



igd **SIQ**
SPAZI DA VIVERE

Presentazione risultati 30/06/2021

Conference call 6 agosto 2021

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 1H 2021: le restrizioni per Covid hanno impattato ancora ...



... ma ci sono novità positive in vista del 2H2021



Highlights 1H2021 (1/2)

Ricavi da attività locativa

73,1€ mn

-2,1%

Ricavi da attività locativa netti

55,5€ mn

-1,4%

Ebitda gestione caratteristica

50,6€ mn

-1,6%

Utile netto ricorrente (FFO)

30,6€ mn

-6,8% (0,28€ p.a.)

Includono impatti netti
one-off da Covid-19

Highlights 1H2021(2/2)

Adeguamento Fair Value

-12,5 €mn

(di cui -5,7 €mn effetto IFRS 16)

Utile/(perdita) del Gruppo

19,5 €mn

(al 30/06/2020 -38,8€mn)

**Market value Patrimonio
Immobiliare** (escluso leasehold)

2.267,9 €mn

+0,1%

Epra NRV

10,56 € per share

+1,7%

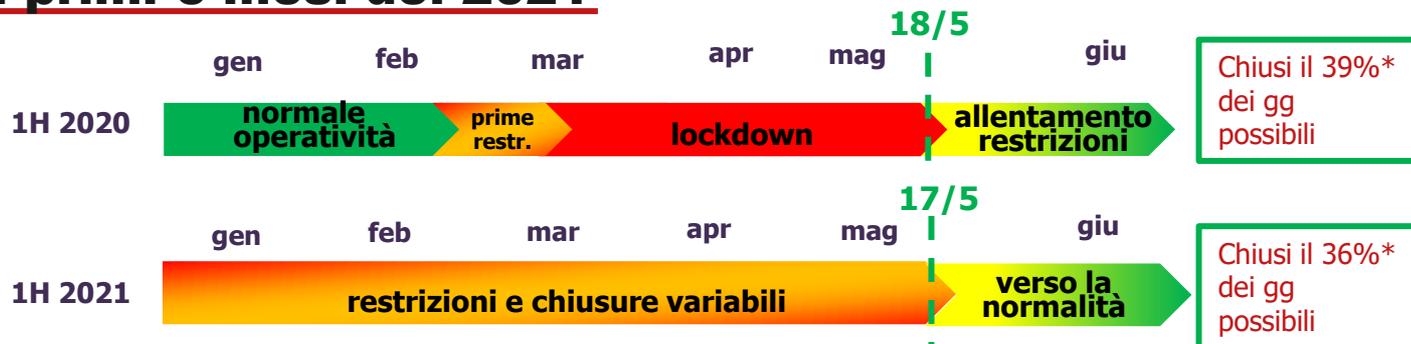
Includono impatti netti
one-off da Covid-19



1

Andamenti operativi

I principali trend nei primi 6 mesi del 2021

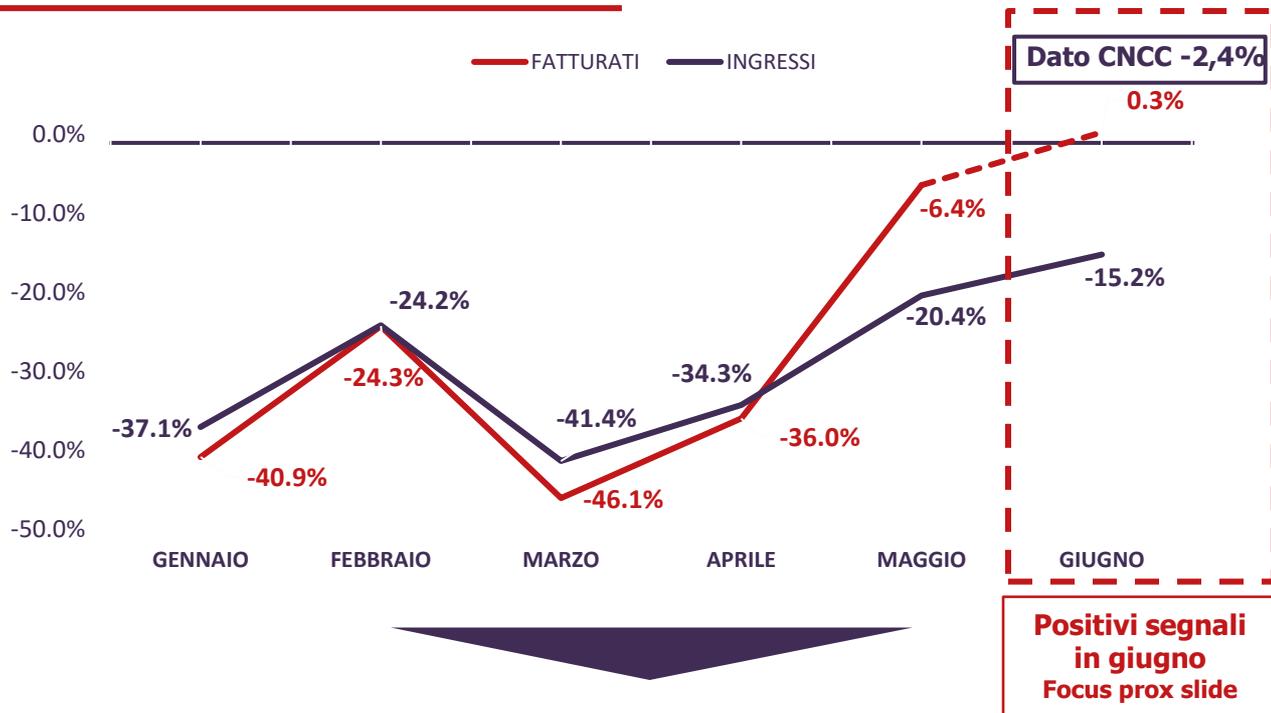


INGRESSI +10,3% -29,4% +9,0% -16,0%

VENDITE GALLERIE +23,4% -24,5%

Dato CNCC -29%

Andamenti mensili 1H2021 vs 1H2019



Continua il trend riscontrato nei mesi scorsi con visite meno frequenti ma più mirate all'acquisto:
scontrino medio giugno '21 pari a € 27,9 (+0,7% vs giu20; +20,3% vs giu19)

Focus tenant sales Giugno 2021 vs 2019



- Conferma dei trend positivi per elettronica, cultura-tempo libero e beni per la casa
- Significativa crescita dell'abbigliamento soprattutto per le grandi catene

Tutte le tipologie di superfici da piccole a grandi (esclusa ristorazione) risultano mediamente in crescita del +2,4%

Come performa il leasing management



GALLERIE

73,9%
ricavi
locativi

KEY MESSAGES



ITALIA



Rinnovi: **85**

Turnover: **46**

Downside: **-1,0%**

FINANCIAL
OCCUPANCY*

95,3%

- Occupancy in crescita in Italia (+100bps vs FY20) e in Romania (+70bps vs FY20)



ROMANIA



Rinnovi: **153**

Turnover: **86**

Upside: **+0,9%**

FINANCIAL
OCCUPANCY

94,3%

- No impatti significativi sui canoni al rinnovo con leggera crescita in Romania

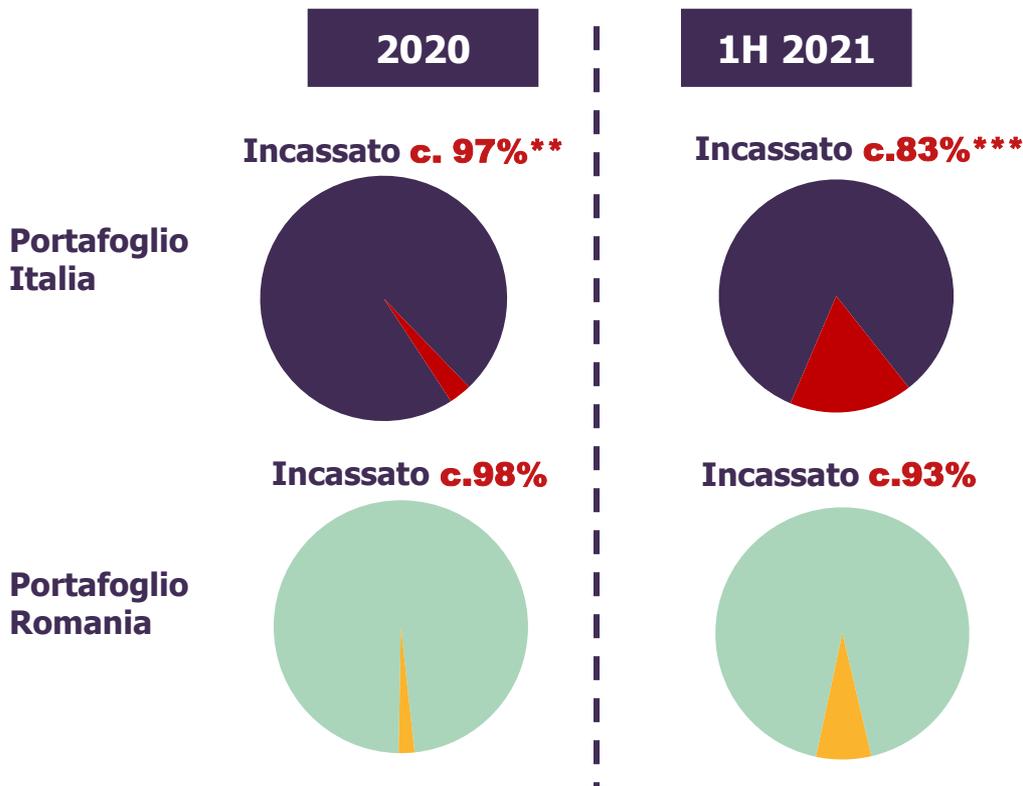


IPERMERCATI

26,1%
ricavi
locativi

- Sempre operativi
- VENDITE **+1,3%** vs 1H20

Fatturato incassato FY2020 e 1H2021*



- Fatturazione mensile
- Atteso impatto positivo dalle misure governative di sostegno ai tenants sulle trattative in corso (vedi appendice)

Continua l'attività di leasing in Italia per recuperare gli effetti del Covid...

Prosegue l'attività di leasing per ri-commercializzare la vacancy principalmente dovuta agli effetti del Covid

Alcune delle nuove aperture



The End – Fonti del Corallo



Pandora – Katanè



Pepco – Centro Borgo, Centro Lame, Le Maioliche, Fonti del Corallo, La Favorita



Ceylon Store - ESP



Tramas - Puntadiferro



Flor de Shamira - Casilino



3C Easy – Centro Borgo, Puntadiferro



Intimissimi - Maremà (GR)

...e per rispondere ai nuovi trend di mercato

Inseriti brand innovativi e accattivanti in linea con gli ultimi trend di mercato e con le esigenze del momento

Ristorazione

Inserite insegne in linea con i nuovi trend, realizzati dehors e spazi dedicati alla ristorazione all'aperto in numerosi asset

Bio's Cafè
Porta a Mare



Ristofficina
Centro d'Abruzzo

Servizi/tech

Inseriti brand tech e ulteriori servizi quali ad esempio farmacie e assistenza telefonia

Mi store
Tiburtino



TechShop
Mondovicino

Eventi

Organizzati eventi, ad esempio corsi di fitness con personal trainer all'esterno dei centri



Continua l'attività di leasing in Romania per recuperare gli effetti del Covid

Intensa attività di commercializzazione anche nel Portafoglio Winmarkt



Venus – Ploiesti & Alexandria



Madre Cucina – Ploiesti



Tendresse - Ploiesti



Sense- Galati



Proline Estet – Piatra Neamt
(next opening Agosto)



Medair- Slatina (Aprile)



Leonidas – Ploiesti (next opening
Settembre)



Eurasia – Tulcea (next opening
Settembre)

I centri IGD a servizio della comunità

- Centri commerciali: spazi di ampie dimensioni, organizzati, vigilati, regolarmente sanificati e agevoli da raggiungere

- Location ideale per assistenza sanitaria di prossimità

Punti vaccinazione: oltre 50.000 dosi somministrate ad oggi



Dal 19/02- Perlaverde a Riccione*



Dal 24/5 - La Torre e Dal 3/6 Poseidon* a Palermo



Dal 2/8 - ESP a Ravenna

Nuova apertura del centro diagnostico terapeutico DYADEA (Gruppo Unipol) al Centro Borgo (BO)



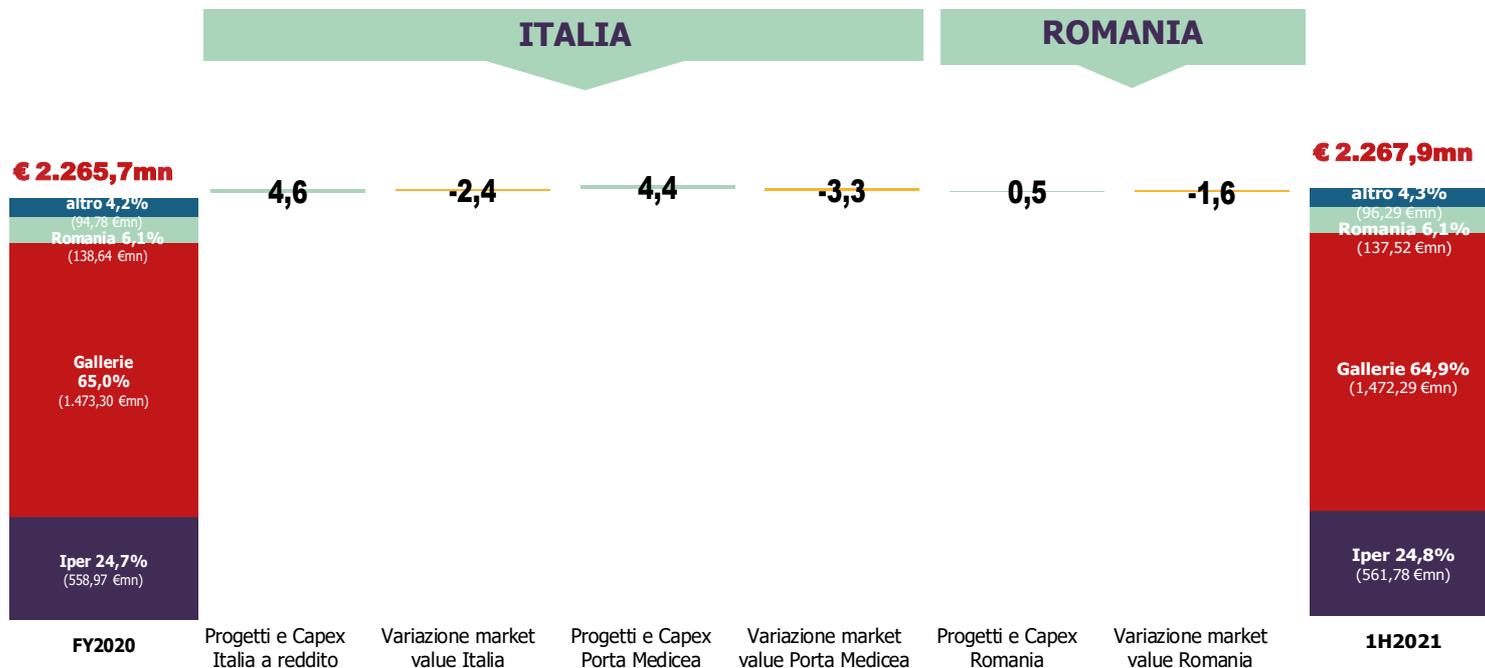


2 Il Portafoglio

Market value IGD

	FY 2020	1H 2021	Δ %	Gross Initial Yield	EPRA Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield topped up
Gallerie Italia	1.473,30	1.472,29	<i>(-0,07%)</i>	6,60%	5,3%	5,3%
Iper Italia	558,97	561,78	<i>+ 0,50%</i>	6,01%		
Romania	138,64	137,52	<i>(-0,81%)</i>	7,49%	5,9%	6,0%
Porta a Mare + sviluppi + altro	94,78	96,29				
Totale portafoglio IGD	2.265,69	2.267,88	<i>+ 0,10%</i>			
Immobili in leasehold (IFRS16)	43,32	37,69				
Totale portafoglio IGD con leashold	2.309,01	2.305,57	<i>(-0,15%)</i>			

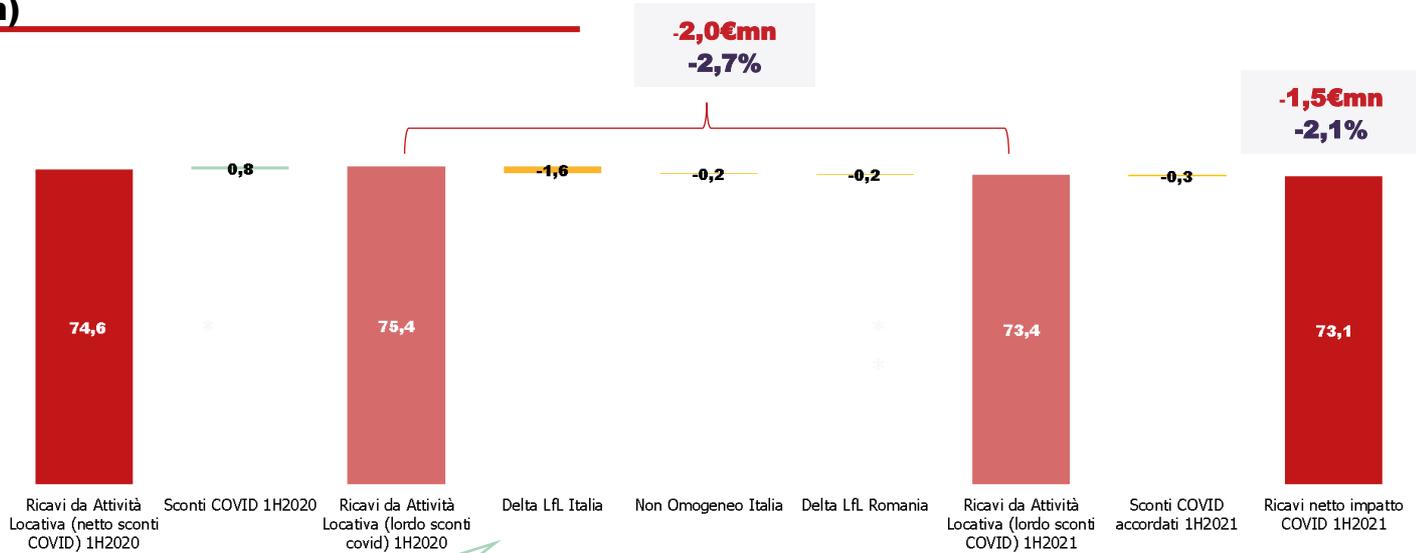
Il portafoglio IGD





3 Risultati Finanziari

Net rental Income: i ricavi da attività locativa (€mn)



Like for like Italia -1,6€mn:

Gallerie(-3,3%):

Per vacanza media del periodo e allungamento tempi di ricomercializzazione. Sono in linea gli spazi temporanei e i ricavi variabili.

Ipermercati (0,6%):

Incremento per ca 0,1 €mn.

Non Omogeneo Italia -0,2€mn:

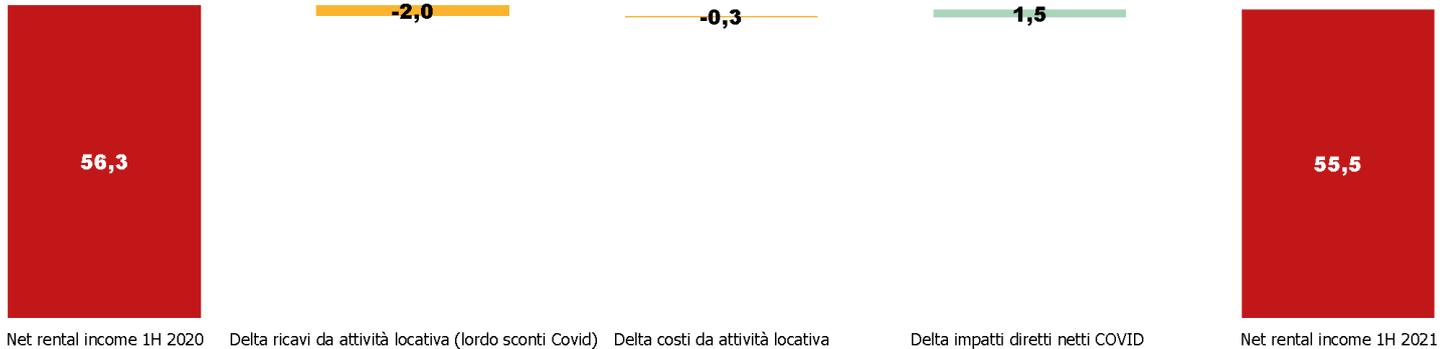
Rimodulazioni iper Le Maioliche, Porto Grande, Conegliano.

Romania -0,2€mn:

Decremento dovuto all'uscita di un operatore (con più pdv) a giugno 2020.

Sconti COVID 2021 già accordati con gli operatori

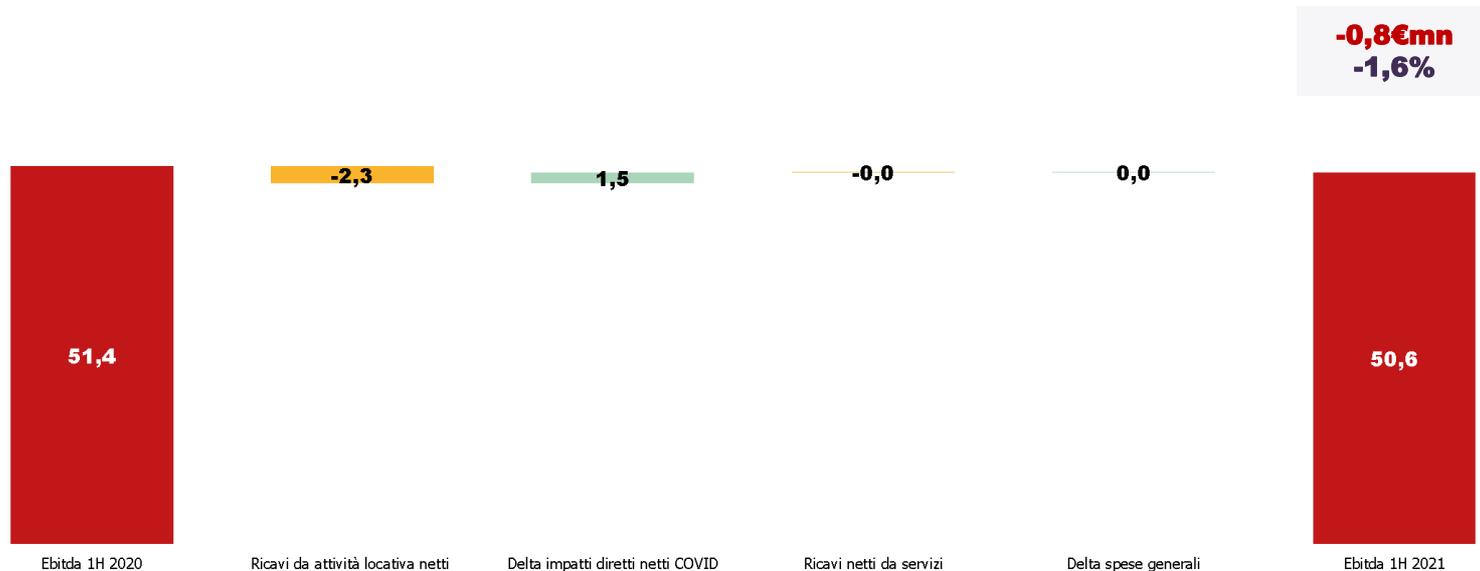
Net rental Income (€mn)



Italia	-2,3%
Romania	+13,2%
	-0,8€mn
	-1,4%

Miglioramento degli impatti Covid registrati nel 2021 rispetto all'anno precedente, differenza tra il totale impatto 1H2020 (9,3 €mn) e 1H2021 (7,8 €mn).

Evoluzione dell'Ebitda gest. caratteristica (€mn)



-0,8€mn
-1,6%

EBITDA MARGIN
Gest. Caratt

66,3%

EBITDA MARGIN
freehold

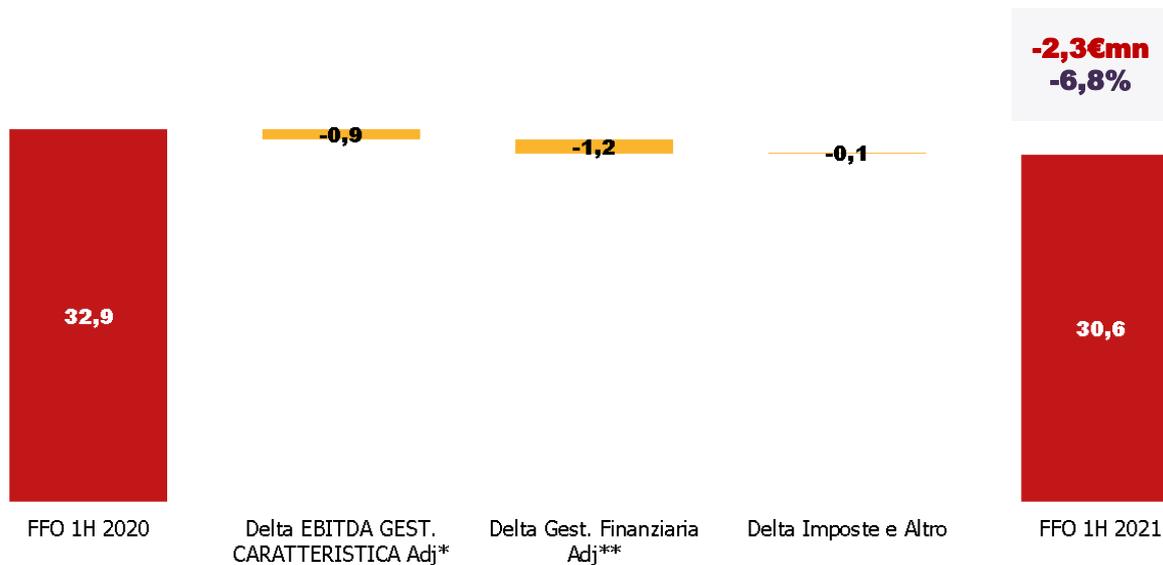
66,6%

Gestione finanziaria (€mn)

Il dato, depurato da partite contabili relative agli IFRS16 e agli oneri non ricorrenti (gestione finanziaria ADJ*), risulta in decremento (-6,4% vs 1H2020)

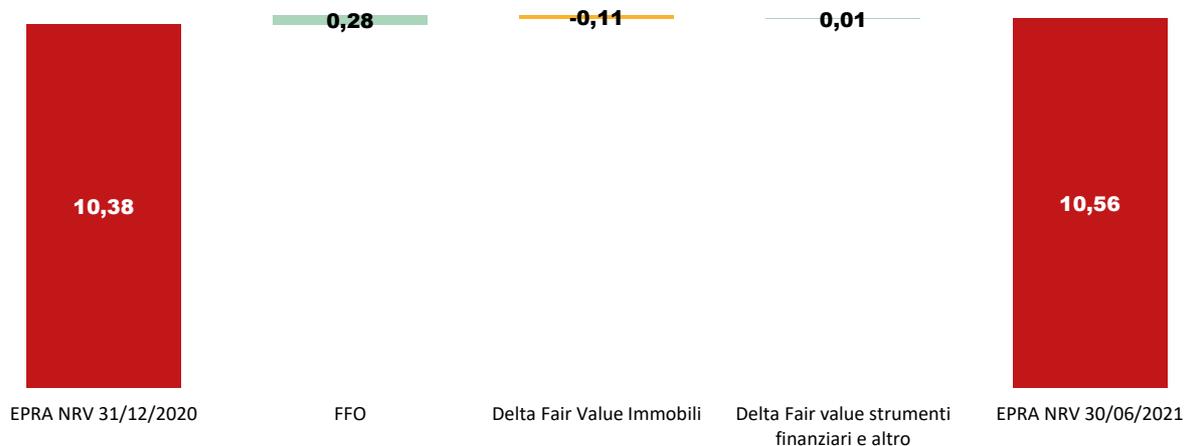


Funds From Operations (FFO)



Indicatori Patrimoniali Epra

	€ per share	1H 2021	FY 2020	Δ %
 EPRA <small>EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION</small>	NRV	10,56	10,38	1,7%
 EPRA <small>EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION</small>	NTA	10,48	10,31	1,7%
 EPRA <small>EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION</small>	NDV	10,19	10,42	-2,1%





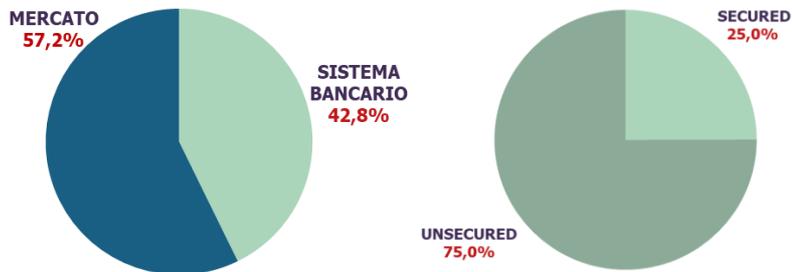
4 struttura finanziaria

Struttura finanziaria

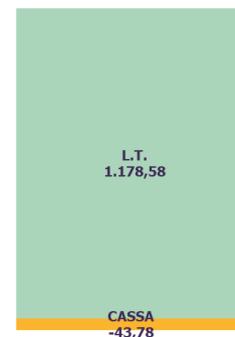
	31/12/2020	30/06/2021
LTV	49,9%	49,1%
ICR	3,2X*	3,2X*
Costo medio del debito	2,30%	2,22%

- **PFN in miglioramento nel primo semestre (-€20,66 mn vs FY2020)**
- **In lieve calo il LTV**

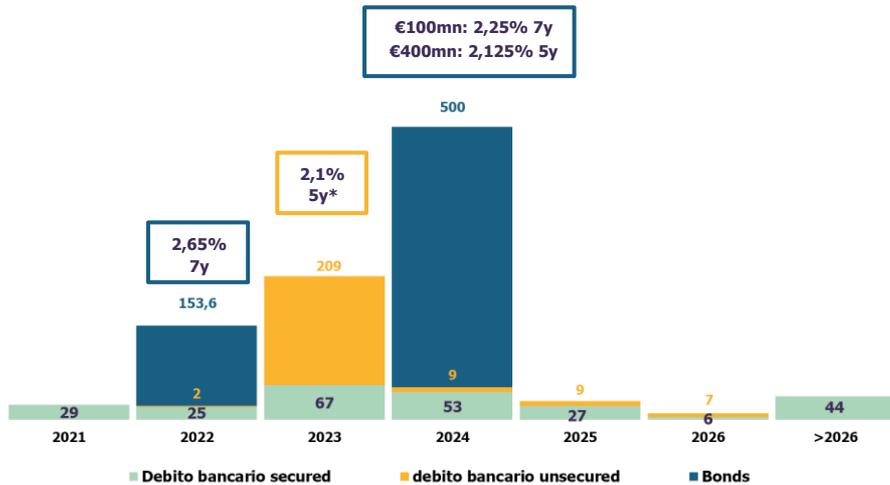
Breakdown del debito**



PFN
1.134,80 € mn***



Debt maturity



Fitch
Ratings

Ratings

BBB- negative outlook

S&P Global
Ratings

BB+ negative outlook



5 Outlook

Outlook

Guidance FFO '21 vs '20

In considerazione dei segnali positivi degli ultimi mesi, in un quadro di generale ripresa economica e dei consumi e tenuto conto degli effetti da Covid-19 stimati per l'anno in corso, si è deciso di **rivedere l'outlook 2021** per l'FFO che passa da +3/4%, comunicato in data 25 febbraio a +7/8%, senza considerare gli impatti di una eventuale dismissione.



Su tale outlook permangono elementi di incertezza anche non controllabili dalla Società quali, ad esempio, l'insorgere di nuove ondate pandemiche e l'introduzione di nuove misure restrittive.

Final remarks



Resilienza confermata per i centri commerciali «urbani» con un'attrattiva ancora alimentare



Il recupero delle performance operative prepara la strada per un secondo semestre in miglioramento; guidance FFO aumentata



Crescita attesa PIL Italia: nel 2021 ca. +6%, +4% nel 2022

Prossimi appuntamenti

CORPORATE

4 novembre Risultati al 30/09/2021

IR (ad oggi confermati)

7 settembre Italian Equity week 2021
Consumer day

**20-24
settembre** EPRA Annual conference

13 ottobre Borsa Italiana Virtual Star
Conference – Fall edition

**17-18
novembre** Exane BNP Paribas European Mid
Cap Virtual CEO Conference

24 novembre EPRA Corporate Access day 2021
winter edition



6 Allegati

Misure del Governo: Decreto Sostegni e Sostegni Bis

Misure previste dal Decreto «Sostegni» DL 41/2021

Contributi a fondo perduto previsti dal Governo

- **Condizione:** calo di fatturato nel 2020 pari ad almeno 30% rispetto al 2019
- **Limite di fatturato:** sostegni per le imprese con un fatturato fino a 10mn
- **Parametro di calcolo:** media della perdita mensile di fatturato e corrispettivi tra l'anno 2019 e 2020

Misure previste dal Decreto «Sostegni bis» DL 73/2021

Confermato il credito d'imposta per canoni di locazione di immobili a uso non abitativo:

- **Attività commercio al dettaglio con ricavi > 15 mn:** 40% per i contratti di locazione e 20% sull'affitto di azienda per ciascuno dei mesi da gennaio a maggio 2021
- **Affitti imprese con ricavi < 15 mn:** 60% per i contratti di locazione e 30% sull'affitto di azienda per ciascuno dei mesi da gennaio a maggio 2021

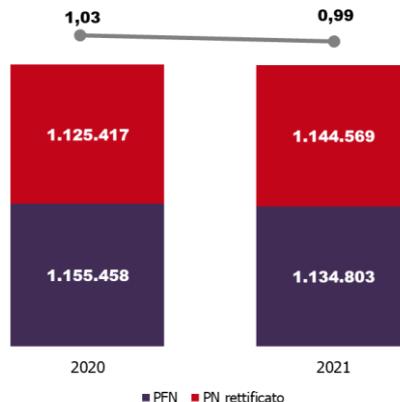
Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1H_CONS_2020	(c) 1H_CONS_2021	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	68,7	66,9	-2,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	5,9	6,2	3,9%
Totale Ricavi da attività locativa	74,6	73,1	-2,1%
Locazioni passive	0,0	0,0	-0,3%
Costi diretti da attività locativa	-18,3	-17,6	-4,2%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	56,3	55,5	-1,4%
Ricavi da servizi	3,1	3,3	4,4%
Costi diretti da servizi	-2,5	-2,7	6,9%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,6	0,6	-5,7%
Personale di sede	-3,1	-3,3	8,4%
Spese generali	-2,4	-2,1	-12,1%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	51,4	50,6	-1,6%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>66,1%</i>	<i>66,3%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,5	0,4	-2,2%
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,8	-0,7	-22,9%
Risultato operativo da trading	-0,4	-0,2	-46,3%
EBITDA	51,0	50,4	-1,2%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>65,2%</i>	<i>65,7%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-73,6	-12,5	-83,1%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,5	-0,5	5,5%
EBIT	-23,0	37,4	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-18,0	-16,7	-6,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,1	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-41,1	20,7	n.a.
Imposte	2,2	-1,3	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	-38,8	19,5	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	-38,8	19,5	n.a.

Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	30/06/2021	31/12/2020	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2,229,892	2,234,484	-4,591	-0.2%
Immobilizzazioni in corso	42,757	42,674	82	0.2%
Altre attività non correnti	17,714	17,374	340	2.0%
Altre passività non correnti	-29,767	-30,371	604	-2.0%
Capitale circolante netto	33,435	30,421	3,014	9.9%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-11,774	-10,286	-1,489	14.5%
TOTALE IMPIEGHI	2,282,257	2,284,296	-2,039	-0.1%
Patrimonio Netto	1,136,234	1,114,442	21,792	2.0%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	11,220	14,396	-3,176	-22.1%
Posizione finanziaria netta	1,134,803	1,155,458	-20,655	-1.8%
TOTALE FONTI	2,282,257	2,284,296	-2,039	-0.1%

GEARING RATIO (€000)



Funds From Operations (FFO)

Funds from Operations	CONS_2020	CONS_2021	Δ 2020	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	51.4	50.6	-0.8	-1.6%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-4.3	-4.2	0.1	-1.6%
Gest. Finanziaria Adj	-13.9	-15.2	-1.2	8.9%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0.0	0.0	*	n.a.
Margine Lordo da attività di trading	0.0	0.0	**	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-0.5	-0.6	-0.1	22.9%
FFO	32.7	30.6	-2.1	-6.4%
Una tantum Marketing	0.2	0.0	-0.2	n.a.
FFO	32.9	30.6	-2.2	-6.8%

EPRA Performance Measure	30/06/2021	31/12/2020
EPRA NRV (€'000)	1.165.199	1.145.827
EPRA NRV per share	€ 10,56	€ 10,38
EPRA NTA	1.156.816	1.137.258
EPRA NTA per share	€ 10,48	€ 10,31
EPRA NDV	1.124.867	1.149.534
EPRA NDV per share	€ 10,19	€ 10,42
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,8%	5,8%
EPRA 'topped-up' NIY	5,8%	5,9%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	6,3%	7,6%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,7%	5,7%
EPRA Vacancy Rate Romania	5,7%	6,5%

EPRA Performance Measure	30/06/2021	30/06/2020
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	19,7%	18,9%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	16,9%	16,5%
EPRA Earnings (€'000)	€ 33.493	€ 32.772
EPRA Earnings per share	€ 0,3	€ 0,3

EPRA Net Asset Value

EPRA Net Asset Value	30/06/2021			31/12/2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	1.136.236	1.136.236	1.136.236	1.114.442	1.114.442	1.114.442
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	17.743	17.743		16.989	16.989	
vi) Fair value of financial instruments	11.220	11.220		14.396	14.396	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(8.283)	(8.283)		(8.533)	(8.533)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(100)			(36)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(3.086)			43.625
NAV	1.165.199	1.156.816	1.124.867	1.145.827	1.137.258	1.149.534
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	10,56	10,48	10,19	10,38	10,31	10,42
Variazione % vs 31/12/2020	1,7%	1,7%	-2,1%			

Ulteriori highlights finanziari

	31/12/2020	30/06/2021
Gearing ratio	1,03X	0,99X
Durata media del debito a lungo	3,2 anni	2,9 anni
Hedging debito a lungo + bond	93,0%	92,9%
Quota debito a M/L termine	98,3%	85,3%
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
	abbigliamento	2,9%	14
	abbigliamento	2,7%	10
	elettronica	2,0%	8
	abbigliamento	1,6%	23
	cura persona	1,6%	16
	abbigliamento	1,6%	28
	gioielleria	1,4%	26
	calzature	1,3%	5
	gioielleria	1,3%	20
	abbigliamento	1,3%	9
Totale		17,7%	159

Gallerie

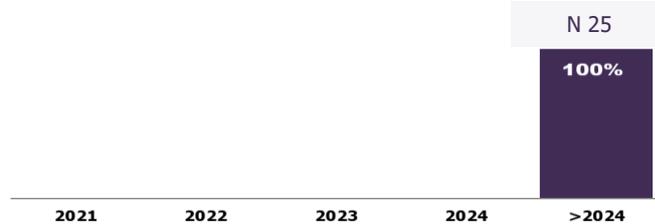


Durata media residua: **4,0 anni**

Totale contratti: **1.399** di cui **85 rinnovi** con lo stesso tenant e **46** firmati con un **nuovo tenant**
Downside -1,0%

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

Ipermercati

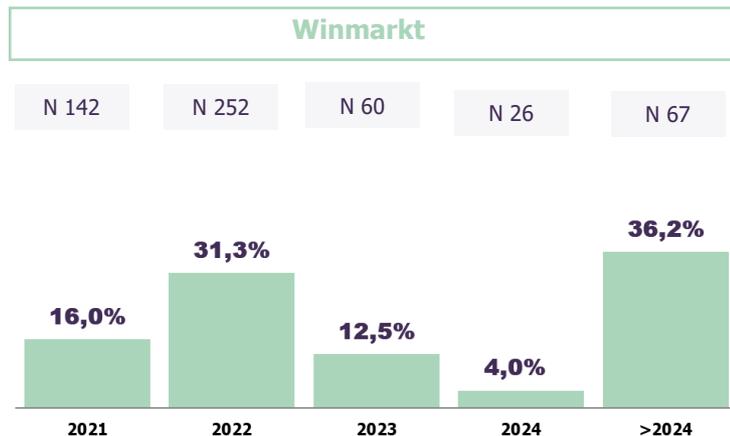


Durata media residua: **14,2 anni**

Totale contratti: **25**

Contratti e key tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
 Carrefour market	supermercato	10,7%	11
 H&M	abbigliamento	6,5%	6
 kik	abbigliamento	5,4%	10
 PEPCO	abbigliamento	4,4%	11
 dm	drogheria	2,7%	5
 SENSI	farmacia	2,2%	4
 B & B collection	gioielleria	2,0%	5
 OCPI	uffici	1,7%	1
 KFC	ristorazione	1,4%	1
 InterGame	entertainment	1,2%	1
Totale		38,2%	55



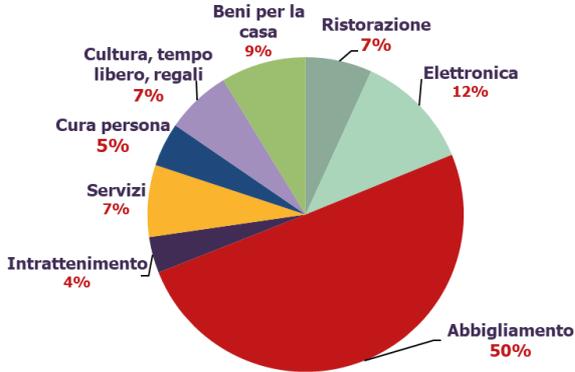
Durata media residua: **4,6 anni**

Totale contratti: **547** di cui **153 rinnovi** con lo stesso tenant e **86** firmati con un **nuovo tenant**
Upside 0,93%

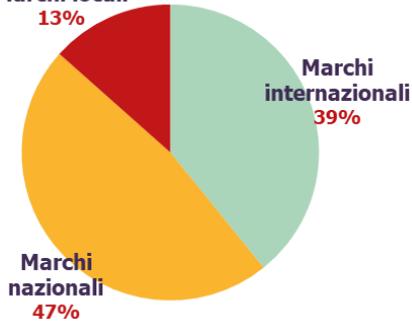
Rotation Rate 15,7% (% nuovi operatori su tot. contratti)

Merchandising & Tenants Mix

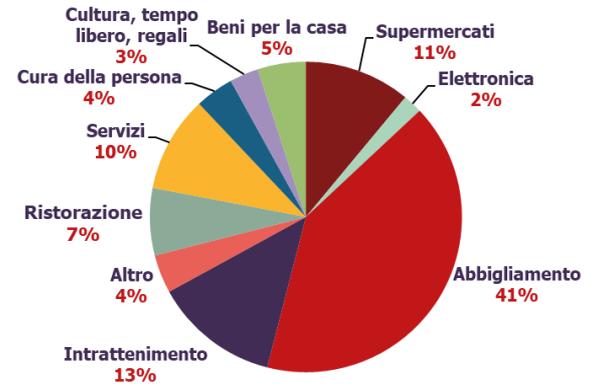
Italia



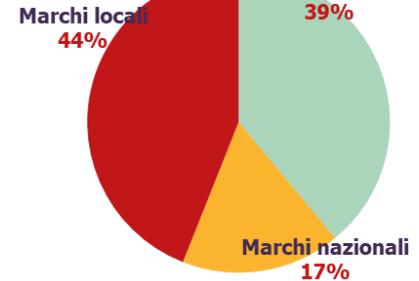
Marchi locali



Romania



Marchi internazionali



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

