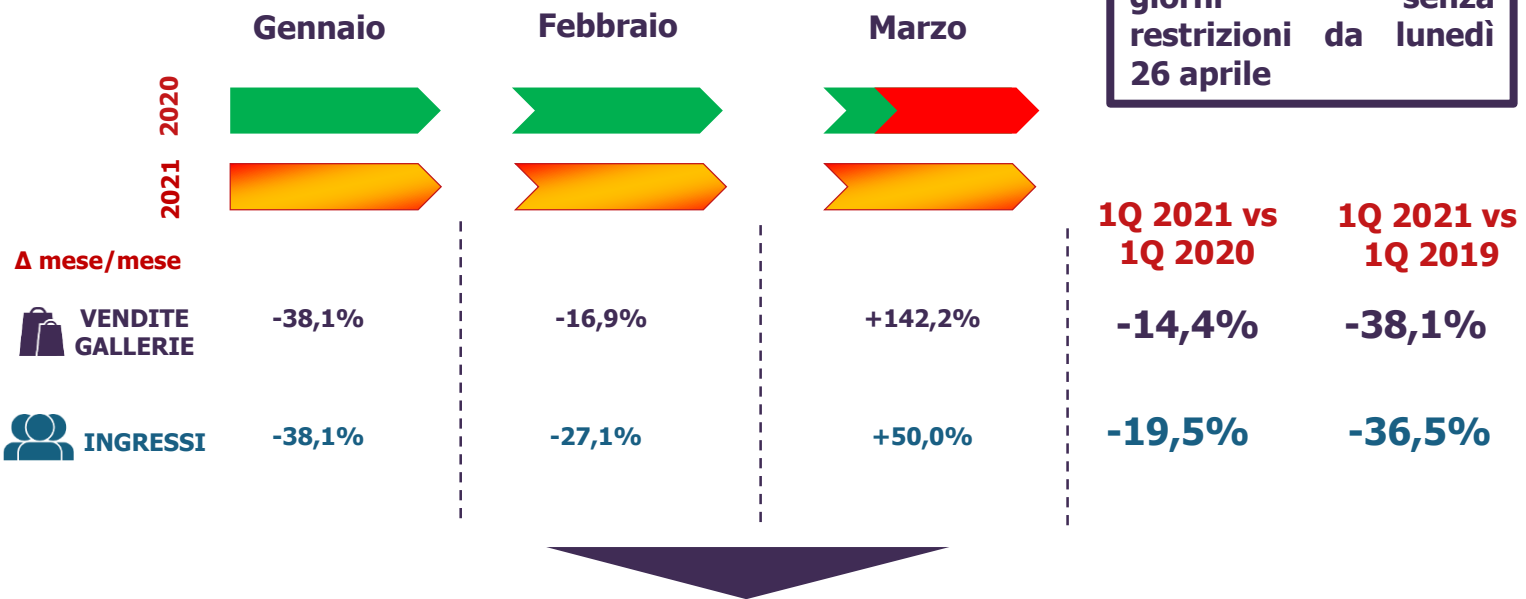


1

Andamenti operativi

I principali trend nei primi 3 mesi del 2021

Recuperato il 90% degli ingressi rispetto al 2019 nei primi sei giorni senza restrizioni da lunedì 26 aprile



Continua il trend riscontrato nel 2020 con visite meno frequenti ma più mirate all'acquisto:
scontrino medio 1Q '21 pari a € 27,4 (+21,6% vs 1Q '20; +28,9% vs 1Q '19)

Come performa il leasing management



GALLERIE

74%
ricavi locativi

KEY MESSAGES



ITALIA



CONTRATTI:

Rinnovi **50** Turnover **22**

FINANCIAL
OCCUPANCY*

93,6%

- No modifiche alla struttura dei contratti in essere
- Occupancy in calo in Italia (-90 bps) a causa dell'effetto trascinamento delle restrizioni in essere da novembre
- Già in ripresa l'occupancy in Romania (+80 bps)



ROMANIA



CONTRATTI:

Rinnovi **75** Turnover **58**

FINANCIAL
OCCUPANCY

94,4%

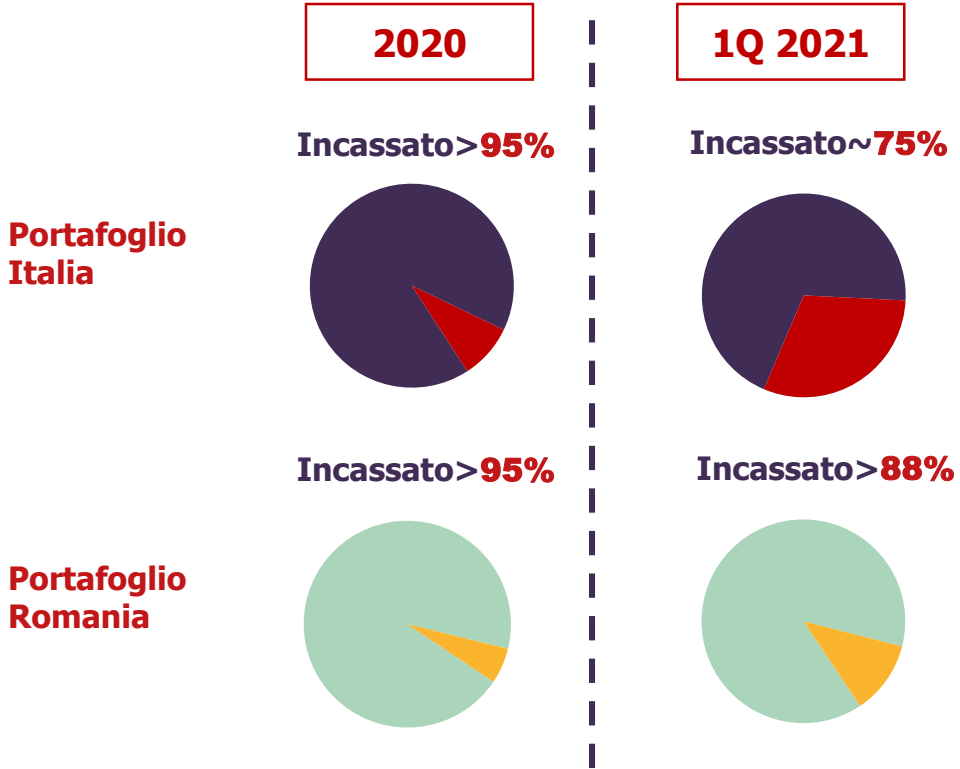


IPERMERCATI

26%
ricavi locativi

- Sempre operativi**
- NO variazioni nei contratti in essere e nei canoni

Fatturato incassato* FY2020 e 1Q2021



- Fatturazione mensile
- In corso trattative con i tenant per gestire il secondo lockdown con le stesse modalità del 2020 (in particolare sconti temporanei)

I centri commerciali IGD si sono «adattati» a questo contesto (1/2)

1

Pronti ad
accogliere
nuovi players e
nuovi trend

Inserite nuove insegne che hanno fatto registrare ottime performance, nonostante le restrizioni:



Soluzioni per l'arredo, apertura a Centro ESP: diventato vera e propria àncora attrattiva del centro



Catena internazionale, aperti 4 punti vendita* con ottimi risultati; previsto piano per ulteriori nuove aperture nella rete IGD



2

Parziale
redistribuzione
delle vendite

Traffico e vendite persi nei weekend di chiusura parzialmente traslati durante la settimana



>48% giorni chiusura attività non essenziali vs
-38% fatturato aggregato escluso àncora alimentare

I centri commerciali IGD si sono «adattati» a questo contesto (2/2)

3

Anche la
ristorazione
non è ferma

Proseguono le aperture di nuovi brand e format nonostante sia uno dei settori più penalizzati dalle restrizioni



La Piadineria – Centro Lame (BO)



Poke Kal - Centrosarca (MI)

Dal 26 aprile consentita la ristorazione all'aperto

Immediata risposta con organizzazione di spazi dedicati e dehors ottenendo ottimi riscontri



Le Porte di Napoli (NA)



Centro ESP (RA)



Le Maioliche (RA)

Efficace attività di leasing per recuperare gli effetti del Covid

24 aperture* tra inaugurazioni e restyling

Prosegue un'intensa attività di leasing
per ricommercializzare la vacancy
incrementale dovuta agli effetti del Covid

Segnali incoraggianti e positivi
dal mercato:

- Romania: occupancy già in crescita
- Italia: trend di recupero atteso per 2Q/2H

Brand innovativi: MI Store

Prossima
apertura
@Tiburtino
(Roma)



Alcune delle nuove aperture in Italia e Romania



Folletto Bimby – Fonti del
Corallo



Medair (uffici) - Slatina



Intimissimi - Maremà (GR)



Venus (arredamento) -
Ploiesti

Il centro IGD a servizio della comunità

Il centro commerciale, che offre spazi di ampie dimensioni, perfettamente organizzati, vigilati, regolarmente sanificati e agevoli da raggiungere, **rappresenta la location ideale per creare in tempi rapidi e in piena sicurezza spazi per garantire assistenza sanitaria di prossimità**

La Torre a Palermo sarà il primo tra i nostri centri commerciali ad ospitare un **hub vaccinale**, chiaro **segnale di vicinanza al territorio da parte di IGD**.



Area dedicata ad hub vaccinale
1800 mq di superficie, operativi da metà maggio, sarà in grado di garantire ca. **900** vaccinazioni al giorno

La nostra idea di centro commerciale nei prossimi anni

Il progetto «Next Steps»: idee per l'innovazione

- La pandemia ha favorito l'**accelerazione** di alcuni processi che interessano anche il mondo del retail e, di conseguenza, il settore dei Centri Commerciali
- Effettuate due diverse survey* per meglio comprendere le nuove esigenze dei visitatori



#1 **individuazione di soluzioni** per rispondere alle nuove esigenze

#2 integrazione di **CRM** e **piano digital**

#3 **personalizzazione /specificità** di azioni e offerta

Prime iniziative che si stanno già mettendo in atto



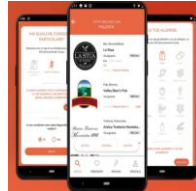
LAYOUT

- Aree esterne dedicate a ristorazione e leisure
- Aree dedicate a pick up e delivery
- Click and collect



SERVIZI

- App prenotazione/ordinazione ristoranti



MERCHANDISING E TENANT MIX

- Poliambulatori, in linea con piano di garantire assistenza sanitaria di prossimità
- pet store e cliniche veterinarie

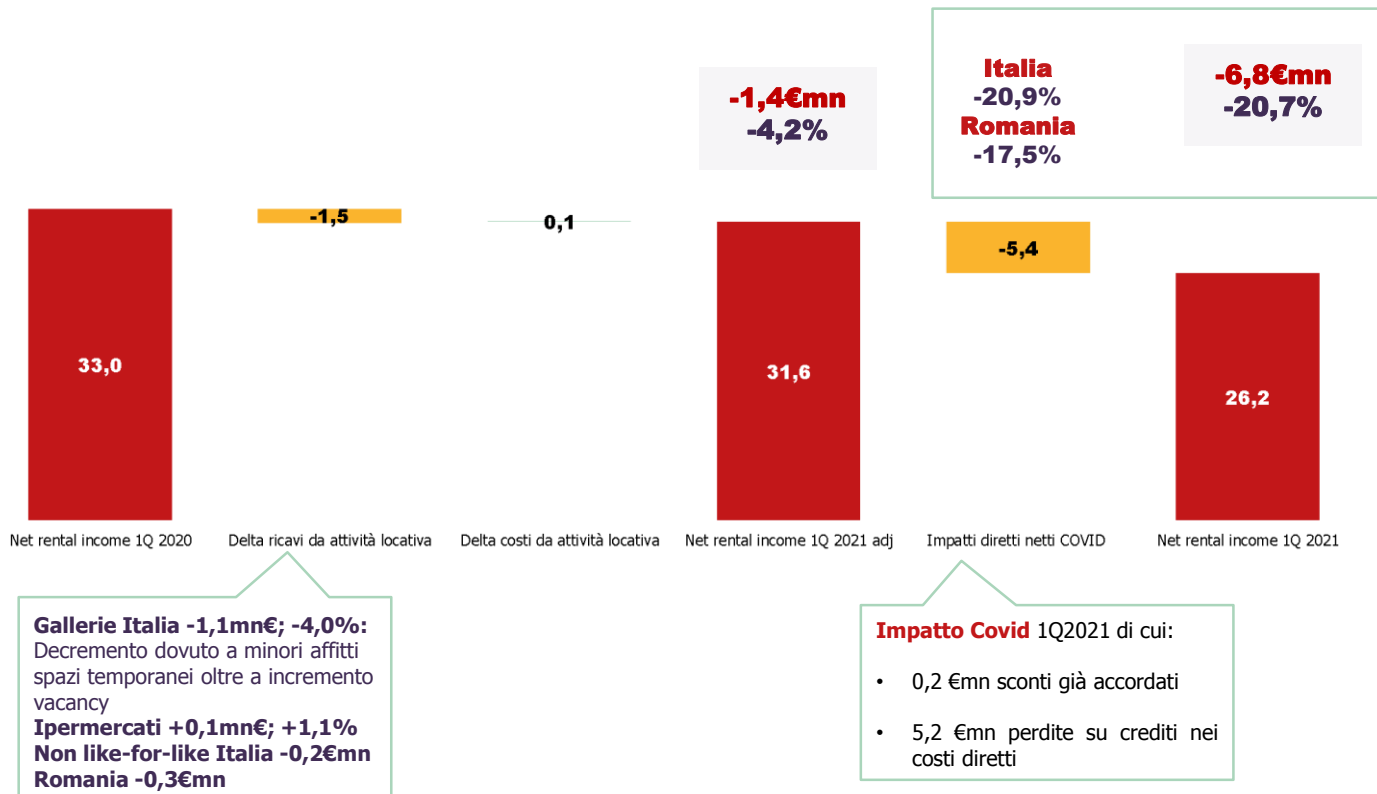


Vogliamo rafforzare l'attrattività, il carattere urbano e di servizio dei nostri centri commerciali

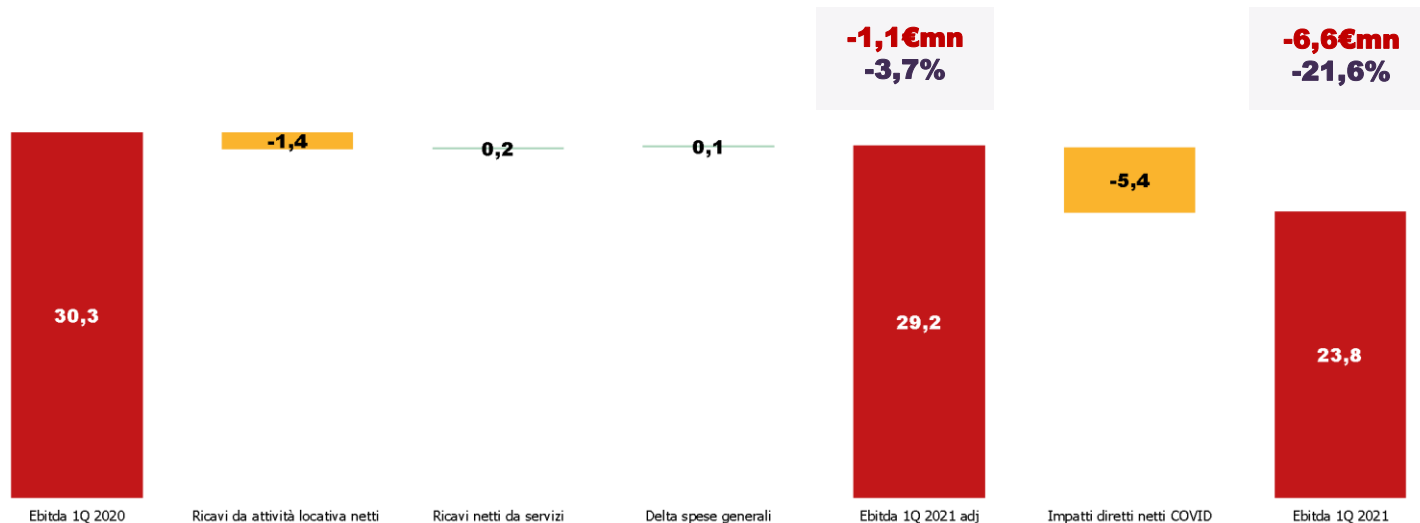


2 Risultati Finanziari

Ricavi da attività locativa netti (€mn)



Ebitda gestione caratteristica (€mn)



**EBITDA MARGIN
Gest. Caratt**

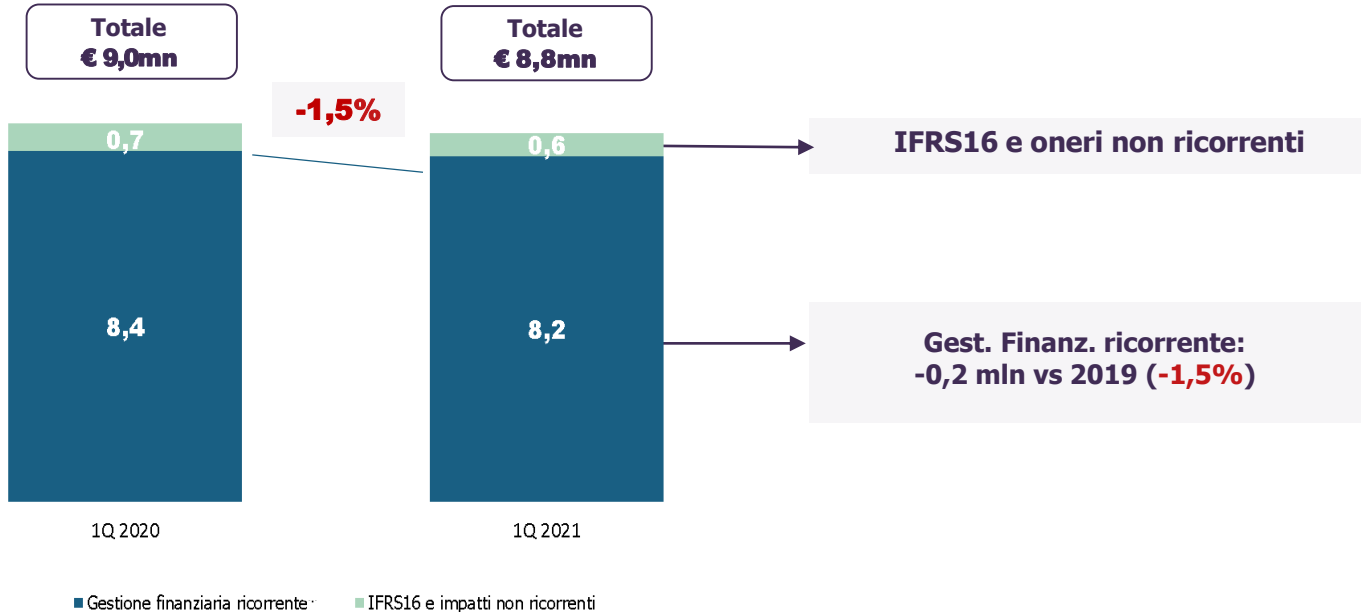
61,8%

**EBITDA MARGIN
freehold**

62,0%

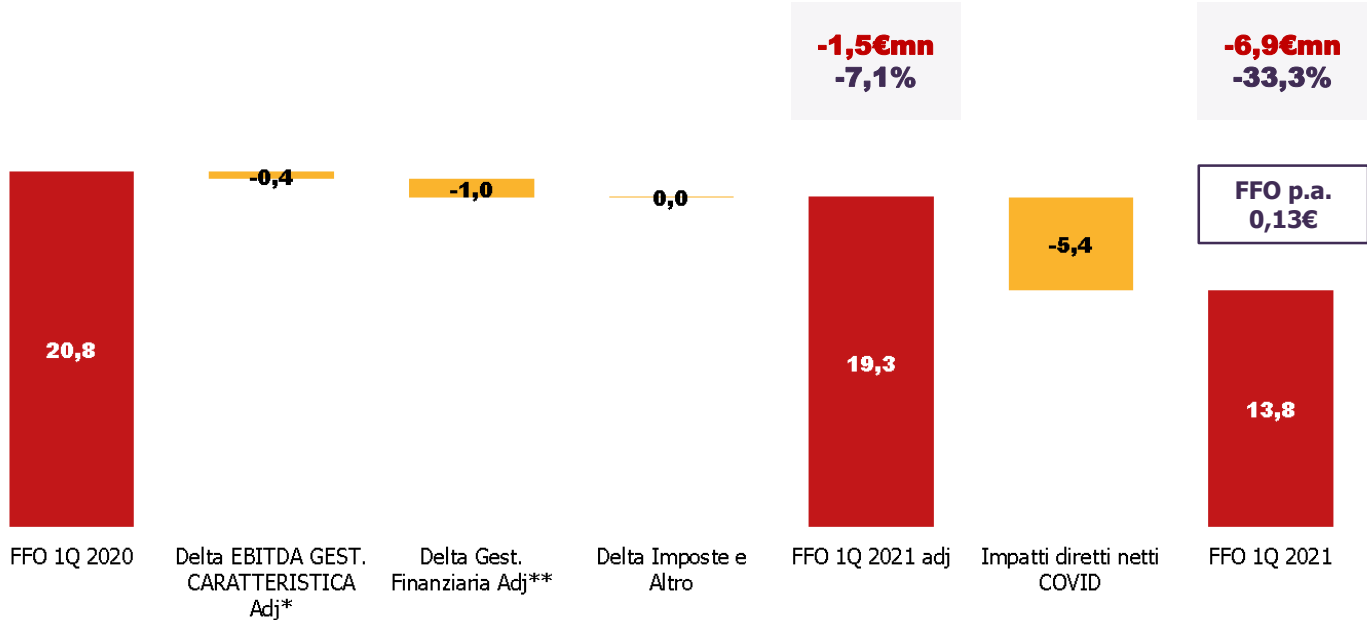
Gestione finanziaria (€mn)

Il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS16 e oneri non ricorrenti, risulta in ulteriore decremento (-1,5% vs FY2020)



Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

Funds From Operations (FFO)

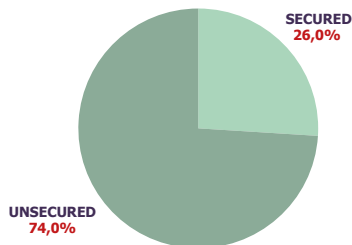
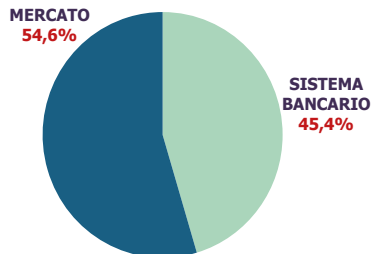


Struttura finanziaria

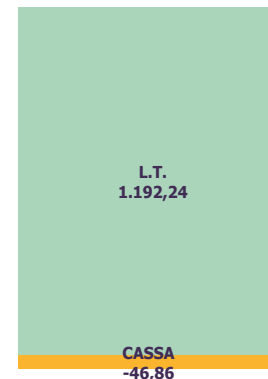
	31/12/2020	31/03/2021
LTV	49,9% (adj. IFRS16 c. 47,8%)	49,5% (adj. IFRS16 c. 47,6%)
ICR	3,2X	2,9X
Costo medio del debito	2,30%	2,32%

- **PFN in miglioramento nel primo trimestre (-10€mn vs FY2020)**
- **In lieve calo il LTV**

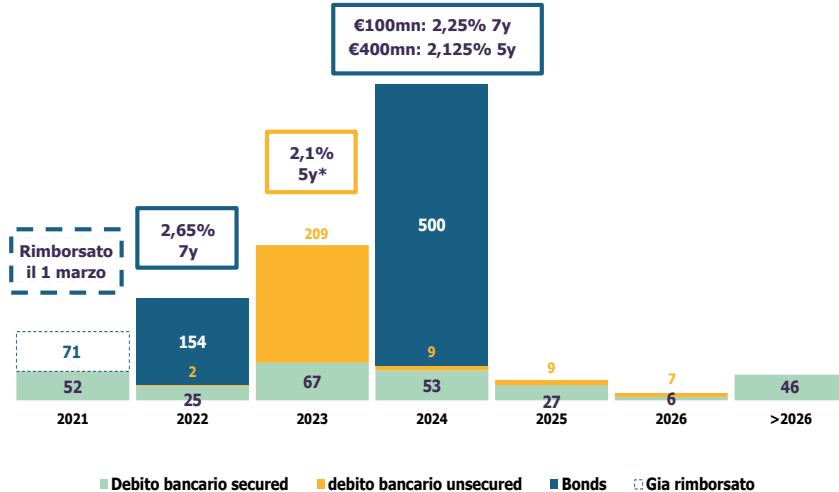
Breakdown del debito*



PFN
€1.145,4 mn**



Debt maturity



Tenuto conto della liquidità a fine marzo pari a ca. €46 mn e delle linee committed e non committed, abbiamo disponibili le risorse per coprire le esigenze finanziarie per tutto il 2021 e per i primi mesi del 2022


Ratings
 BBB- negative outlook


Ratings
 BB+ negative outlook

Prossimi appuntamenti

CORPORATE

5 agosto Risultati al 30/06/2021

4 novembre Risultati al 30/09/2021

IR (ad oggi confermati)

18-20 maggio Mid&Small Cap Virtual Spring Conference

28 giugno Italian sustainability conference

21 settembre EPRA Annual conference



3 Allegati

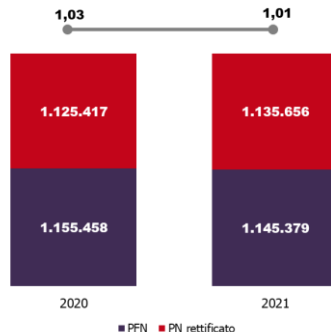
Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1Q_CONS_2020	(c) 1Q_CONS_2021	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	35,3	33,6	-5,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	3,1	3,1	1,9%
Totale Ricavi da attività locativa	38,4	36,7	-4,4%
Locazioni passive	0,0	0,0	-9,8%
Costi diretti da attività locativa	-5,4	-10,5	95,6%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	33,0	26,2	-20,7%
Ricavi da servizi	1,6	1,7	7,3%
Costi diretti da servizi	-1,4	-1,4	-2,4%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,2	0,4	67,4%
Personale di sede	-1,7	-1,7	3,7%
Spese generali	-1,2	-1,1	-14,7%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	30,3	23,8	-21,6%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>75,8%</i>	<i>61,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,0	0,0	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,1	-0,2	22,9%
Risultato operativo da trading	-0,1	-0,1	-0,4%
EBITDA	30,2	23,6	-21,7%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>75,5%</i>	<i>61,4%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-5,9	-4,1	-29,4%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,3	-0,3	3,4%
EBIT	24,1	19,2	-20,1%
		0,0	
GESTIONE FINANZIARIA	-9,0	-8,8	-2,4%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	15,1	10,4	-30,8%
Imposte	-0,1	-0,1	18,4%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	14,9	10,3	-31,1%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	14,9	10,3	-31,1%

Stato patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	31/03/2021	31/12/2020	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.231.246	2.234.484	3.239	0,1%
Immobilizzazioni in corso	44.182	42.674	-1.508	-3,4%
Altre attività non correnti	17.956	17.374	-582	-3,2%
Altre passività non correnti	-30.646	-30.371	275	-0,9%
Capitale circolante netto	32.434	30.421	-2.013	-6,2%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-10.645	-10.286	359	-3,4%
TOTALE IMPIEGHI	2.284.526	2.284.296	-230	0,0%
Patrimonio Netto	1.126.320	1.114.442	-11.878	-1,1%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	12.827	14.396	1.569	12,2%
Posizione finanziaria netta	1.145.379	1.155.458	10.079	0,9%
TOTALE FONTI	2.284.526	2.284.296	-230	0,0%

GEARING RATIO (€000)



Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	CONS_2020	CONS_2021	Δ 2020	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	30,3	23,8	-6,6	-21,6%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-2,6	-1,7	0,8	0,3%
Gest. Finanziaria Adj	-6,8	-7,9	-1,0	15,2%
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	-0,3	-0,3	0,0	-1,6%
FFO	20,6	13,8	-6,8	-32,8%
Una tantum Marketing	0,2	0,0	-0,2	n.a.
FFO	20,8	13,8	-6,9	-33,3%

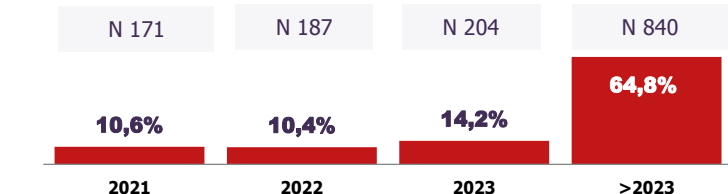
Ulteriori highlights finanziari

	31/12/2020	31/03/2021
Gearing ratio	1,03X	1,01X
Durata media del debito a lungo	3,2 anni	3,2 anni
Hedging debito a lungo + bond	93,0%	92,7%
Quota debito a M/L termine	98,3%	98,6%
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	1.434,9€ mn

Contratti e key tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3,1%	14
OVS	abbigliamento	2,6%	9
unieuro	elettronica	2,1%	8
DOUGLAS	cura persona	1,8%	17
FIORELLA RUBINO mòtivi oltre	abbigliamento	1,7%	23
CALZEDONIA	abbigliamento	1,7%	28
H.M	abbigliamento	1,6%	10
BLESPIRIT	gioielleria	1,5%	26
SCARPE & SCARPE	calzature	1,4%	5
Stroili Oro GIOIELLERIA	gioielleria	1,3%	19
Totale		18,8%	159

Gallerie

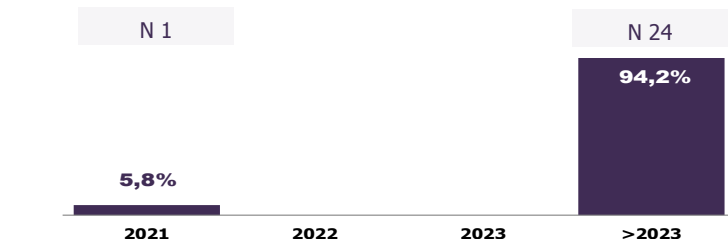


Durata media residua: **3,9anni**

Totale contratti: **1.402** di cui **57 rinnovi** con lo stesso tenant e **27** firmati con un **nuovo tenant**
Downside -1,0%

Rotation Rate 1,9% (% nuovi operatori su tot. contratti)

Ipermercati

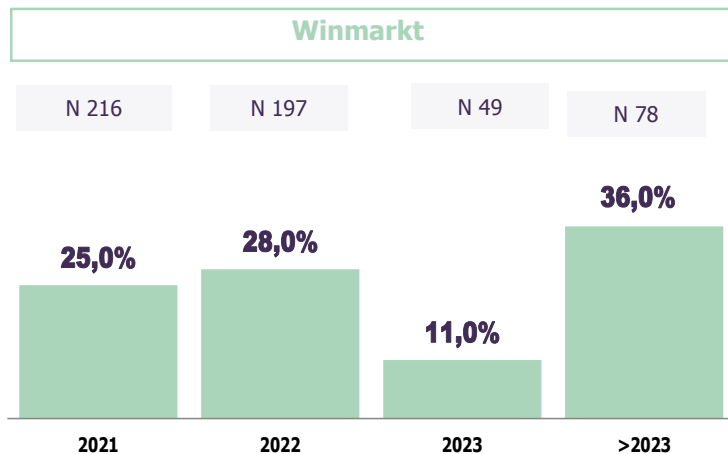


Durata media residua: **13,5anni**

Totale contratti: **25**

Contratti e key tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
 Carrefour market	supermercato	11,3%	11
 H&M	abbigliamento	5,7%	10
 kik	abbigliamento	4,6%	11
 PEPCO	abbigliamento	3,6%	6
 dm	drogheria	2,8%	5
 B & B collection	gioielleria	2,3%	4
 SENSI	farmacia	2,1%	5
 OCPL	uffici	1,9%	1
 KFC	ristorazione	1,3%	1
 InterGame	entertainment	1,2%	1
Totale		36,8%	55



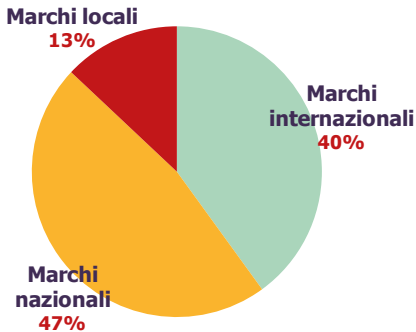
Durata media residua: **4,0 anni**

Totale contratti: **540** di cui **75 rinnovi** con lo stesso tenant e **58** firmati con un **nuovo tenant**
Upside 0,14%

Rotation Rate 10,7% (% nuovi operatori su tot. contratti)

Merchandising & Tenants Mix

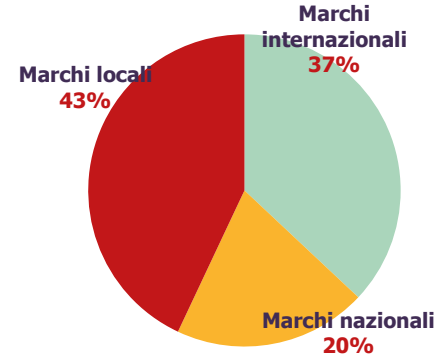
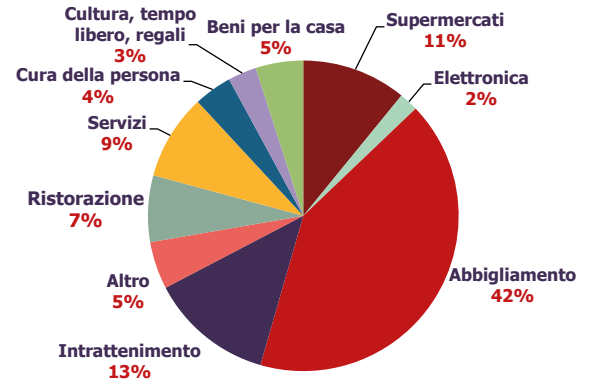
Italia



Merchandising Mix*

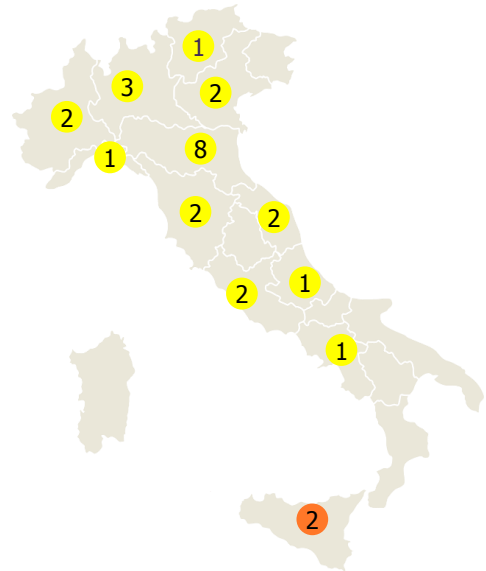
Tenant Mix*

Romania






Evoluzione dello scenario nel primo trimestre del 2021

Le restrizioni, già in essere dalla fine del 2020 e confermate anche nel primo trimestre 2021 consistono principalmente nella ripartizione dell'Italia in aree, bianca, gialla, arancione e rossa, in base ai livelli di rischio



N. Gallerie IGD

Situazione al 26/04: revisioni settimanali del tasso di rischio

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) 		<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"> • RISTORANTI e BAR APERTI fino alle 22 (consumo al tavolo consentito solo all'aperto) • CINEMA, TEATRI E MUSEI APERTI (previste limitazioni sulla capienza e prenotazione obbligatoria) 		<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 		<ul style="list-style-type: none"> • Valgono le misure a livello nazionale

Ultime novità: Decreto Legge «Riaperture»

Approvato dal Consiglio dei Ministri in data 21 aprile 2021, delinea il cronoprogramma relativo alla progressiva eliminazione delle restrizioni rese necessarie per limitare il contagio da Covid-19. Le **principali misure previste per la zona gialla**, che possono impattare sul business di IGD sono:

Dal 26/04:

- Confermato il coprifuoco dalle 22 alle 5
- consentite le attività di ristorazione all'aperto con consumo al tavolo, sia a pranzo che a cena;
- riapertura di cinema e teatri con capienza non superiore al 50%;
- consentiti liberamente gli spostamenti tra regioni in zona gialla; spostamenti tra regioni di diverso colore consentiti solo in presenza di pass vaccinale, tampone negativo effettuato nelle 48h precedenti o guarigione dal covid nei 6 mesi precedenti

Dal 1/06:

- consentite le attività di ristorazione con consumo al tavolo anche al chiuso;
- riapertura delle palestre.

Sono comunque previste revisioni ogni 15 giorni, in base all'andamento dell'indice di contagio

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

