



SPAFID
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0746-39-2021	Data/Ora Ricezione 14 Dicembre 2021 14:18:46	Euronext Star Milan
--	--	---------------------

Societa' : IGD - Immobiliare Grande Distribuzione

Identificativo : 155244

Informazione

Regolamentata

Nome utilizzatore : IGDN01 - Di Donato

Tipologia : REGEM

Data/Ora Ricezione : 14 Dicembre 2021 14:18:46

Data/Ora Inizio : 14 Dicembre 2021 14:18:48

Diffusione presunta

Oggetto : IGD PRENTA IL NUOVO PIANO
INDUSTRIALE 2022-2024
"MISSION....POSSIBLE" E IL
CALENDARIO FINANZIARIO

Testo del comunicato

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA**IGD PRESENTA IL NUOVO PIANO INDUSTRIALE 2022-2024 "MISSION...POSSIBLE"**

- **Obiettivo primario del Piano è la gestione proattiva degli asset per proiettarli nel futuro e prepararli alle nuove sfide di mercato: si prevede un ritorno alla crescita organica improntata alla sostenibilità e all'innovazione**
- **Il Piano è declinato su 3 ambiti operativi:**
 - **accelerazione sulle modifiche commerciali e marketing in ottica omnicanalità, sia dal punto di vista strutturale (merchandising mix – format – layout) sia da quello tecnologico/digitale (CRM – tenant e customer engagement)**
 - **programma di investimenti da circa 82 € mln volto a rendere gli asset sempre più attrattivi, preservarne il valore nel tempo e allungarne la "vita".**
 - **strategia di sostenibilità che prevede importanti interventi per la riduzione degli impatti ambientali del portafoglio con l'ambizione di portarlo a zero emissioni al 2030**
- **È prevista una crescita complessiva al 2024 del Net rental Income, pari a ca. +17/20%, e del Fund From Operations, pari a oltre il 30%¹**
- **Il Gruppo intende mantenere una solida disciplina finanziaria in linea con il profilo investment grade e porta l'obiettivo di Loan to Value a fine Piano in area 40-43%**
- **IGD torna ad essere una "dividend company", con obiettivo dividendo distribuito per azione nel 2022 pari a € 0,25-0,30 e con l'obiettivo di arrivare al 2024 a € 0,50**

Bologna, 14 dicembre 2021. Il Consiglio di Amministrazione di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("IGD" o la "Società"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Rossella Saoncella, ha esaminato e approvato il Piano Industriale 2022-2024.

Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD, ha dichiarato: "Il Piano Industriale 2022-2024 ci vede fortemente impegnati in ottica ESG e con investimenti su innovazione e digitalizzazione nei nostri centri commerciali, con il fine di proiettarli nel futuro e prepararli a nuove sfide di mercato. Al contempo ci siamo dati importanti obiettivi economico-finanziari, crescendo in termini di utile netto ricorrente e ritornando a distribuire il dividendo ai nostri azionisti, il tutto riducendo la leva finanziaria e consolidando il profilo investment grade raggiunto."

¹ Crescite calcolate rispetto al Net Rental Income e al FFO attesi a fine 2021 e "restated", per tenere conto degli effetti annualizzati della dismissione asset completata a fine novembre 2021. Si sottolinea che il Piano ipotizza non ci siano impatti diretti da Covid e restrizioni connesse, a partire dal 2022

Negli ultimi 2 anni l'arrivo improvviso della pandemia globale da Covid-19 ha impattato fortemente il business di IGD, interrompendo il precedente percorso di sviluppo che aveva visto tra il 2015 e il 2019 il Fund from Operations crescere del +16,5% medio annuo e il dividendo distribuito crescere di oltre il 33% medio annuo.

Tra il 2020 e il 2021 le attività "non essenziali" dei retailer inseriti nel portafoglio IGD hanno subito fino a 131 giorni di chiusura e il Gruppo ha registrato impatti diretti da Covid per ca. € 27 milioni (oltre a ulteriori effetti indiretti) ed ha deciso di ridurre investimenti e dividendi per rafforzare la propria struttura finanziaria.

A fronte di tutto ciò, però, il business model di IGD si è dimostrato particolarmente resiliente: il tasso di *occupancy* è rimasto elevato (a settembre è superiore al 95%), il fatturato 2021 già incassato supera il 90%² e buone risposte sono arrivate dai visitatori con le vendite degli operatori che hanno fatto registrare +2,7% nel periodo giugno-ottobre 2021 rispetto allo stesso periodo del 2019, a conferma dell'attrattiva dei centri commerciali e del ruolo centrale che ha tuttora il retail fisico.

La pandemia ha avuto come effetto anche l'accelerazione di alcune macro-tendenze che erano già in essere anche in precedenza:

- ✓ Trasformazioni dal punto di vista sociale e dei bisogni dei consumatori
- ✓ Digitalizzazione e crescente integrazione tra online e offline, con maggiore personalizzazione delle offerte
- ✓ "Rivoluzione Verde" con la crescente attenzione alle tematiche ambientali e ai "fattori ESG" come leva di sviluppo

Il Gruppo IGD, anche sulla base dei risultati di periodiche indagini effettuate tra i visitatori (e non) dei Centri Commerciali, ha quindi adattato la propria strategia operativa focalizzando il Piano Industriale sull'adeguamento degli spazi fisici e del merchandising mix, oltre che sul proseguimento del proprio impegno volto alla riduzione della *carbon footprint* complessiva.

STRATEGIA COMMERCIALE - MARKETING

Il piano commerciale è sviluppato sulla base delle specificità di ciascun asset e si declina in diversi ambiti di attività: merchandising mix, layout, digital marketing/CRM ed eventi.

Per quanto riguarda il **merchandising e tenant mix**, l'obiettivo di IGD è rendere scalabili/replicabili sul portafoglio alcuni modelli che già oggi costituiscono delle *best practice* sperimentate nei propri centri commerciali e proseguire nello scouting di nuovi tenant emergenti e nuovi format. Si prevede, ad esempio, di ampliare l'offerta di servizi come centri medici (2 nuovi nel 2022), dentistici e centri fitness (6.000 mq in apertura nel 2022) e di aggiornare continuamente l'offerta delle *food court* seguendo le nuove tendenze in fatto di *healthy/fresh food* (oltre 1.600 mq di nuove aperture il prossimo anno). Oltre a questo, il focus sarà dedicato all'ampliamento dell'offerta tech, del "mondo casa", dei "family store" e negozi legati al mondo dello sport.

In termini di **layout**, IGD si concentrerà sulla creazione di **nuove piazze** e food court, di aree dedicate all'attività sportiva, all'entertainment e allo smart working, anche **sfruttando aree esterne** (parcheggi, rooftop) e prevedendo l'incremento degli spazi verdi.

² Su fatturato netto sconti e perdite su crediti. Il dato è aggiornato al 3 dicembre 2021

A livello di **marketing digitale**, IGD ha implementato il proprio sistema di CRM / *data-lake* centralizzato ottenendo oltre 200mila contatti in 6 mesi, con un incremento del 30% dal lancio dell'iniziativa "AreaPlus", un'area riservata all'interno dei siti web dei centri commerciali in cui i visitatori possono accedere ad offerte e proposte sempre più personalizzate per lo shopping ed il tempo libero. Nei prossimi 3 anni l'obiettivo sarà quello di trasformare i dati raccolti in informazioni strategiche per l'analisi approfondita della *catchment area* di ogni centro, supportare azioni commerciali mirate, anche in collaborazione con i diversi *tenant* ("*tenant engagement*") e sviluppare e fidelizzare la *community* attraverso strategie integrate social e digital ("*customer engagement*").

In ottica multi-canalità, inoltre, gli strumenti digitali, collegati al CRM, consentiranno di ordinare dai ristoranti, prenotare campi sportivi o spazi presenti nel centro commerciale.

Gli **eventi** nei prossimi 3 anni, con gradualità, torneranno ad essere sempre più aggregativi, rispondendo quindi al maggiore desiderio di esperienzialità e socialità dei visitatori oltre che alla maggiore diffusione del digitale. Saranno privilegiati gli eventi che coinvolgeranno contemporaneamente tenant e visitatori, incrementate le attività *drive to store*, con azioni che permetteranno al visitatore di vivere il Centro Commerciale *on ed off line* utilizzando le opportunità offerte dagli strumenti previsti nel Piano Digitale (area riservata nei siti *web, influencer marketing program*)

STRATEGIA DI ASSET MANAGEMENT

Gli investimenti in programma, per un totale di oltre 80 € mln, sono volti a incrementare i caratteri di attrattività e innovazione del portafoglio e a ridurre l'impatto ambientale.

Più in dettaglio, in arco piano sono previsti:

- **24 milioni di euro destinati a progetti di rinnovamento degli asset** (restyling e remodeling) **e a investimenti a supporto dell'attività commerciale** (fit-out). I principali progetti riguardano i centri Portogrande (rimodulazione ipermercato e restyling interno), La Favorita (restyling interno ed esterno), Katanè (rimodulazione ipermercato) e La Torre (rimodulazione ipermercato).
- **13 milioni di euro per il completamento del progetto di sviluppo di Officine Storiche** a Livorno: oltre 15.000 mq di retail, con apertura prevista indicativamente a inizio secondo semestre 2022, e oltre 5.600 mq di residenziale (42 appartamenti destinati alla vendita, di cui 20 con contratti preliminari già firmati).
- **12 milioni di euro relativi ad investimenti in ambito ESG** come, ad esempio, l'installazione di dispositivi di intelligenza artificiale per l'ottimizzazione dei consumi energetici in 25 centri commerciali, l'incremento delle superfici a verde (interne ed esterne) per l'assorbimento di CO₂, impianti fotovoltaici in ulteriori 7 centri commerciali ed impianti di illuminazione a led in ulteriori 9 centri commerciali.
- **33 milioni di euro** relativi a capex finalizzate a mantenere uno standard elevato di qualità e sicurezza degli asset.

Il Piano include anche una strategia di **Asset Rotation**, con **dismissioni potenziali di asset non core per un totale di 180/200 milioni di euro**. I possibili target delle cessioni sono il portafoglio rumeno, i 3 terreni da sviluppare nell'ambito del Progetto Porta a Mare e ulteriori 3 ipermercati "stand alone". I proventi delle dismissioni potranno essere utilizzati per una crescita nel mercato italiano retail, con possibili economie di scala, oppure in ottica di diversificazione degli investimenti in caso di opportunità interessanti, o, infine, per ridurre la leva finanziaria se opportuno.

STRATEGIA DI SOSTENIBILITÀ

A partire dal 2017 la strategia di sostenibilità di IGD sintetizzata in «Becoming G.r.e.a.t.», a testimonianza dell'obiettivo aziendale di operare nell'ottica di una crescita sostenibile che ponga attenzione alle tematiche ambientali (Green), alle persone (Responsible), in maniera etica (Ethical), in luoghi attrattivi (Attractive), insieme ai suoi stakeholder (Together).

In questo piano IGD ha deciso per ciascun ambito di porsi obiettivi al 2024 e ambizioni di lungo periodo al 2030:

- **Green:** in arco piano IGD intende raddoppiare l'energia prodotta da fonti rinnovabili, ridurre del 21,5% le emissioni GHG (*location based*, base 2018) e di almeno il 15% i consumi energetici (*location based*); ottenere la certificazione BREEAM in ulteriori 9 asset (ad oggi gli asset già certificati sono 8); inoltre è previsto il lancio di progetti legati alla biodiversità in 4 centri commerciali e di dotare il 100% del portafoglio italiano di spazi di ricarica per le auto elettriche. Le Ambizioni al 2030 sono avere il 100% dei centri commerciali del portafoglio italiano *zero carbon emission* (scope 1 e 2) e con certificazione BREEAM.
- **Responsible:** nei prossimi 3 anni obiettivo formare il 100% dei dipendenti di Italia e Romania almeno 1 volta all'anno, implementare una politica di remunerazione con piano incentivante legato a tematiche ESG e ottenere la certificazione Biosafety Trust Certification sul 100% dei centri commerciali.

Al 2030 le ambizioni riguardano il raggiungimento della parità di genere nei ruoli di responsabilità e il miglioramento delle competenze e del *well being* dei dipendenti.

- **Ethical:** al 2024, sviluppo di una strategia di *cybersecurity* aziendale e la codifica di un sistema per la valutazione dei fornitori lungo la *supply chain* in ottica di sostenibilità; la Società punta, inoltre, al mantenimento del Rating di Legalità con il massimo punteggio e della certificazione UNI ISO 37001.

Al 2030 IGD ambisce ad implementare tutti i presidi disponibili collegati al rispetto della privacy e della cybersecurity ed a configurarsi come azienda best-in-class in tema di corporate governance e legalità.

- **Attractive:** entro il 2024 IGD ha come obiettivi di realizzare attività di restyling/remodeling in 4 centri commerciali con interventi di efficientamento energetico e di predisporre 1 iniziativa specifica ogni anno su tematiche sociali o ambientali in tutti i centri commerciali.

Al 2030 l'ambizione è di realizzare restyling con focus sul miglioramento dell'impatto ambientale dell'asset in ulteriori 10 centri commerciali e di definire interventi volti ad incrementare il *well being* dei visitatori nel 100% dei centri commerciali.

- **Together:** nel prossimo triennio IGD vuole completare la definizione di un framework per l'emissione di strumenti finanziari collegati alla sostenibilità e procedere alla prima emissione di questo tipo, organizzare investor/CSR day e roadshow mirati su temi ESG.

Le ambizioni al 2030 sono quelle di creare partnership sempre più strette con i tenant sulla gestione ambientale degli asset e coinvolgerli su iniziative volte alla riduzione delle emissioni "scope 3".

STRATEGIA FINANZIARIA

A fine 2021 il rapporto Loan to Value è previsto in area 45%, sostanzialmente in linea con l'obiettivo che la Società si era prefissata nel precedente Piano Strategico; tale risultato è raggiungibile anche grazie alla recente operazione di dismissione portata a termine a fine novembre, che darà anche modo al Gruppo di avere circa 160 milioni di euro di liquidità a fine anno e quindi di avere già interamente coperte le scadenze finanziarie del 2022³.

³ Considerando anche la disponibilità di linee di credito committed per complessivi 60 milioni di euro

Inoltre, le agenzie di rating *Fitch Ratings* e *S&P Global Ratings* hanno recentemente **migliorato l'outlook** assegnato ad IGD, portandolo da *Negative* a *Stable* a testimonianza della solidità del Gruppo, nonostante le difficoltà legate alla pandemia.

Partendo da queste basi, in questo Piano è intenzione della società mantenere una **rigorosa disciplina finanziaria, in linea con il profilo investment grade**, al fine di contenere l'esposizione ai rischi finanziari (quali oscillazione dei tassi d'interesse e il rischio associato al merito di credito) e ottenere le migliori condizioni economiche in qualsiasi contesto di mercato.

Gli obiettivi principali sono la riduzione ulteriore del rapporto **Loan To Value (portandolo in un intervallo 40/43%)** e il **rifinanziamento anticipato delle scadenze 2023 e 2024** in ottica prudenziale e mantenendo la massima flessibilità nella scelta dei mercati e degli strumenti.

IGD ha già iniziato a lavorare alla predisposizione di un **"Sustainability Linked Financing Framework"** con l'obiettivo di emissione di un Sustainability Linked Bond; questo tipo di strumenti finanziari sta velocemente guadagnando quote di mercato e consentirebbe alla Società di allargare la propria base di investitori.

KEY OUTPUTS E TARGET FINANZIARI

Dopo 2 anni difficili dovuti alle implicazioni che la pandemia da Covid ha avuto sul business, il prossimo triennio sarà dedicato al consolidamento e al ritorno alla crescita: i **Ricavi Netti da attività locativa, a parità di perimetro, sono previsti in crescita ad un tasso cagr di circa +5/6%, mentre la crescita complessiva 2021 restated⁴ – 2024 è prevista in area +17/20%.**

Il risultato netto ricorrente (Funds From Operations – FFO) è previsto a fine piano in crescita di oltre il 30% rispetto al risultato restated atteso per fine 2021.

Nei prossimi 3 anni **IGD ritornerà ad essere una dividend company** con un dividendo distribuito previsto in crescita in arco piano: **nel 2022** il dividendo distribuito per azione si collocherà in un intervallo compreso tra **€ 0,25-0,30**, e **successivamente in crescita fino ad arrivare a € 0,50 per azione nel 2024.**⁵

Resta valida l'idea di IGD come **piattaforma in grado di aggregare nuovi asset**, potenzialmente anche di settori diversi, al fine di accrescere ulteriormente il proprio portafoglio immobiliare facendo leva sul proprio *know-how* e su maggiori economie di scala per creare valore, verificando la compatibilità con le condizioni di mercato.



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

IGD presenterà il Piano Industriale 2022-2024 durante una **conference call** che si terrà il

14 dicembre 2021 alle ore **15.00** (ora Italiana).

La presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (<https://www.gruppoigd.it/investor-relations/presentazioni/>)

Per partecipare, si prega di chiamare il seguente numero: **+39 028020927**

⁴ I dati attesi 2021 "restated", tengono conto degli effetti annualizzati della dismissione asset completata a fine novembre 2021

⁵ Assumendo che non vi saranno ulteriori impatti diretti da Covid e/o restrizioni a partire dal 2022.

ALTRE DELIBERE INERENTI LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA E ALTRE COMUNICAZIONI

DIMISSIONI PER PENSIONAMENTO – DIRETTORE GENERALE

IGD informa che, dal 1° gennaio 2022, il Daniele Cabuli si dimetterà dall'incarico di Direttore Generale alla gestione e di Direttore Commerciale (ad interim) per accedere al pensionamento anticipato (rispetto alla data di naturale maturazione dei requisiti per la pensione di anzianità). Il Dott. Cabuli si dimetterà, altresì, da tutte le cariche ricoperte in società del Gruppo. Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale esprimono vivissimi ringraziamenti al Daniele Cabuli per aver profuso, negli oltre 13 anni di permanenza in azienda, impegno, professionalità, competenza, integrità morale e dedizione, contribuendo significativamente al successo del Gruppo.

In linea con la politica delle risorse umane del Gruppo, con l'obiettivo di razionalizzare l'organizzazione adeguandola alle nuove esigenze del mercato, puntando alla valorizzazione e sviluppo delle risorse interne potendo attingere da competenze consolidate, il ruolo di Direttore Generale non sarà riproposto e le deleghe oggi attribuite al Daniele Cabuli verranno assunte da Laura Poggi (attualmente Responsabile Commerciale) che, dal 1° gennaio 2022 rivestirà il ruolo di Direttore Commerciale, Marketing e CSR e dal Carlo Barban (attualmente Direttore Amm.ne, Affari legali e societari e Dirigente Preposto ai sensi dell'art. 154-bis del TUF) che, dal 1° gennaio 2022, ricoprirà il ruolo di Direttore Amm.ne, Affari legali e societari, Contratti, HR, IT.

Laura Poggi entrerà quindi a far parte del gruppo di dirigenti con responsabilità strategiche insieme a Carlo Barban, Andrea Bonvicini (Direttore Finanza e Tesoreria), Roberto Zoia (Direttore Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete) e Raffaele Nardi (Direttore Pianificazione, Controllo e Investor Relations) e sarà loro compito, sotto la guida dell'Amministratore Delegato Claudio Albertini, mettere in atto il Piano Industriale 2022-2024.

IGD comunica che, ai sensi della normativa applicabile nonché del Codice di Corporate Governance, al quale la Società aderisce, a fronte delle dimissioni per pensionamento anticipato del Dott. Daniele Cabuli, il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 15 luglio 2021, tenuto conto del parere espresso dal Comitato per le Nomine e la Remunerazione, sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato l'erogazione (differita alla data di efficacia delle dimissioni), in favore di Daniele Cabuli di un incentivo all'uscita, complessivamente quantificato in euro 200.000 che, rientrando tra le operazioni con parte correlata – in materia di remunerazione - è stata previamente oggetto di valutazione da parte delle funzioni aziendali competenti, in applicazione della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società.

Si precisa, infine, che alla data odierna il Dirigente Daniele Cabuli detiene n. 17.640 azioni della Società.

CALENDARIO FINANZIARIO 2022

IGD rende noto il calendario degli eventi societari per il 2022.

Il Calendario finanziario 2022 avrà le seguenti date:

24 febbraio 2022	CdA per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021
14 aprile 2022	Prima convocazione – Assemblea dei Soci per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2021 (seconda convocazione 15 aprile 2022)
5 maggio 2022	CdA per l'approvazione delle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2022
4 agosto 2022	CdA per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2022
3 novembre 2022	CdA per l'approvazione delle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2022

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

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player in Italia nel settore immobiliare retail: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. La società è quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è stata la prima ad entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 2.267,88 milioni di euro al 30 giugno 2021 comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 1 terreno oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 6 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarkt, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare retail: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

www.gruppoigd.it

CONTATTI INVESTOR RELATIONS

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

CONTATTI MEDIA RELATIONS

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

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations, e sul sito www.imagebuilding.it, della sezione Sala Stampa.



Fine Comunicato n.0746-39

Numero di Pagine: 9