

Bilancio 2018

Conference call 26 febbraio 2019



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

Il 2018 in breve...

APRILE

Acquisizione 4 gallerie ECP
(c.200 € mn)

Aumento di capitale
(150 € mn)

GIUGNO

Nomina nuovo
Consiglio di Amministrazione

SETTEMBRE

Epra Annual Conference



Bilancio finanziario 2017



Bilancio di sostenibilità 2017

OTTOBRE

Sottoscritto finanziamento
200 € mn a 5 anni
costo < costo medio 2018

NOVEMBRE

Piano Strategico
2019-2021

Accordo strategico con Coop
Alleanza 3.0

DICEMBRE

Raggiunti i target
Piano Industriale
2016-2018:
FFO cumulato ca 200 € mn
(cagr +21,6%)
LTV 45,8%

Highlights 1/2

↗ **151,8 €mn**

Ricavi da attività locativa
+9,2%

↗ **124,0 €mn**

Ricavi da attività locativa netti
+ 10,9%

↗ **113,7€ mn**

Ebitda gestione caratteristica
+12,4%

Margine 71,9% +220bps
Margine da Freehold 80,3% (+ 110bps)

↗ **46,4€ mn**

Utile netto del Gruppo
- 46,3%

↗ **2.412,2€ mn**

Market Value Portafoglio
Immobiliare
+8,3%

↗ **11,45€ per share**

Epra NNAV
+0,4% vs € FY2017*

igd SIQ
SPAZI DA VIVERE

Highlights 2/2

↗ **79,7€ mn**

Funds From Operations (FFO)

+21,4%

↗ **0,72€**

FFO per azione

igd SiQ
SPAZI DA VIVERE

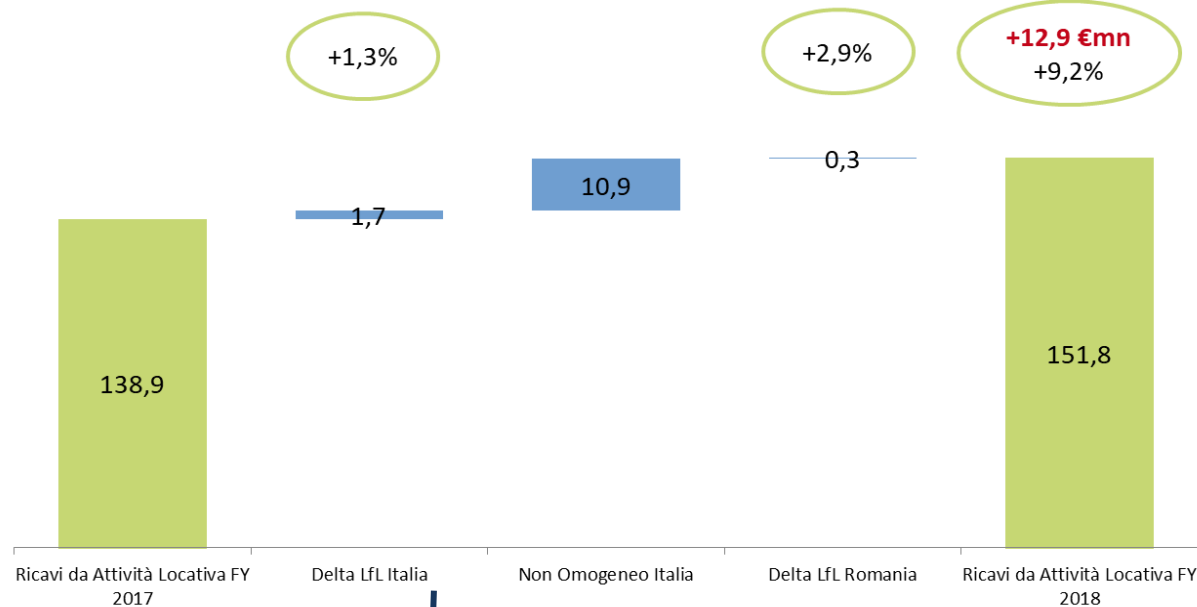
0,50€ per azione

Dividendo proposto



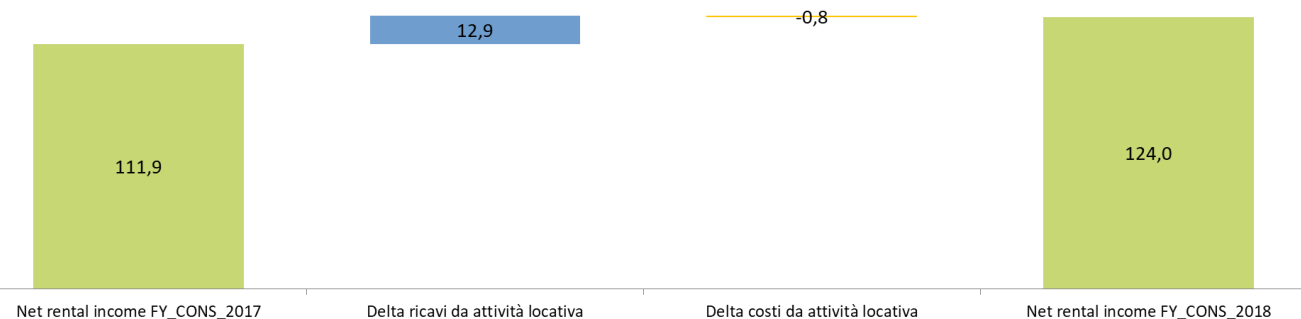
Andamenti Operativi

Ricavi e net rental income (€mn)

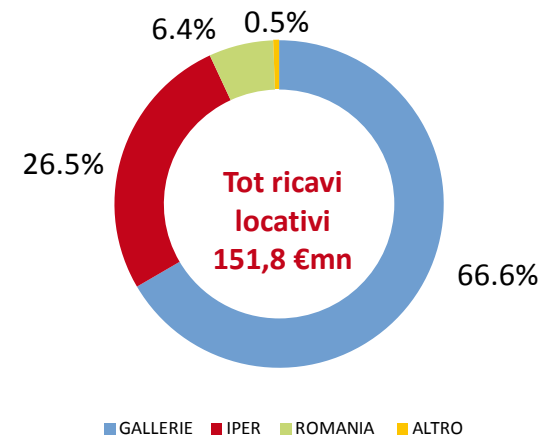


- ↓
- ✓ crescita gallerie (+1,5%)
 - ✓ crescita ipermercati (+0,9%)
 - ✓ impatto inflazione ≈ +90bps

Net rental Income



Composizione ricavi locativi



+12,1€k
+10,9%

} Italia +11,8%
Romania +1,6%

Un portafoglio ben strutturato...

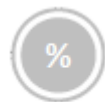
Italia

93,6%

dei ricavi
locativi totali



1.467 contratti



97,2% occupancy

In crescita vs 96,8% FY17



4,4 anni per gallerie

17,7 anni per iper

Durata residua media



19,9% monte canoni

Peso dei primi 10 tenant Gallerie

Romania

6,4%

dei ricavi
locativi totali



571 contratti



97,1% occupancy

In crescita vs 96,4% FY17



4,8 anni per gallerie

Durata residua media



29,3% monte canoni

Peso dei primi 10 tenant Gallerie

... che conferma positive performance operative

Italia

93,6%
dei ricavi
locativi totali



+2,2% Vendite operatori

incl. ampliamenti

+0,7% escl. ampliamenti



Canoni medi stabili*

184 contratti firmati

di cui 75 turnover e 109 rinnovi



5,1% Rotation rate

% nuovi operatori su tot. contratti

Romania

6,4%
dei ricavi
locativi totali



3,9% upside medio su rinnovi

423 contratti firmati

di cui 174 turnover e 249 rinnovi



30,5% Rotation rate

% nuovi operatori su tot. contratti

Un buon anno nelle gallerie IGD

Un merchandising mix dinamico

	Peso sul totale	Variazione
Crescita del peso dei fatturati dei servizi	4,1%	+ 0,6 p.p.
Crescita del peso dei fatturati della ristorazione	8,2%	+ 0,4 p.p.
Diminuzione peso dei fatturati di abbigliamento/accessori/scarpe sul totale	47,2%	- 0,6 p.p.

No effetto sostituzione da e-commerce

1. Aumento del peso del Black Friday	Fatturati novembre	+ 6,8%
	Ingressi settimana Black Friday	+ 3,1%
	Peso novembre su tot fatturati	9,5%
2. Crescita mese dicembre	Fatturati	+ 1,6%
3. Crescita elettronica di consumo	Fatturati intero anno	+ 1,3%*

*omogeneo

Elementi innovativi-1/2

MORELLATO
SELECIA 1958

Giorgia & Johns

talco®

NUOVE INSEGNE

- 27 nuove insegne inserite (di cui 10 ristorazione)
- Scouting: 38 nuovi operatori internazionali (+14 rispetto al 2017)

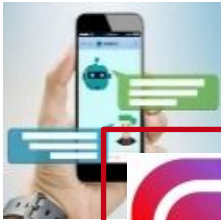
unica
CLINICA DENTALE

careDENT
il tuo dentista

@identicoop
dentista cura dentista

PIU' SERVIZI

21 Cliniche dentistiche (con turnover in crescita del +9,7%)



CUSTOMER JOURNEY

- **Chatbot** (assistente virtuale) inserito in 3 Centri Commerciali (Casilino, Città delle Stelle, Puntadiferro)
- **Instagram**: gestione strutturata del canale social in 16 Centri Commerciali.

+ attrattività + brand awareness + interazione con Facebook

Elementi innovativi -2/2

EXPERIENCE



Luogo in cui è possibile vivere **esperienze non replicabili** da altre parti: acquisti, intrattenimento e aggregazione.

Nel 2018 realizzati **due progetti pilota** a Città delle Stelle e Puntadiferro: tutti gli eventi sono intesi in maniera esperienziale, anche grazie alla collaborazione dei tenant.



PROSSIMI PASSI: experience da vivere come elemento conduttore dei Piani Marketing 2019

***New entry nel portafoglio Winmarkt:
merchandising mix sempre più internazionale e attrattivo***

4 stores

(Piatra Neamt,
Braila, Vaslui,
Ramnicu Valcea)



Brand tedesco

Happy Cinema

(Alexandria)

e

Max Gym

(Ploiesti)



Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

ISO 37001

**Win Magazin Sa prima società rumena ad avere ottenuto la
certificazione UNI ISO 37001 (Anticorruzione)**

Trasparenza ed affidabilità

Applicati standard internazionali + assurance



Novità 2018

Realizzati 3 approfondimenti:

Valutazione degli impatti

Inserite in Bilancio 3 «**schede impatto**» per valutare qualitativamente i cambiamenti provocati da altrettanti progetti di sostenibilità (Welfare aziendale, ANT e ISO 14001)

Piano di Sostenibilità 2016-2018







Rendicontato il **livello di raggiungimento** degli obiettivi di sostenibilità contenuti nel Piano. Livello complessivo: **90%**

IGD e SDGs

Inseriti riferimenti specifici a **10 (dei 17) Obiettivi del Millennio dell'ONU** e rendicontato il contributo di IGD al loro raggiungimento



Becoming g.r.e.a.t.

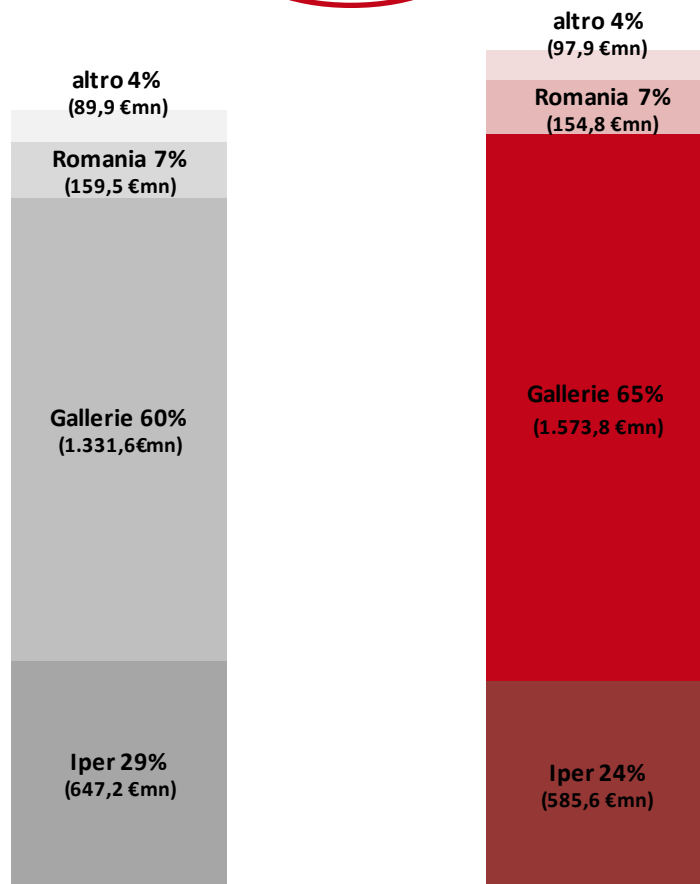
 GREEN	 RESPONSIBLE	 ETHICAL	 ATTRACTIVE	 TOGETHER
<ul style="list-style-type: none">▪ Calo dei consumi elettrici: -1,1%▪ 3 Centri Commerciali certificati BREEAM 	<ul style="list-style-type: none">▪ 99% dei dipendenti ha usufruito del Welfare aziendale▪ 13 Centri Commerciali con dissuasori anti-intrusione	<ul style="list-style-type: none">▪ Confermate 3 stellette nel Rating di Legalità▪ Terminato progetto Whistleblowing e focus privacy	<ul style="list-style-type: none">▪ 530 eventi effettuati▪ 19 Centri Commerciali coinvolti nella seconda edizione di «Happy Hand in Tour»	<ul style="list-style-type: none">▪ 255 associazioni locali ospitate nei Centri Commerciali▪ Strutturazione e primi risultati del «progetto ascolto», rivolto ai visitatori



Portafoglio

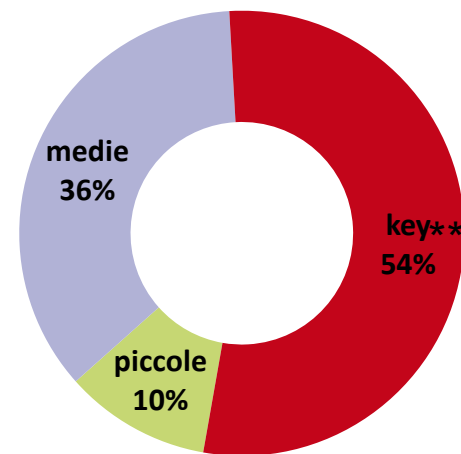
Un'ulteriore evoluzione del Portafoglio...

€ 2.228,2mn **+8,3%** € 2.412,2mn *



Portafoglio FY2017

Portafoglio FY2018



Piena proprietà
di **16** Centri Commerciali
in italia
(63,5% del market value Italia core)

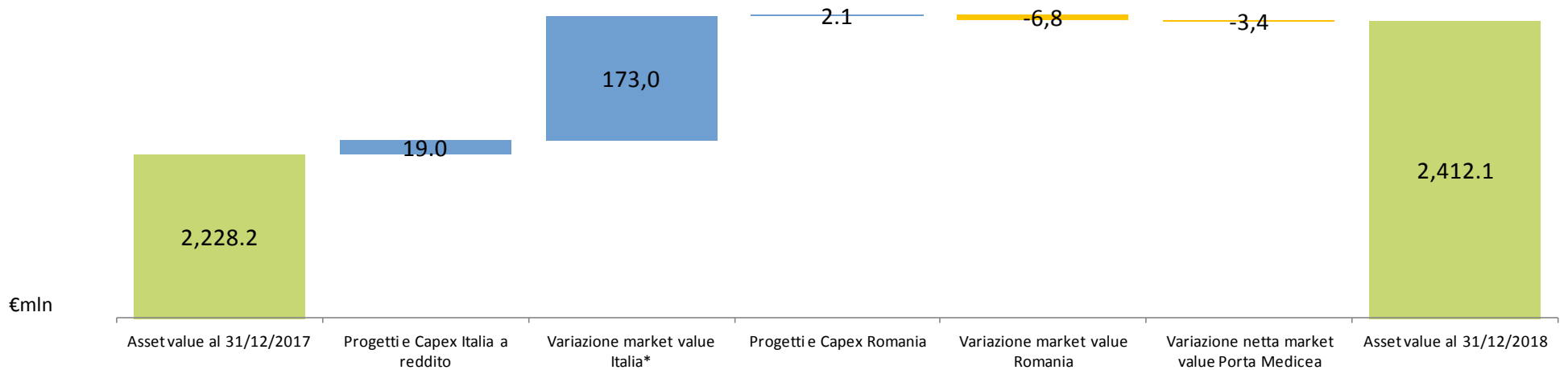
- Katanè
- Porte di Napoli
- Tiburtino
- ESP
- puntadiferro
- Conè
- C. Sarca
- C. Leonardo



* I valori tengono conto degli impatti delle rimodulazioni iper/gallerie previste nell'accordo strategico con COOP
 ** Mkt value >70€mn

Mkt value IGD

	FV 2017	FV 2018	Δ %	Δ % Like for Like	Gross Initial Yield	Net Initial Yield	Net Initial Yield topped up	Financial occupancy	
Gallerie Italia	1.331,60	1.573,79	+ 18,2%	+ 0,4%	6,41%	5,30%	5,40%	96,24%	Tot. Italia 97,2%
Iper Italia	647,20	585,63	(-9,5%)	+ 1,3%	6,08%			100,0%	
Romania	159,53	154,79	-3,0%	-3,0%	6,80%	5,80%	6,20%	97,06%	
Porta a Mare + sviluppi + altro	89,90	97,94							
Totale portafoglio IGD	2.228,23	2.412,15	+ 8,3%						



€mln

Asset Management 2018

18 Aprile - Acquisite 4 gallerie*

- Centri dominanti nella loro catchment area
- Eccellenti performance operative
- Initial yield attrattivi (gross/net yield 6,8% /6,4%)
- Ricostituzione proprietà unitaria (2 casi)
- Potenziale ulteriore creazione di valore



Galleria
CENTRO LEONARDO - Imola



Galleria
CENTRO LUNA - Sarzana



Galleria + Retail Park
LA FAVORITA - Mantova



Galleria
CENTRO LAME - Bologna

3 maggio - Inaugurata nuova media superficie nel Centro Commerciale Gran Rondò (Crema)

- + 2.850 m² GLA affittata a un'insegna dell'elettronica



*Ingressi (31/12/2018) >14 milioni; prezzo complessivo 187€mn

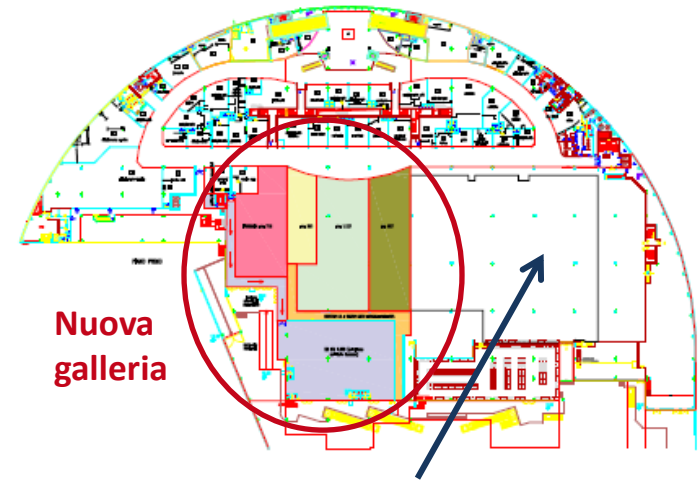
I progetti in corso: Rimodulazione e restyling Fonti del Corallo



Facciata



Galleria



Nuova galleria

Iper rimodulato

Restyling interno ed esterno

Riduzione dell'ipermercato (nuova GLA 9.300 mq) e **creazione di nuove unità** all'interno della Galleria (nuova GLA circa 5.400 mq) in cui inserire anche servizi

Unicoop Tirreno ha firmato un'integrazione al contratto di locazione avente scadenza 2037

Progetto di restyling interno ed esterno della Galleria (co-finanziato da BNP Paribas attuale proprietario della galleria)

Fine lavori entro fine 2019



I progetti in corso: Restyling e rimodulazione Casilino

Restyling Interno ed esterno

Restyling architettonico delle facciate esterne e delle parti interne coordinato con **interventi (volontari) di miglioramento sismico** al Piano Terra e al Primo Piano.

Rimodulazione

Riduzione dell'Ipermercato (nuova GLA 10.100 mq) sito al Piano Primo del Centro Commerciale e creazione di nuove unità nella galleria (nuova GLA ca 3.200 mq)

Fine lavori entro fine 2019



Restyling interno ed esterno



I progetti in corso: Porta a Mare

21/12/2018 – Ottenuto il permesso di costruire secondo la convenzione firmata il 15 novembre

Officine Storiche - Porta A Mare



>15,000

M² dedicati al retail

43

appartamenti
fronte mare

c. €53mn

investimento
(€22mn al
completamento)

2020

Fine lavori

Piazza Mazzini



69

Appartamenti venduti/
impegnati su 73 totali

90.7%

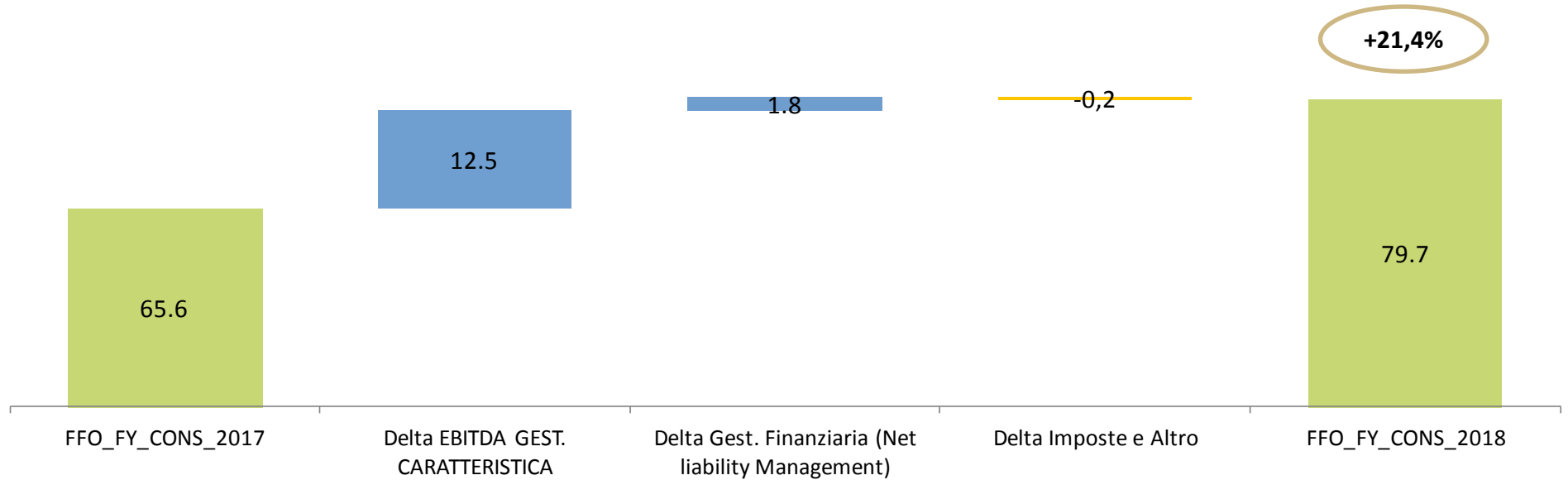
Totale m²
venduti/impegnati

Vendita del
residenziale quasi
completata





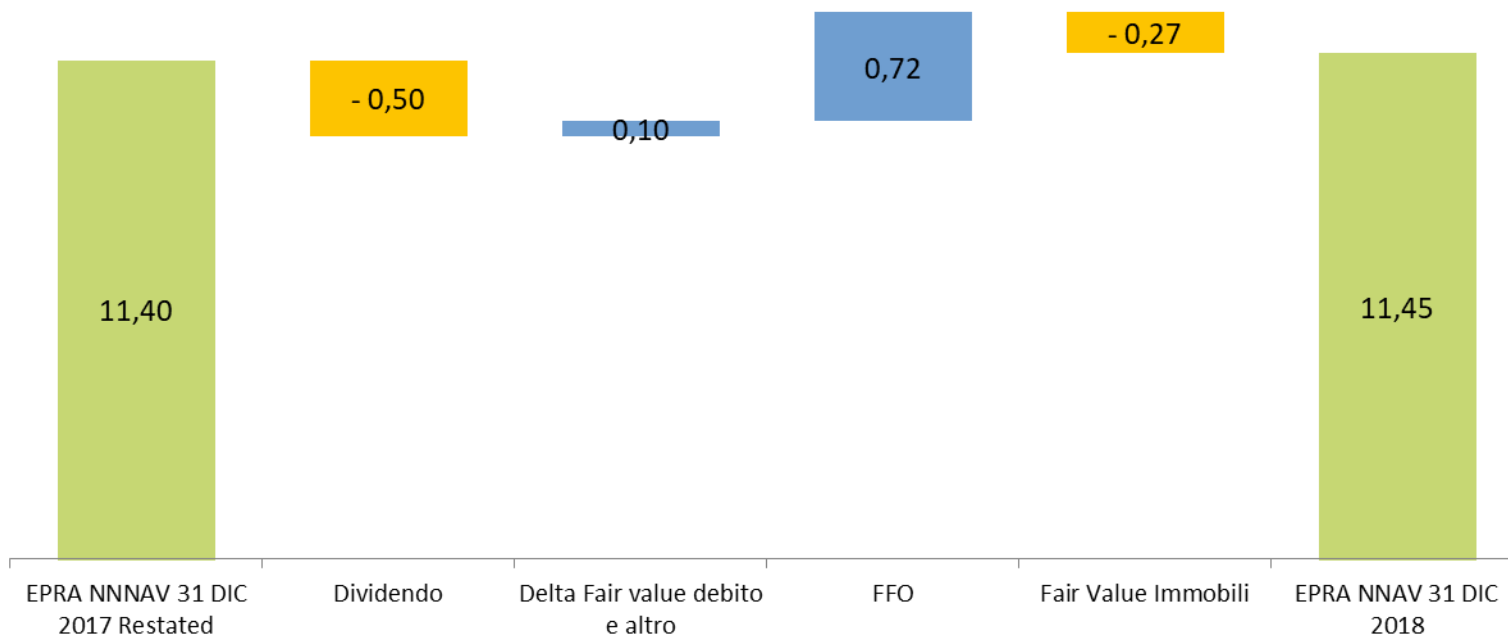
Risultati Finanziari

Funds From Operations (FFO)



**Superiore all'obiettivo comunicato
(+20%)**

€ per azione		31/12/2017* Restated	31/12/2018	Δ
 EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	NAV	11,87	11,77	(-0,9%)
 EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	NNNAV	11,40	11,45	+ 0,4%



* I valori del 31 dicembre 2017 sono stati ricalcolati includendo gli effetti dell'aumento di capitale (cash in e nuovo numero di azioni)

Continua la gestione attiva del debito...

Ottobre

Sottoscritto finanziamento
senior unsecured 200 € mn
scadenza 5 anni
Costo < costo medio 2018

1° tranche per rimborso bond
(125€mn - gennaio '19)

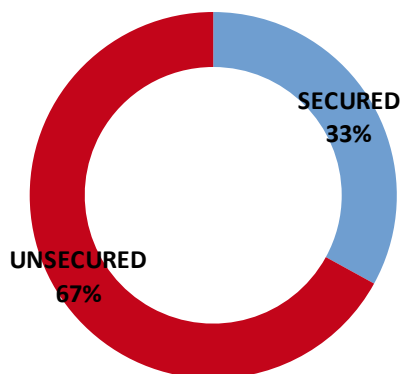
Ottobre

Rating Baa3
(Negative Outlook)
Confermato da Moody's

... fino al 2021

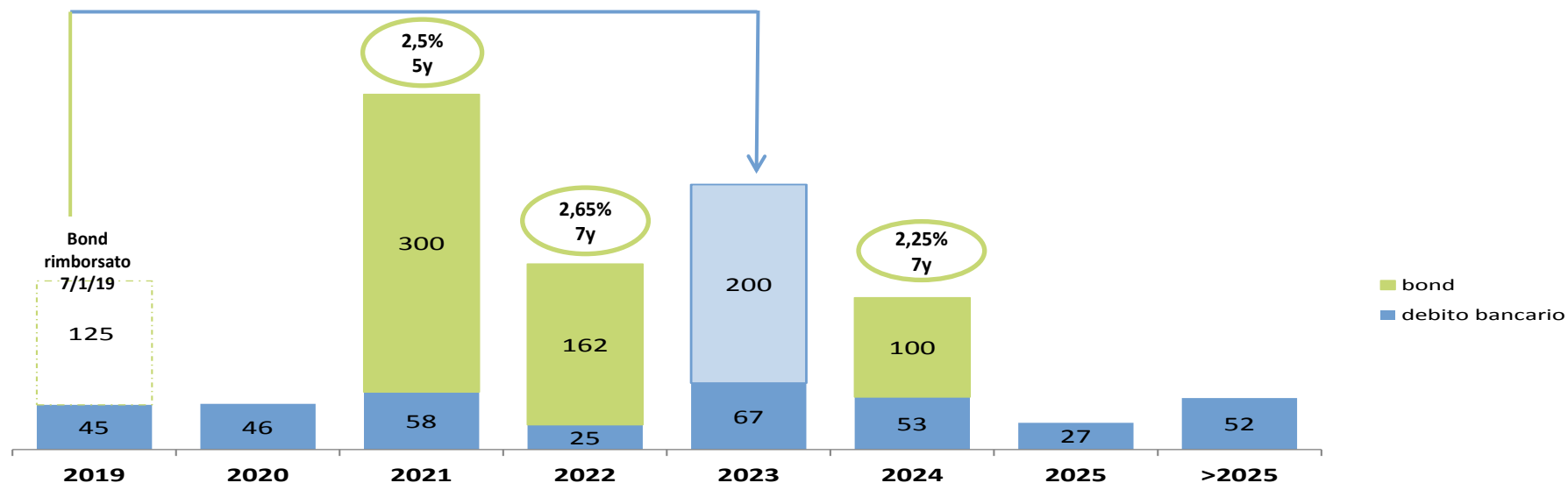
No significative scadenze

Break down debito secured e unsecured

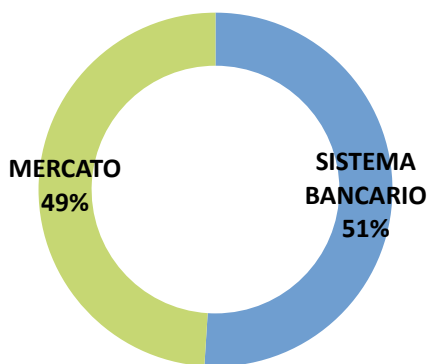
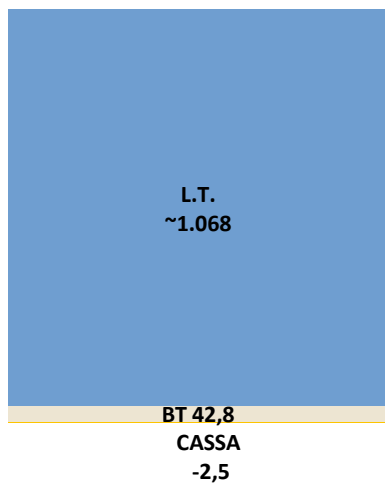


	31/12/2017	31/12/2018
LTV	47,4%	45,8%
ICR	2,9X	3,5X
COSTO MEDIO DEL DEBITO	2,8%	2,7%

Struttura finanziaria



PFN al 31/12/2018
 ~1.108 €mn



	31/12/2017	31/12/2018*
GEARING RATIO	ca.0,94X	ca. 0,88x
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE	ca. 4,7 anni	ca. 4,3 anni**
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	94,7%	ca. 92,9%**

*Questi numeri non considerano nessun adj relativo alla nuova applicazione degli IFRS16 dal 2019

**Dato pro forma che tiene già conto del nuovo finanziamento per € 200 milioni sottoscritto a ottobre (con tiraggio nel 2019)



Dividendo e outlook

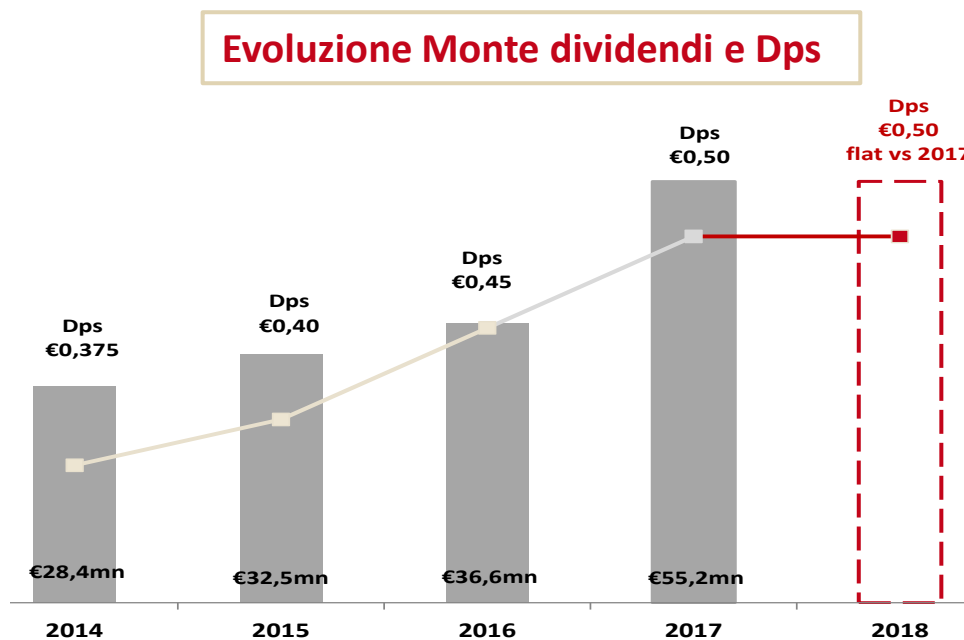
Dividendo proposto

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea degli Azionisti:*

0,50 € per azione

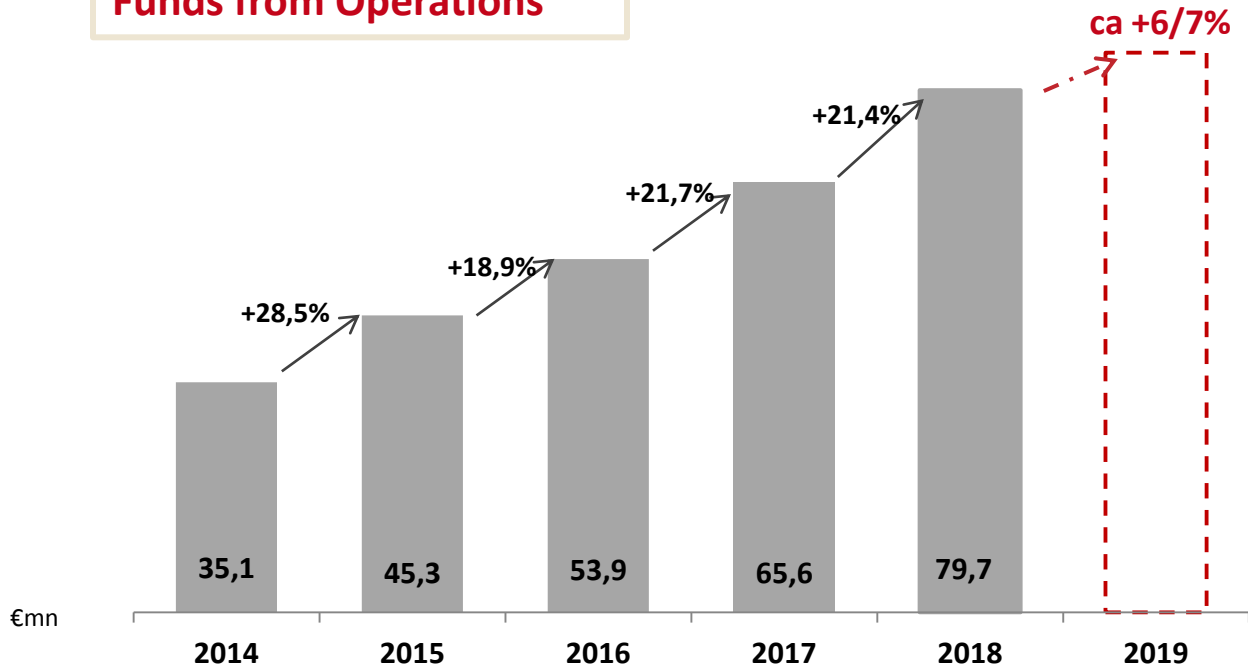
Dividend yield (ca. 8% su prezzo 25 febbraio)

Data pagamento dividendo 15 maggio



FFO
Outlook FY2019
ca. +6/7% vs 2018

Funds from Operations



Prossimi appuntamenti

10 aprile 2019

Assemblea degli azionisti (prima convocazione)

7 maggio 2019

Risultati al 31/03/2019

2 agosto 2019

Risultati al 30/06/2019

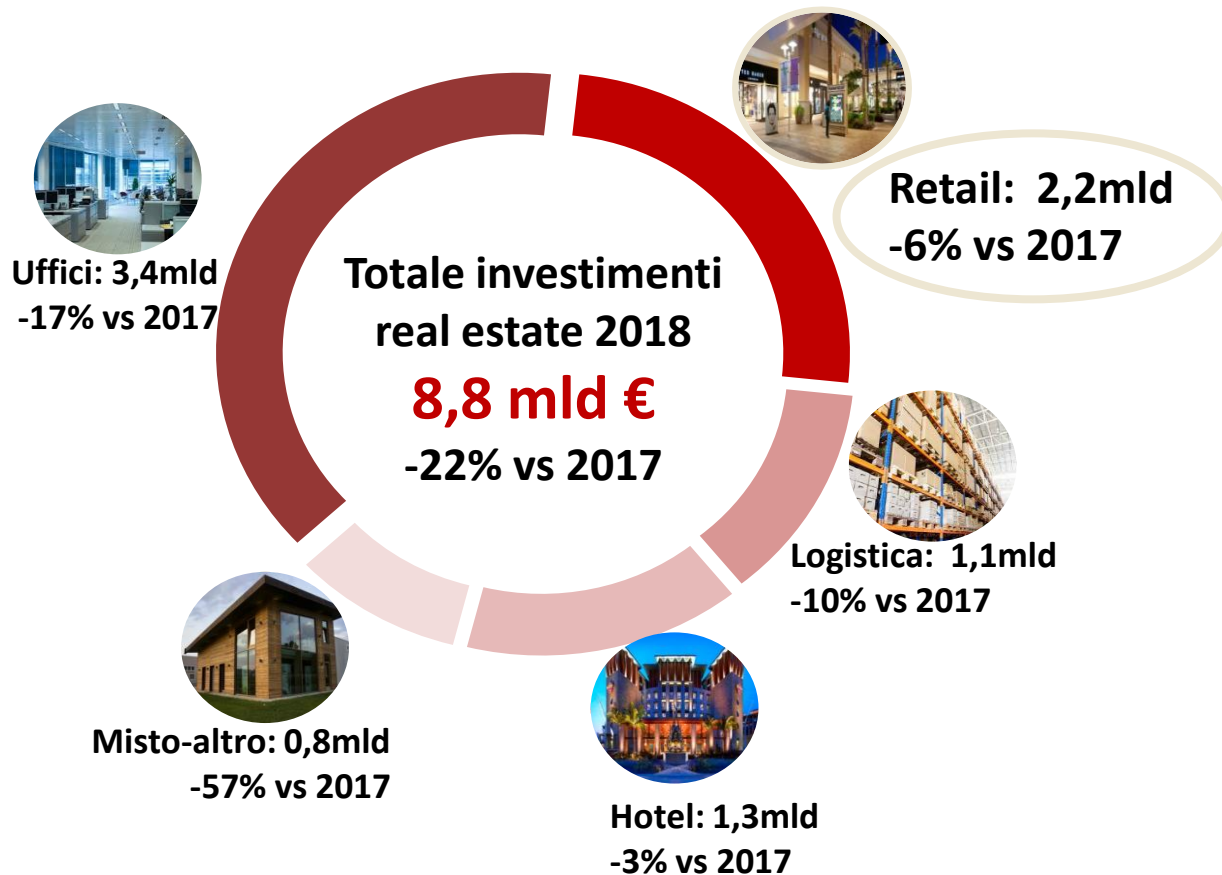
7 novembre 2019

Risultati al 30/11/2019



Allegati

Il real estate 2018 in Italia



- ✓ Asset class che ha reagito meglio alla contrazione del mercato real estate.
- ✓ Si mantiene **solida** la **domanda di retailer internazionali**: numerosi brand sono entrati nel mercato italiano nel corso dell'anno.
- ✓ Il settore si conferma di grande interesse per gli investitori internazionali: **80%** dei capitali investiti è di origine straniera.

- ✓ Calo degli investimenti legato al periodo di incertezza politica che ha caratterizzato buona parte dell'anno
- ✓ Per il 2019 si prevede una sostanziale stabilità del mercato nel suo complesso


Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) CONS_2017	(b) CONS_2018	Δ (b)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	126,3	139,3	10,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	12,6	12,5	-1,3%
Totale Ricavi da attività locativa	138,9	151,8	9,2%
Locazioni passive	-10,2	-10,3	0,5%
Costi diretti da attività locativa	-16,8	-17,5	3,9%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	111,9	124,0	10,9%
Ricavi da servizi	6,2	6,3	2,2%
Costi diretti da servizi	-5,8	-5,2	-11,2%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,4	1,1	n.a.
Personale di sede	-6,6	-6,7	1,9%
Spese generali	-4,4	-4,7	6,1%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	101,2	113,7	12,4%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>69,7%</i>	<i>71,9%</i>	
Ricavi da vendita immobili	5,1	4,4	-13,1%
Costo del venduto e altri costi da trading	-5,8	-5,5	-5,2%
Risultato operativo da trading	-0,7	-1,1	50,4%
EBITDA	100,5	112,6	12,1%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>66,9%</i>	<i>69,3%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	23,9	-30,3	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,2	-1,1	-6,5%
EBIT	123,2	81,2	-34,0%
GESTIONE FINANZIARIA	-34,3	-32,5	-5,4%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,1	-0,1	-10,3%
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	88,7	48,7	-45,2%
Imposte	-2,3	-2,3	0,0%
UTILE DEL PERIODO	86,5	46,4	-46,3%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	86,5	46,4	-46,3%

Funds from Operations (FFO) 79,7€ mln (+21,4%)

Funds from Operations	FY_CONS_2017	FY_CONS_2018	Δ vs cons 2017	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	101.187	113.723	12.536	12,4%
Gest. Finanziaria Adj	-34.350	-32.504	1.846	-5,4%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0	0	0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-1.204	-1.524	-320	26,6%
FFO	65.633	79.695	14.062	21,4%

EPRA NNAV per azione

 EPRA NNAV Calculation <small>EUROPEAN PUBLIC RFAI ESTATE ASSOCIATION</small>	31-dic-17		31/12/2017 Restated (a)		31/12/2018 (b)		Δ% (b vs a)
	€'000	€ p.s.	€'000	€ p.s.	€'000	€ p.s.	
Numero di azioni Totali*	81.304.563		110.341.903		110.341.903		
1) Patrimonio Netto di Gruppo	1.115.753	13,72	1.263.014	11,45	1.252.338	11,35	-0,8%
<i>Esclude</i>							
Fair value Strumenti Finanziari	20.397		20.397		17.364		-14,9%
Fiscalità differita	26.517		26.517		28.480		7,4%
Aviamento da fiscalità differita							
2) EPRA NAV	1.162.667	14,30	1.309.928	11,87	1.298.182	11,77	-0,9%
<i>Include</i>							
Fair value Strumenti Finanziari	(20.397)		(20.397)		(17.364)		-14,9%
Fair value del debito	(4.713)		(4.713)		11.116		n.a.
Fiscalità differita	(26.517)		(26.517)		(28.480)		7,4%
3) EPRA NNAV	1.111.040	13,67	1.258.301	11,40	1.263.454	11,45	0,4%

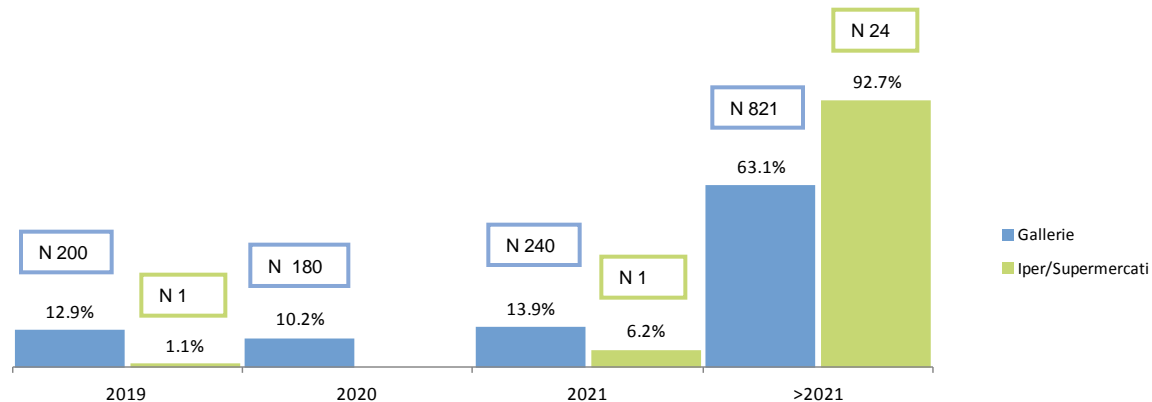
Contratti in Italia e in Romania

Italia

N.1.467 contratti:

Durata residua media
ipermercati 17,7 anni
Gallerie 4,4 anni

Scadenze contratti gallerie e ipermercati (% valore e n. contratti)

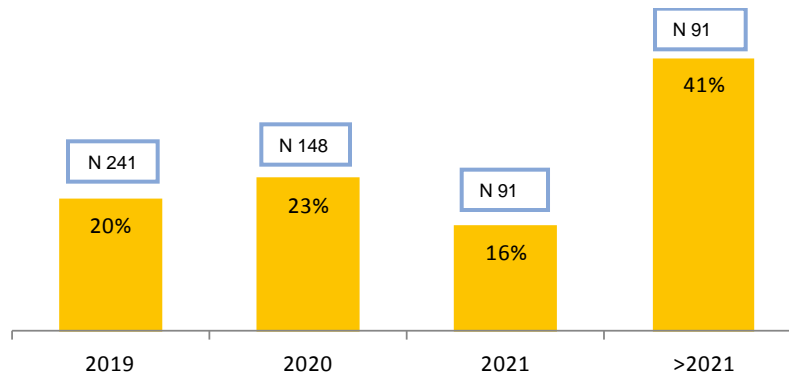


Romania

N. 571 contratti:

Durata residua media
4,8 anni

Scadenze contratti (% valore e n. contratti)

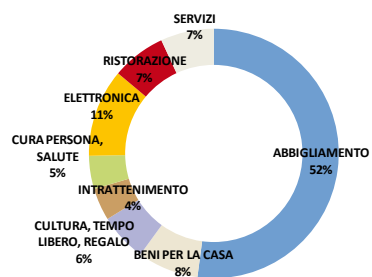


Key tenants

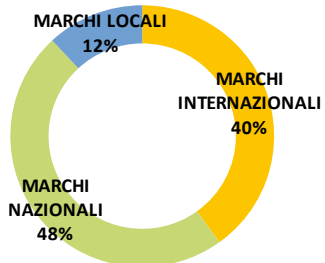
Top 10 Tenants Gallerie Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3.1%	14
OVS	abbigliamento	2.8%	11
H.M	abbigliamento	2.4%	11
Fiorella Rubino mötivi oltre	abbigliamento	2.2%	30
Scarpini Scarpini	calzature	2.2%	9
unieuro	elettronica	1.7%	7
CALZEDONIA	abbigliamento	1.6%	27
Stroili Oro	gioielleria	1.3%	19
GameStop	tempo libero	1.3%	25
DECATHLON	abbigliamento	1.3%	4
Totale		19.9% *	157

MERCHANDISING MIX GALLERIE



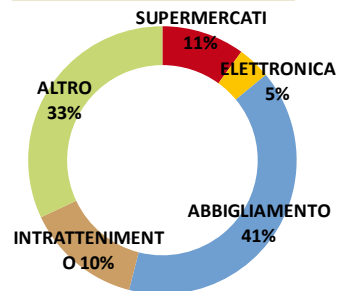
TENANT MIX GALLERIE



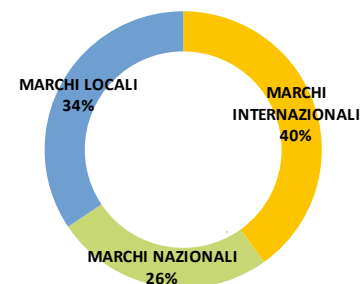
Top 10 Tenants Gallerie Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Carrefour market	alimentare	7.6%	9
H.M	abbigliamento	4.7%	6
PEPCO	abbigliamento	3.3%	11
dm	drogheria	2.1%	5
ALTEX	elettronica	2.3%	3
B.B	gioielleria	2.2%	6
SENZA	farmacia	1.6%	4
FLANCO	elettronica	2.8%	1
OCPI	uffici	1.3%	1
kik	abbigliamento	1.4%	4
Totale		29.3%	50

MERCHANDISING MIX GALLERIE



TENANT MIX GALLERIE



Ulteriori Highlights Finanziari

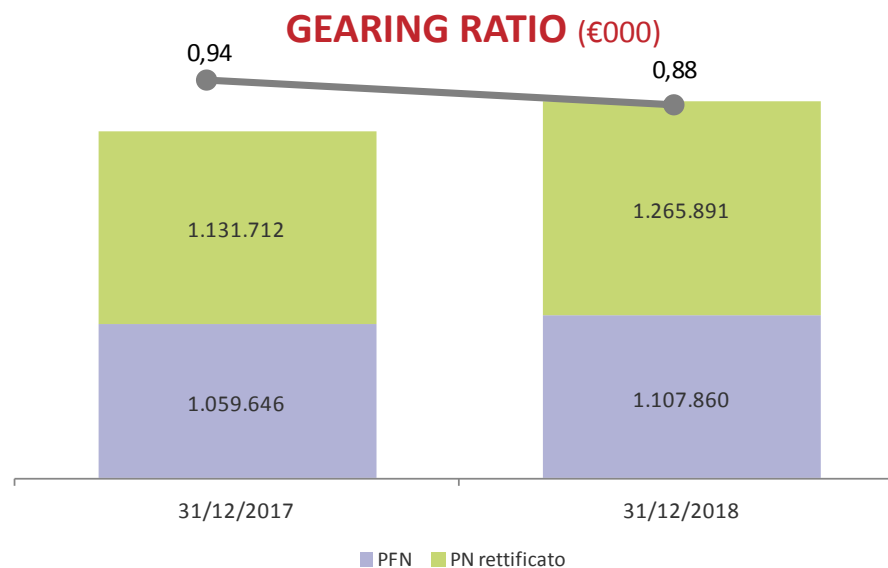
	FY2017	FY 2018
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	91,1%	79,8%*
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED CONCESSE	276 € mn	191 € mn
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED DISPONIBILI	225,6 € mn	148,2 € mn**
LINEE DI CREDITO COMMITTED CONCESSE E DISPONIBILI	60 €mn	60 € mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	1.475,4 € mn	1.462,6 € mn

*Con l'erogazione del finanziamento BNP già stipulato la quota torna superiore a 90%

** Alcune banche di relazione ci hanno concesso la trasformazione in linee di credito non garantite a mt.

Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi	31/12/2017	31/12/2018	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.157.176	2.346.527	189.351	8,8%
Immobilizzazioni in corso	40.466	36.563	-3.903	-9,6%
Altre attività non correnti	23.245	22.698	-547	-2,4%
Altre passività non correnti	-29.082	-27.906	1.176	-4,0%
Capitale circolante netto	28.768	26.020	-2.748	-9,6%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-24.777	-26.340	-1.563	6,3%
TOTALE IMPIEGHI	2.195.796	2.377.562	181.766	8,3%
Posizione finanziaria netta	1.059.646	1.107.860	48.215	4,6%
Patrimonio Netto	1.115.753	1.252.338	136.585	12,2%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	20.397	17.364	-3.033	-14,9%
TOTALE FONTI	2.195.796	2.377.562	181.766	8,3%



➤ **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

➤  **Tweet** to [@igdSIIQ](https://twitter.com/igdSIIQ)

igd  **immobiliare
grande distribuzione**
società di investimento
immobiliare quotata spa