



# Presentazione risultati 30/09/2019

Market call 7 novembre 2019 ore 14.30



# 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



➤ **116,0€ mn**

Ricavi da attività locativa  
**+2,7%**

➤ **94,4€ mn**

Ebitda gestione caratteristica  
**+11,0%**  
**(+2,0% adj ex IFRS16)\***

Margine 78,1%

Margine da Freehold 80,0%

➤ **102,2€ mn**

Ricavi da attività locativa netti  
**+10,7%**  
**(+ 2,5% adj ex IFRS16)\***

➤ **62,9€ mn**

Utile netto ricorrente (FFO)  
**+5,6%**



Conbipel UOMO

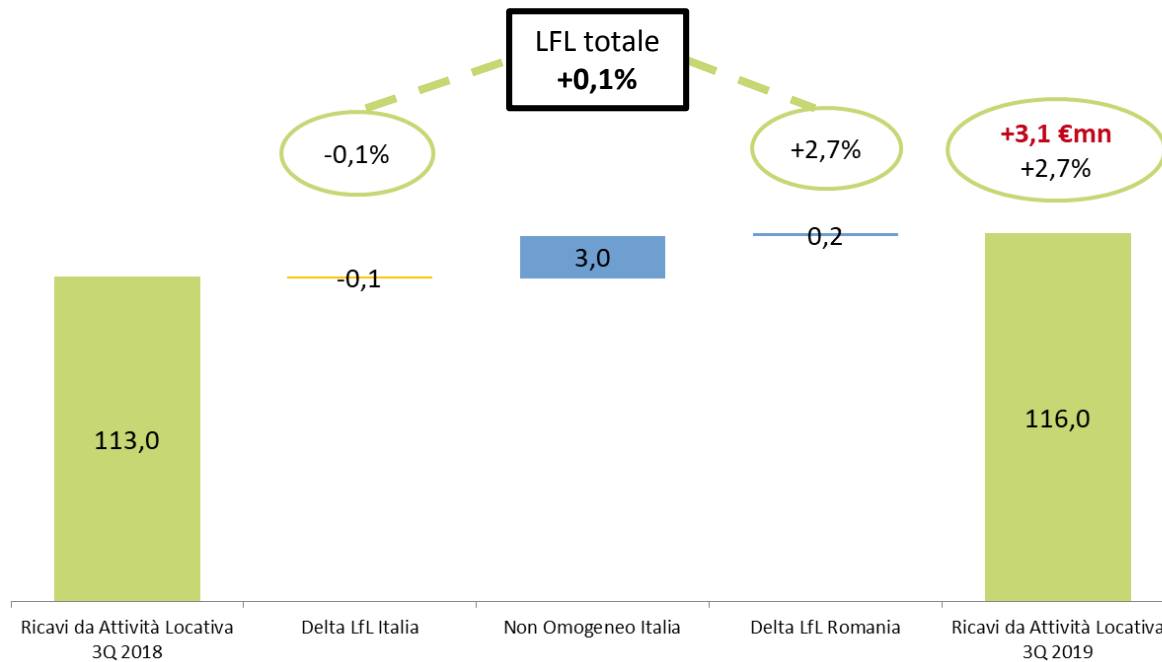
PULL&BEAR

ZARA

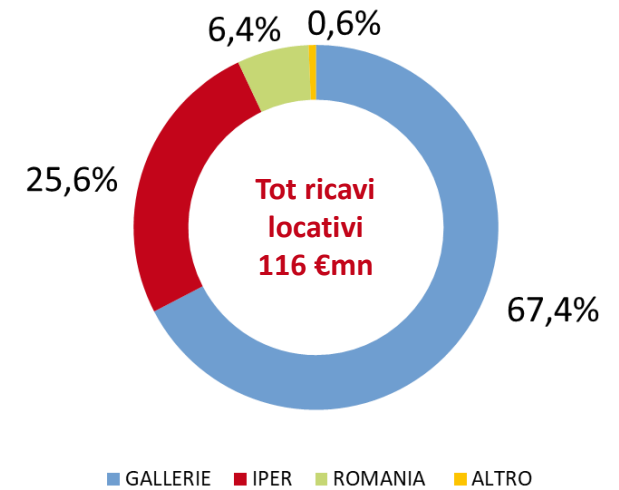
Andamenti Operativi



# Ricavi locativi (€mn)



## Composizione ricavi locativi



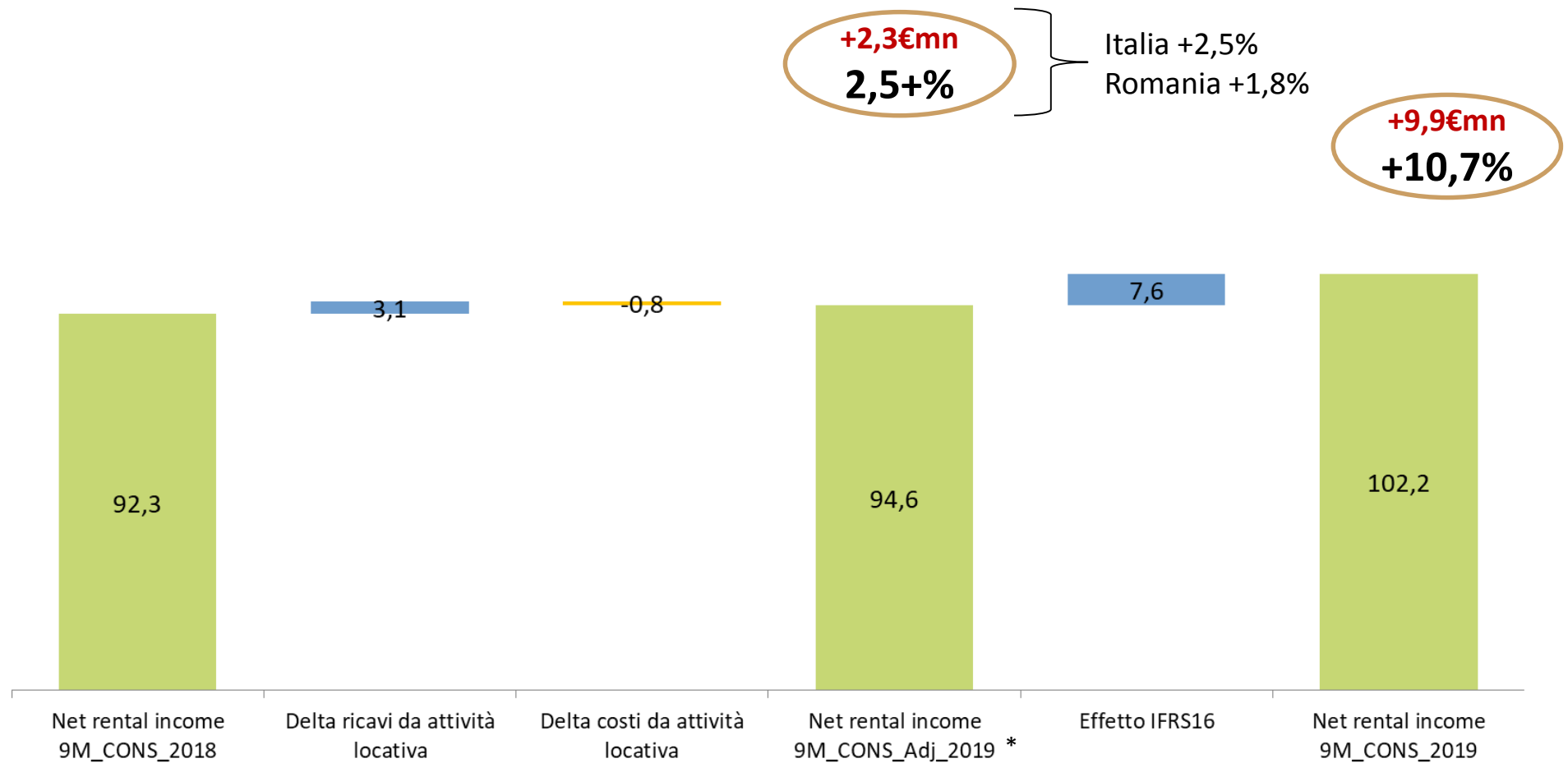
✓ **Rallentamento gallerie (-0,4%)** dovuto a leggero incremento di vacancy e riduzioni temporanee, al decremento dei ricavi variabili in parte compensati da maggiori affitti spazi temporanei

✓ **ipermercati in crescita (+0,5%)**

✓ **impatto inflazione ≈ 60 bps**



# Net rental income: i risultati (€mn)



\*2019 adj ex IFRS16 non considera l'applicazione del principio contabile IFRS16. Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

# Performance operative Italia



**Vendite operatori flat**



**- 2,3% Ingressi**



Vedi slide successiva



**+1,5% Upside medio\***

**180 contratti firmati**

di cui 77 turnover e 103 rinnovi

Prosegue trend positivo degli ultimi periodi (dal 2016 ad oggi)



**96,4% occupancy**

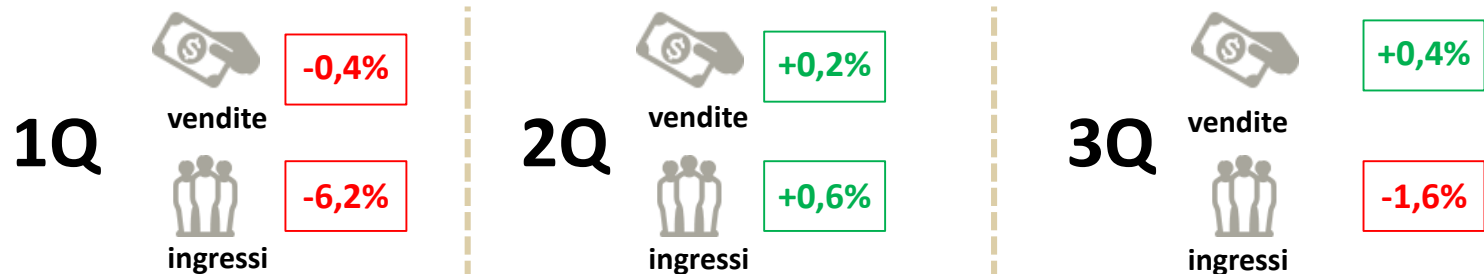
vs 96,3% 30/06/2019



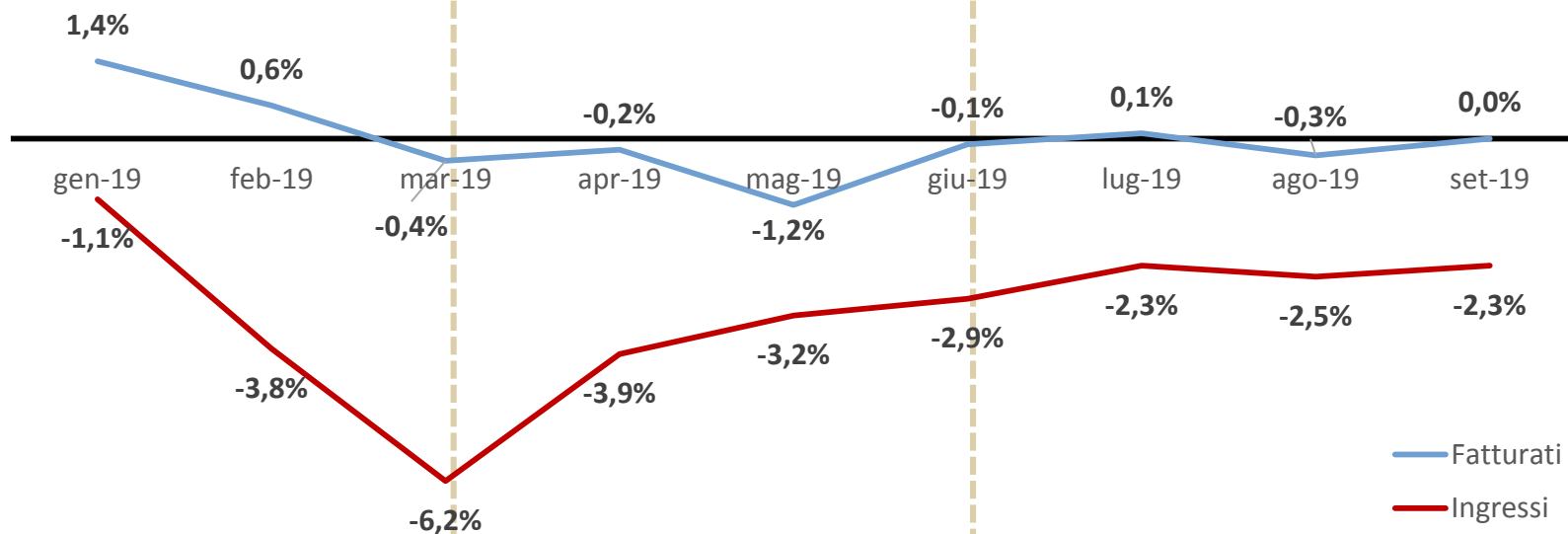
**5,2% Rotation rate**

% nuovi operatori su tot. contratti

# Focus sugli andamenti commerciali Italia



## Andamento progressivo fatturati e ingressi (delta 2019/2018)



1Q complicato anche per effetti climatici

Trend delle vendite/ingressi in miglioramento

3Q ulteriori progressi sulle vendite

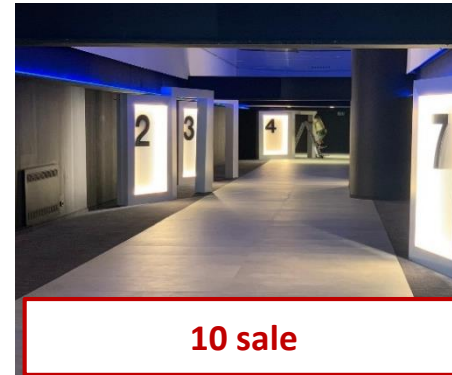


# Entertainment come fattore di attrattività

**Settembre – Refurbishment Cinema a Centro Sarca (Milano)**

Oltre 5.500mq, 10 sale (di cui una dotata di tecnologia IMAX) e aree relax.

Il format propone un **nuovo modello di intrattenimento** basato sui più **elevati standard tecnici audio e video, comfort di altissimo livello**, informatizzazione e automazione dell'area ticketing.



# Attività di asset management 1/2



## Ottobre - Restyling Centro Commerciale Casilino

**Restyling interno ed esterno** con forte attenzione alla sostenibilità

**Rinnovata l'offerta commerciale** con accattivante merchandising mix di tenant locali e nazionali - OVS, Yamamay, Game Stop, Satur, Hoara Cosmetic, Cliniche Bellero (clinica dentistica)

**Rinnovato il logo** con il contributo degli studenti di un istituto grafico di Roma

**Investimento 3,7 mn €**



week end  
dell'inaugurazione

+11,4% ingressi

(vs stesso periodo 2018)

# Attività di asset management 2/2

## ASSET ROTATION

Accordo di compravendita\_  
Palazzo Orlando/ Darsena City



Palazzo Orlando



Darsena City

**30 settembre**

*Firmati contratti definitivi con player internazionale del real estate per la compravendita di asset:*

- *Vendita Palazzo Orlando*
- *Acquisto 50% Galleria Darsena City (già di proprietà al 50% di IGD)*

## RIDUZIONE IPERMERCATI E CREAZIONE NUOVE UNITA' IN GALLERIA

LE MAIOLICHE



CONE'



PORTO GRANDE



**V** *Riduzione iper:*  
*set 2019*

*Lavori in corso*

*Creazione nuove unità in galleria:*  
*feb 2020*

*Lavori in corso*  
*Riduzione iper:*  
*fine 2019*

*Creazione nuove unità in galleria:*  
*feb 2020*

*Lavori in corso*  
*Riduzione iper :*  
*fine 2019*

*Creazione nuove unità in galleria +restyling:*  
*set 2020*



# Pipeline

## PROGETTO PORTA A MARE

### OFFICINE STORICHE: RETAIL



**Più di 15.000 mq  
dedicati al retail**

**(30 + 10 ristoranti + 1 centro fitness)**

**Fine lavori:  
2H 2020**

**Let/prelet  
>60%**

### OFFICINE STORICHE: RESIDENZIALE



**43  
appartamenti fronte mare**

**Fine lavori:  
2H 2020**

### ALTRI SUB-AMBITI



**MOLO MEDICEO**  
servizi per il porto turistico



**ARSENALE**  
Ipotesi di uno o più residence



**LIPS**  
ipotesi di un business hotel a 4 stelle  
e residence con appartamenti  
pensati per equipaggi delle navi o  
student housing

*Allo studio la  
valorizzazione e la  
precomm\_  
cializzazione dei 3  
sub-ambiti per  
future dismissioni*



# Una nuova campagna di comunicazione

Nuovo posizionamento d'immagine di 7 dei più rappresentativi centri (Centro Sarca, Le Maioliche, ESP, Centro D'abruzzo, Tiburtino, Katanè, Le Porte di Napoli).

Forte impronta emozionale. Grafica suggestiva.  
Nuovo immaginario intorno al brand: IGD, Spazi da vivere

Claim: "I'm possible, il luogo dove tutto è possibile"

I centri commerciali assumono i contorni di una dimensione parallela dove le persone possono trascorrere un tempo speciale e di un luogo dove è possibile realizzare i propri sogni



Campagna istituzionale

Flag/cartellonistica interna ed esterna



Per ogni centro, elementi distintivi del territorio



## GLI INTERVENTI EFFETTUATI NEL 2019...

- 2 nuovi impianti fotovoltaici (Gran Rondò e Katanè)
- 4 nuovi impianti di illuminazione a led (Gran Rondò, Fonti del Corallo, Casilino e La Torre)
- 1 capillare sistema di monitoraggio dei consumi
- 1 stazione di ricarica alimentata da sistema fotovoltaico in grado di ricaricare 24 biciclette elettriche (Clodi)

## ... ED I RISULTATI RAGGIUNTI

Calo dei consumi energia elettrica  
primi 9 mesi a livello aggregato

-3,7%

Nuovo impianto fotovoltaico a Katanè



Nuova stazione di ricarica biciclette elettriche a Clodi



# Romania – performance operative



**97,5% occupancy**

vs 96,5% 30/06/19



**+3,3% Upside medio\***

**265 contratti firmati**

di cui 113 turnover e 152 rinnovi



**+2,7% Ricavi da  
attività locativa LFL**

Vs 30/9/2018



**19,3% Rotation rate**

% nuovi operatori su tot. contratti



**HADA - Nuovo brand ungherese**

**7 location**

**Oltre 2.500 mq**

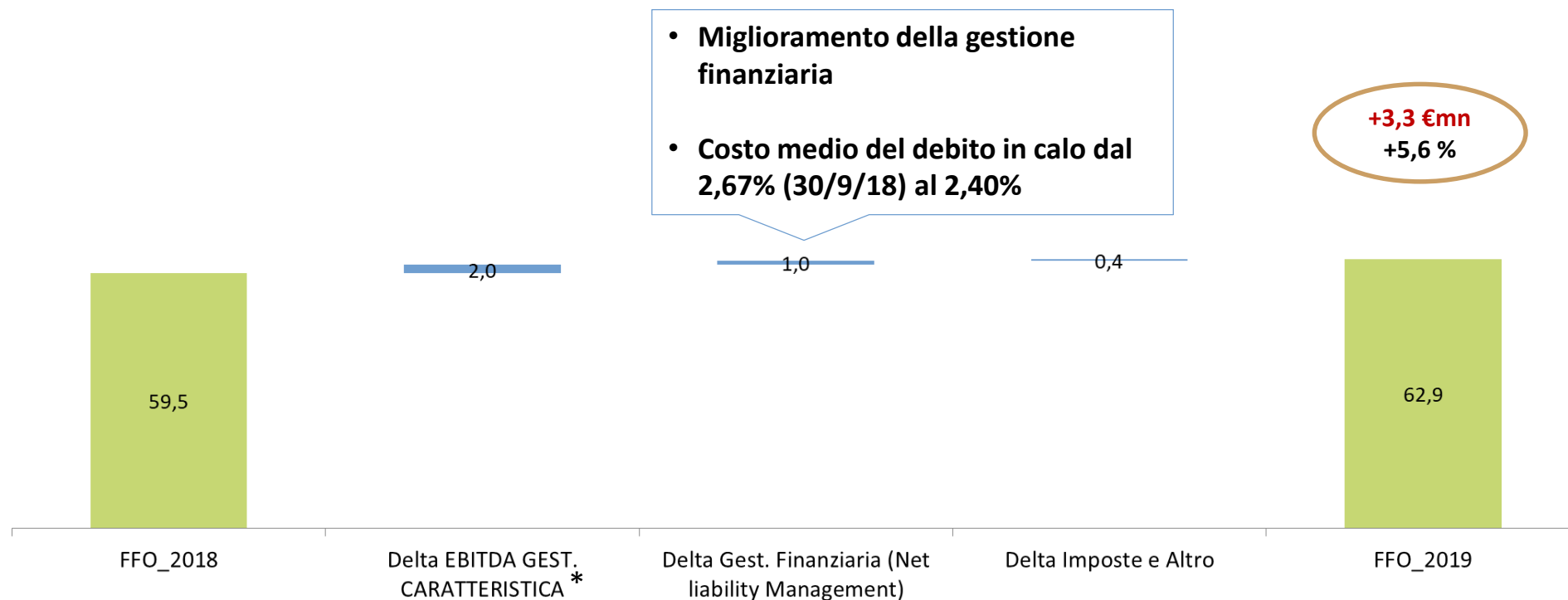




**Risultati Finanziari**



# Utile netto Ricorrente (FFO)



\* Al netto di spese non ricorrenti

Per il calcolo dell'FFO sono state considerate le locazioni passive e rettificato il dato della gestione finanziaria ;Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

# La struttura finanziaria (1/2)

## NUOVO RATING OTTENUTO

### FITCH RATINGS

BBB-

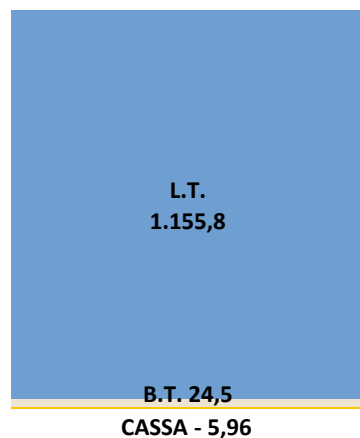
*outlook stable*

*(22 ottobre 2019)*

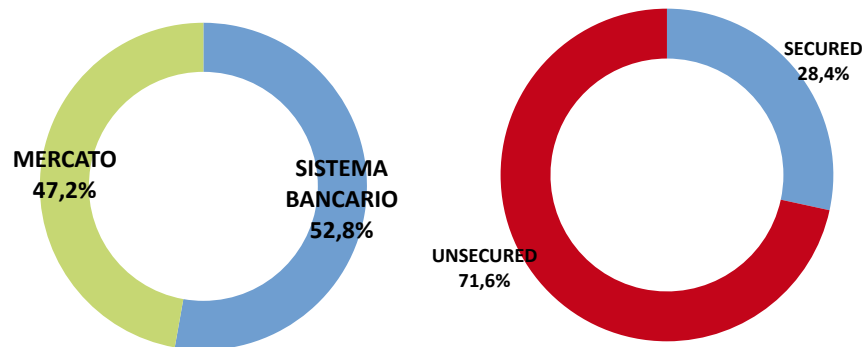
	30/06/2019	30/09/2019		30/06/2019	30/09/2019
LTV	48,2% (senza IFRS16 ca. 47%)	47,8% (senza IFRS16 ca. 46,7%)	GEARING RATIO	ca. 0,97x (senza IFRS16 ca. 0,93x)	ca. 0,95x (senza IFRS16 ca.0,91x)
ICR	3,8X (senza IFRS16 ca. 3,7x)	3,8X (senza IFRS16 ca. 3,7x)	DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE	ca. 3,8 anni	ca. 3,5 anni
COSTO MEDIO DEL DEBITO	2,4%	2,4%	HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	ca. 93,3%	ca. 93,4%

# La struttura finanziaria (2/2)

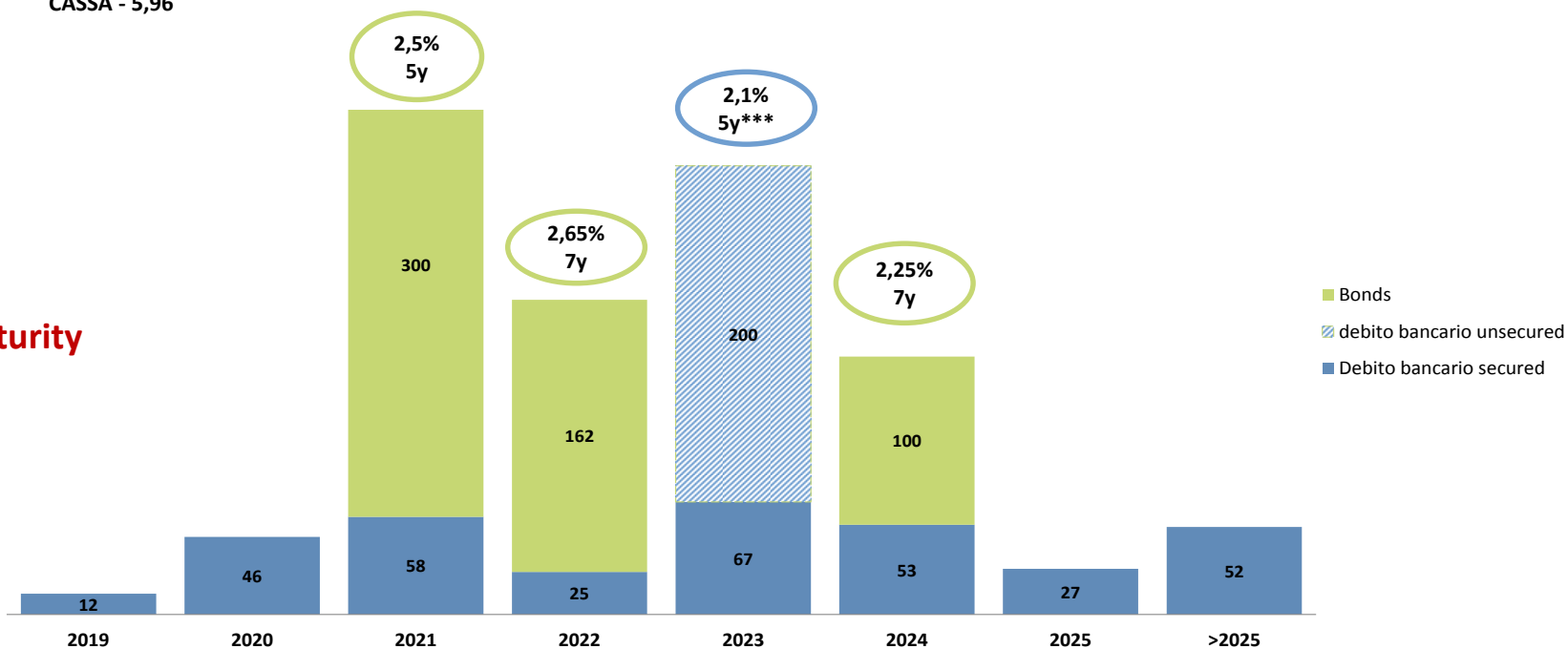
PFN 1.174,4 €mn\*\*



Break down del debito\*



Debt maturity



■ Bonds  
 ▨ debito bancario unsecured  
 ■ Debito bancario secured

\* PFN escluso effetto IFRS16

\*\* PFN incluso effetto IFRS16 (senza, PFN pari a 1.118,2 € mln)

\*\*\* costo effettivo con hedging per 3 anni + stima per i successivi



Allegati



# Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	(c)*	Δ (b)/(a)	Δ (c)/(a)
	9M_CONS_2018	9M_CONS_2019	9M_CONS_Adj_2019		
Ricavi da attività locativa freehold	103,6	106,7	106,7	3,0%	3,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	9,4	9,4	9,4	-0,3%	-0,3%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>113,0</b>	<b>116,0</b>	<b>116,0</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,7%</b>
Locazioni passive	-7,7	-0,1	-7,7	-98,8%	0,4%
Costi diretti da attività locativa	-13,0	-13,8	-13,8	6,1%	6,1%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>92,3</b>	<b>102,2</b>	<b>94,6</b>	<b>10,7%</b>	<b>2,5%</b>
Ricavi da servizi	4,6	4,8	4,8	2,5%	2,5%
Costi diretti da servizi	-3,8	-4,0	-4,0	4,1%	4,1%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>-5,4%</b>	<b>-5,3%</b>
Personale di sede	-4,9	-5,0	-5,0	0,9%	0,9%
Spese generali	-3,1	-3,6	-3,6	15,7%	15,7%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>85,1</b>	<b>94,4</b>	<b>86,7</b>	<b>11,0%</b>	<b>2,0%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,3%</i>	<i>78,1%</i>	<i>71,8%</i>		
Ricavi da vendita immobili	4,1	0,4	0,4	-90,7%	-90,7%
Costo del venduto e altri costi da trading	-5,0	-0,8	-0,8	-84,4%	-84,5%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-56,8%</b>	<b>-56,8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>84,1</b>	<b>94,0</b>	<b>86,3</b>	<b>11,7%</b>	<b>2,6%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,2%</i>	<i>77,6%</i>	<i>71,3%</i>		
Svalutazioni e adeguamento fair value	-4,8	-46,3	-38,6	n.a.	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,7	-0,8	-1,0	5,4%	37,0%
<b>EBIT</b>	<b>78,6</b>	<b>46,9</b>	<b>46,8</b>	<b>-40,4%</b>	<b>-40,5%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-24,3	-24,7	-23,3	1,9%	-4,1%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>54,4</b>	<b>22,2</b>	<b>23,5</b>	<b>-59,2%</b>	<b>-56,8%</b>
Imposte	-2,0	0,2	-0,3	n.a.	-83,4%
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>52,4</b>	<b>22,4</b>	<b>23,2</b>	<b>-57,3%</b>	<b>-55,7%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>52,4</b>	<b>22,4</b>	<b>23,2</b>	<b>-57,3%</b>	<b>-55,7%</b>

\*2019 adj ex IFRS16 non considera l'applicazione del principio contabile IFRS16.

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

# Funds from Operations (FFO) € 62,9 mn (+5,6%)

Funds from Operations	CONS_2019	CONS_2018	Δ vs cons 2018	Δ%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica*</b>	<b>94,7</b>	<b>85,1</b>	<b>9,6</b>	<b>11,3%</b>
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(7,6)	-	(7,6)	n.a.
Gest. Finanziaria Adj	(23,3)	(24,3)	1,0	-4,1%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	-	-	-	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	(0,9)	(1,2)	0,4	-30,2%
<b>FFO</b>	<b>62,9</b>	<b>59,5</b>	<b>3,3</b>	<b>5,6%</b>

\* Al netto di spese non ricorrenti

# Contratti in Italia e in Romania

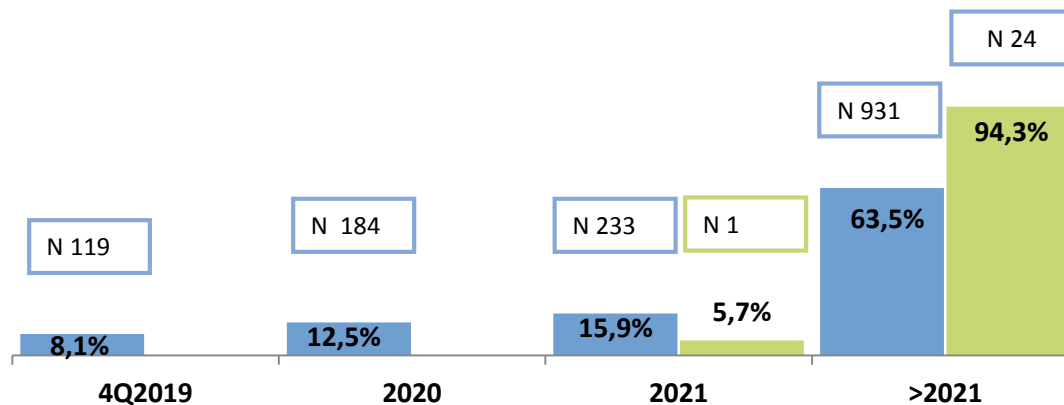
Scadenze contratti gallerie e ipermercati (% valore e n. contratti)

**Italia** N. contratti gallerie: 1.467

**Durata residua media**

Ipermercati 14,53 anni

Gallerie 4,88 anni

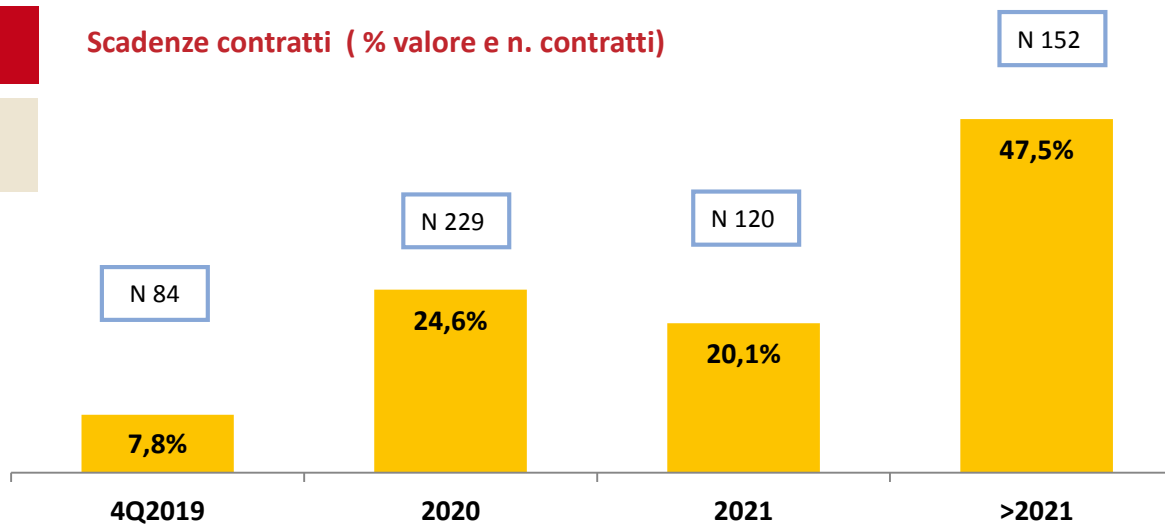


Scadenze contratti (% valore e n. contratti)

**Romania** N. contratti: 585

**Durata residua media**

4,79 anni





# Key tenants

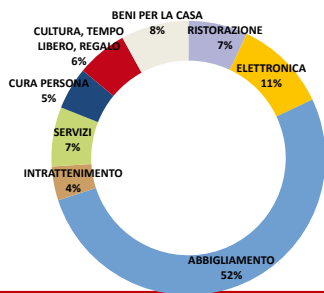
## Top 10 Tenants Gallerie Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
OVS	abbigliamento	2,9%	12
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	2,8%	13
SCARPE & ACCESSORI	calzature	2,2%	9
FIORELLA RUBINO mötivi oltre	abbigliamento	2,1%	28
H.M.	abbigliamento	2,0%	10
unieuro	elettronica	1,7%	7
CALZEDONIA	abbigliamento	1,7%	27
Stroili Oro	gioielleria	1,3%	19
GameStop power to the players	tempo libero	1,3%	25
DOUGLAS	profumeria	1,3%	12
<b>Totale</b>		<b>19,3%</b>	<b>162</b>

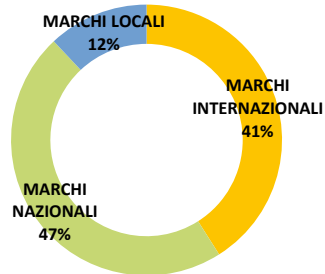
## Top 10 Tenants Gallerie Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Carrefour market	supermercato	10,0%	11
H.M.	abbigliamento	7,5%	6
kik	abbigliamento	4,1%	8
PEPCO	abbigliamento	4,1%	11
dm	drogheria	2,5%	5
B.B.	gioielleria	2,0%	5
SENSA	farmacia	2,0%	4
ALTEX	elettronica	1,8%	1
OCPL	uffici	1,6%	1
ZHada	abbigliamento	1,0%	5
<b>Totale</b>		<b>36,6%</b>	<b>57</b>

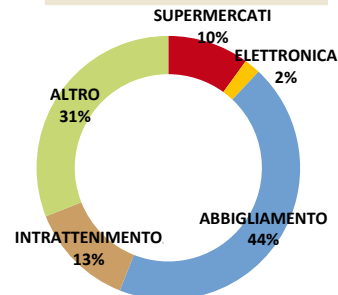
### MERCHANDISING MIX GALLERIE



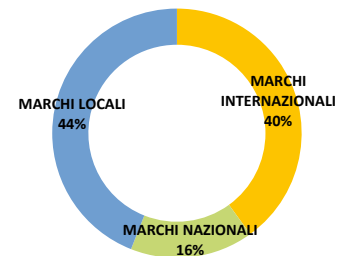
### TENANT MIX GALLERIE



### MERCHANDISING MIX GALLERIE



### TENANT MIX GALLERIE



# Ulteriori Highlights Finanziari

30/06/2019

30/9/2019

QUOTA DEBITO A M/L TERMINE

93,5%

**93,3%**

LINEE DI CREDITO NON COMMITTED CONCESSE

181€ mn\*

**181€ mn\***

LINEE DI CREDITO NON COMMITTED DISPONIBILI

158,3€ mn

**156,5€ mn**

LINEE DI CREDITO COMMITTED CONCESSE E DISPONIBILI

60 €mn

**60 € mn**

MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA

1.447,4 € mn

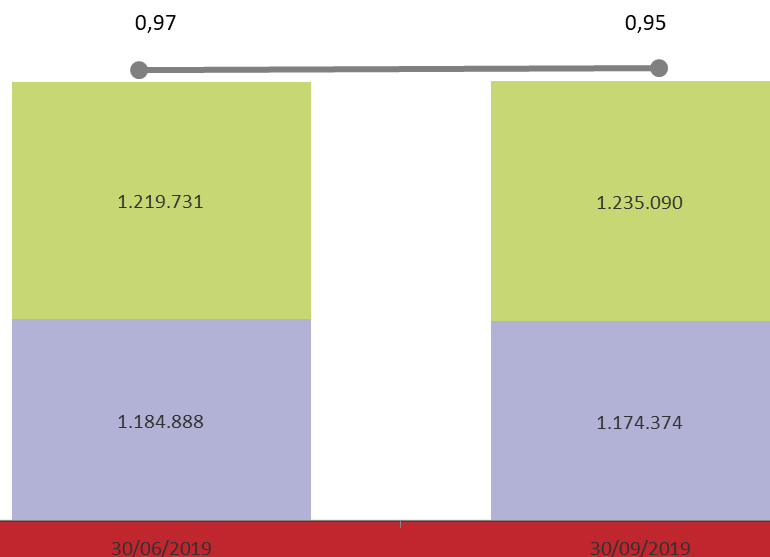
**1.447,4 € mn**

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

# Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	30/09/2019	36/06/2019	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.381.122	2.370.089	11.033	0,47%
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.846	36.619	4.227	11,54%
Attività immateriali	12.524	12.401	123	0,99%
Altre attività materiali	9.030	9.039	(9)	(0,10%)
Attività non correnti destinate alla vendita	0	12.770	(12.770)	(100,00%)
Crediti vari e altre attività non correnti	121	113	8	7,08%
Partecipazioni	223	280	(57)	(20,36%)
Capitale circolante netto	21.739	22.920	(1.181)	(5,15%)
Fondi	(5.650)	(8.898)	3.248	(36,50%)
Debiti e altre passività non correnti	(21.804)	(21.796)	(8)	0,04%
Imposte differite passive/(attività) nette	(24.376)	(25.008)	632	(2,53%)
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>2.413.775</b>	<b>2.408.529</b>	<b>5.246</b>	<b>0,22%</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.217.460	1.202.437	15.023	1,25%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	21.941	21.204	737	3,48%
Posizione Finanziaria Netta	1.174.374	1.184.888	(10.514)	(0,89%)
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>2.413.775</b>	<b>2.408.529</b>	<b>5.246</b>	<b>0,22%</b>

## GEARING RATIO (€000)





➤ **Claudia Contarini, IR**  
T. +39. 051 509213  
[claudia.contarini@gruppoigd.it](mailto:claudia.contarini@gruppoigd.it)

➤ **Elisa Zanicheli, IR Team**  
T. +39. 051 509242  
[elisa.zanicheli@gruppoigd.it](mailto:elisa.zanicheli@gruppoigd.it)

➤ **Federica Pivetti, IR Team**  
T. +39. 051 509260  
[federica.pivetti@gruppoigd.it](mailto:federica.pivetti@gruppoigd.it)

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

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