

Risultati al 30 settembre 2017
Conference call 9 novembre 2017 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 9M 2017

 **108,1 € mn**

Ricavi gestione caratteristica
+ 6,6%

 **75,9 € mn**

Ebitda gestione caratteristica
+ 7,7%

margin 70,2% (+ 70 bps)
Ebitda margin da Freehold 79,7% (+100 bps)

 **49,0 € mn**

Funds From Operations (FFO)
+ 22,8%

 **64,7 € mn**

Utile netto del Gruppo
+ 74,1%

 **2.210,4 € mn**

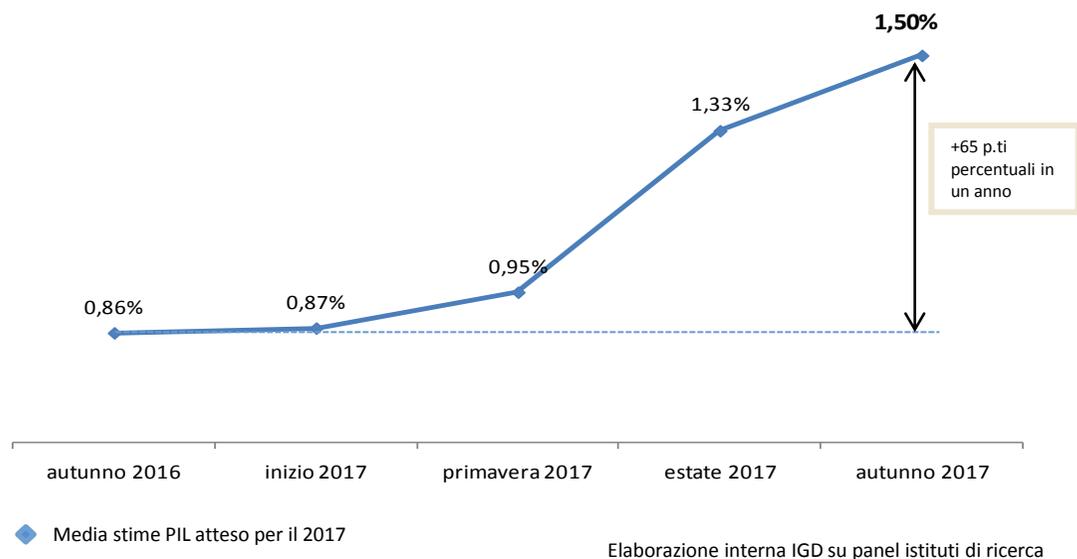
Portfolio Market Value

 **1,31 € per share**

Epra NNAV 30/06/2017

News dal contesto macroeconomico

Stime 2017 PIL Italia in continua crescita

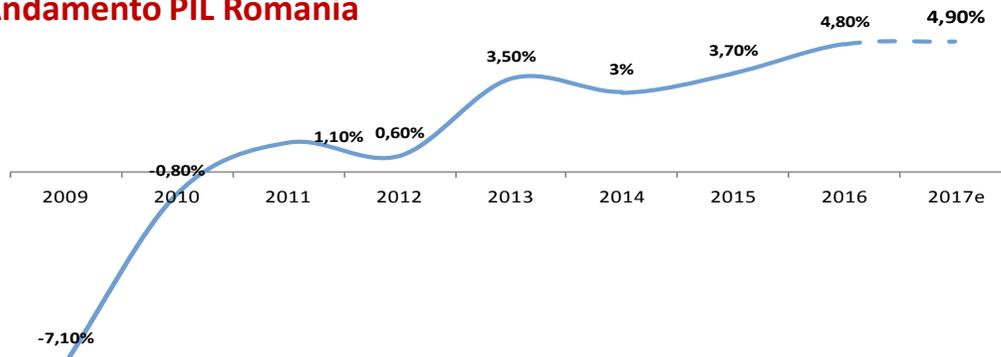


Ultime novità dall'Italia

La ripresa italiana si consolida:

- ✓ **Standard & Poor's promuove l'Italia:** da BBB- a BBB per le migliorate prospettive di crescita.
- ✓ **Situazione banche:** implementata la soluzione crisi MPS e banche venete; diminuisce lo stock di crediti deteriorati (ad agosto era 121mld euro vs 144 mld a maggio), mentre il flusso di nuovi NPLs è tornato ai livelli pre-crisi.
- ✓ **I consumi** delle famiglie continuano ad aumentare: +0.2% nel secondo trimestre e **attesi a +1,3% a fine anno.**

Andamento PIL Romania



Ultime novità dalla Romania

- ✓ **PIL** atteso a fine anno a **+4,9%** sostenuto soprattutto dalla domanda interna.
- ✓ **Consumi** attesi intorno al **7%** nel 2017 grazie agli stimoli fiscali messi in atto dal Governo.

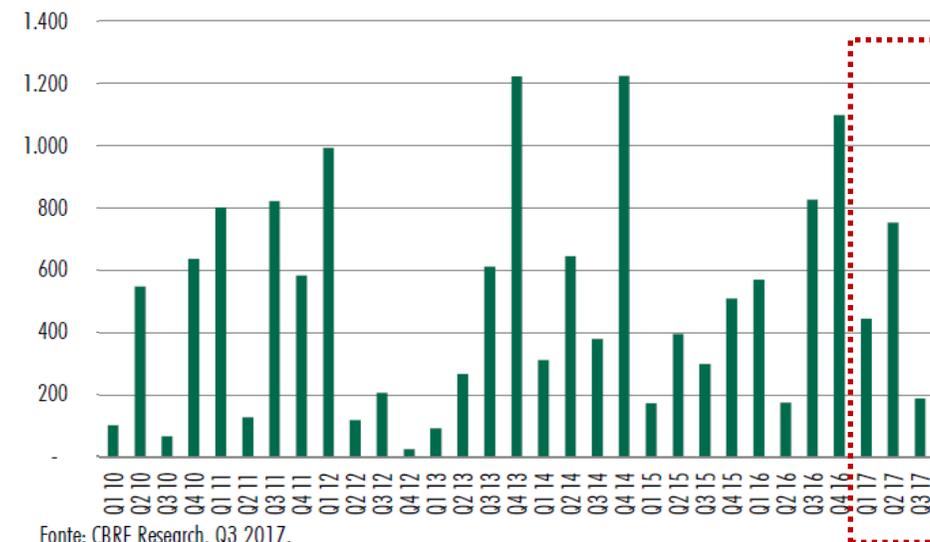
Evoluzione Real Estate in Italia 9M2017

- Investimenti Real Estate 7,1€ mld (+33% vs 3Q 2016).

- Il **capitale straniero** continua a rappresentare la quota maggiore: nel 3Q gli investimenti stranieri hanno rappresentato il **54%** del totale.

Evoluzione investimenti retail

€ Milioni



Fonte: CBRE Research, Q3 2017.

• Investimenti retail: **ca. 1,4€ mld**



Andamenti Operativi

Positivi riscontri dal Portafoglio

Vendite operatori gallerie



Italia +1,8%

+3,7% incluso ampliamento Esp

Continua il trend positivo già registrato nei trimestri precedenti

**Vendite
3Q2017
+4,3%
(escluso ESP)**

Ingressi



Italia +0,1%

Influenzati anche da effetto calendario (un sabato in più e un giovedì in meno rispetto al 2016)



Romania -2,2%

Influenzati dalla concorrenza di nuovi centri commerciali, lavori di fit-out

Le performance commerciali: Italia



134 contratti sottoscritti
di cui 48 turnover e 86 rinnovi



+5,7 % upside



3,9 % rotation rate
nuove insegne



96,8% occupancy
In lieve calo vs 97,2% 1H2017



Puntadiferro (FO)

Le performance commerciali: Romania



317 contratti sottoscritti

Di cui 130 turnover e 187 rinnovi



+2,3% upside sui rinnovi



22,4% rotation rate



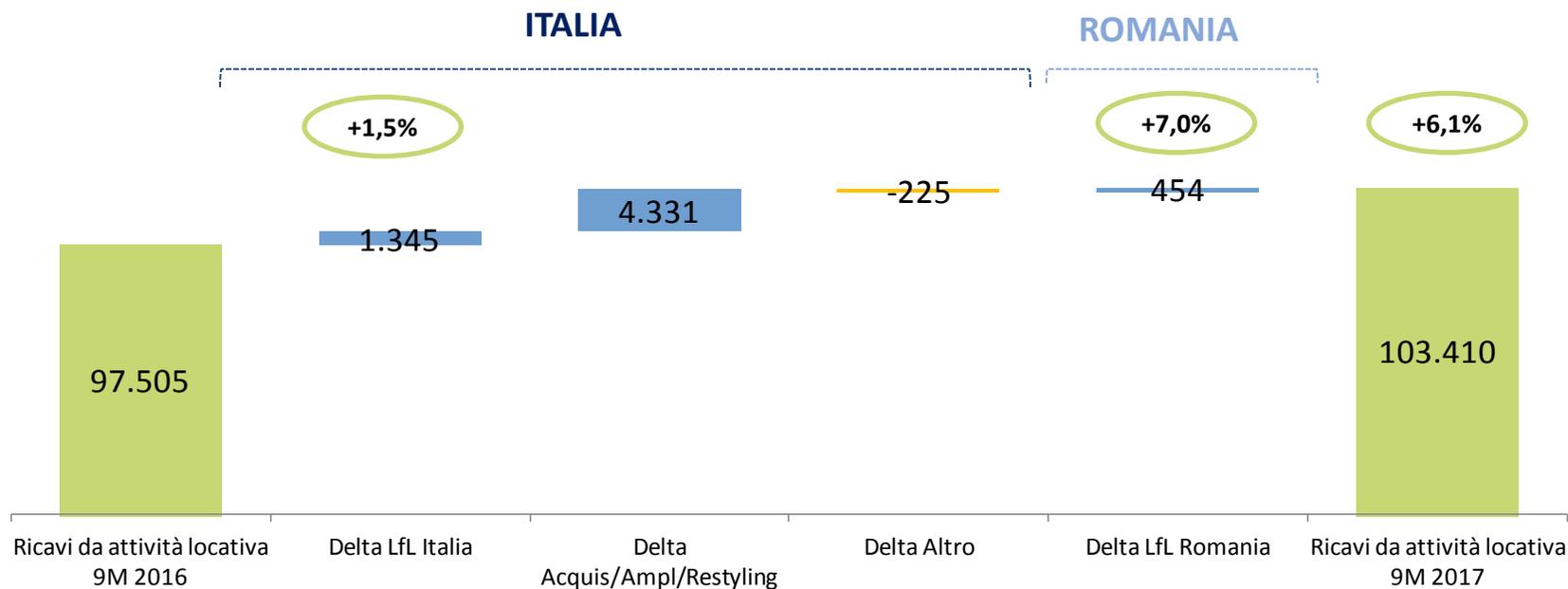
96,9% occupancy

Stabile vs 96,9% 1H2017



Piatra Neamt

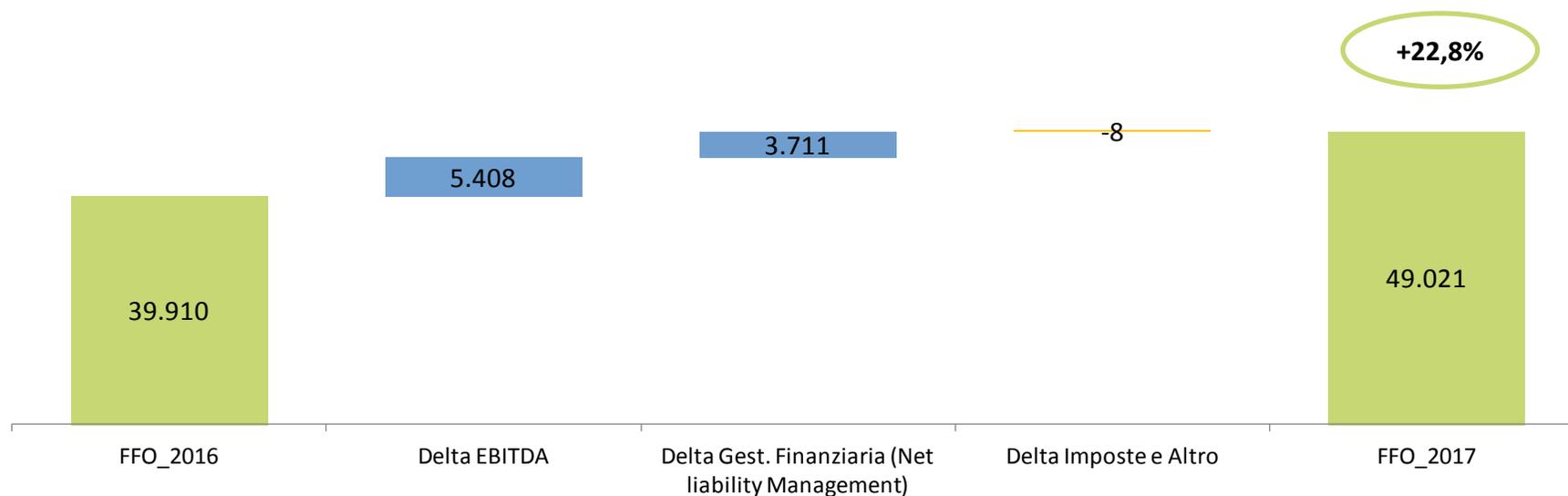
I risultati: ricavi locativi + 6,1%



↗ **Like for like Italia +1,5%: gallerie (+2,1%) e stabilità ipermercati; contributo per ca 1/3 dell'inflazione nel periodo (+50 bps)**

↗ **Like for like Romania +7%**

Fund from Operations (FFO) 49,0€ mn



Ulteriore accelerazione rispetto al 1H 2017 (+17,8%)

Obiettivo comunicato per intero anno: +20%

Altre news del trimestre...

- ✓ Confermato l'impegno all'applicazione delle **best practices** ai nostri report e alla **comunicazione trasparente**



Bilancio di Sostenibilità 2016



Bilancio Finanziario Consolidato 2016

- ✓ Attivato contratto di sostegno alla liquidità con Kepler (dal 4 settembre 2017)

- ✓ Potential catalyst: **“diventare PIR eligible”**

La legge di Stabilità potrebbe estendere i piani di risparmio a lungo termine (Pir) alle società immobiliari italiane

PERCORSO NORMATIVO



30 ottobre 2017 – modifica ufficialmente entrata nella Legge di Stabilità



Approvazione entro Dicembre 2017

MERCATO PIR MOLTO RILEVANTE



- **6bn€ raccolti in 9 mesi**
- **10bn€ target FY2017**

Risultati Finanziari

Highlights Finanziari

 **48,0%**

Loan to Value

1H2017: 48,5%

 **0,96**

Gearing ratio

1H2017: 0,98

 **2,85%**

Costo del Debito

1H2017: 2,91%

 **2,89x**

Interest Cover Ratio

1H2017: 2,83x

 **5,0 anni**

Scadenza residua media del debito a lungo termine)

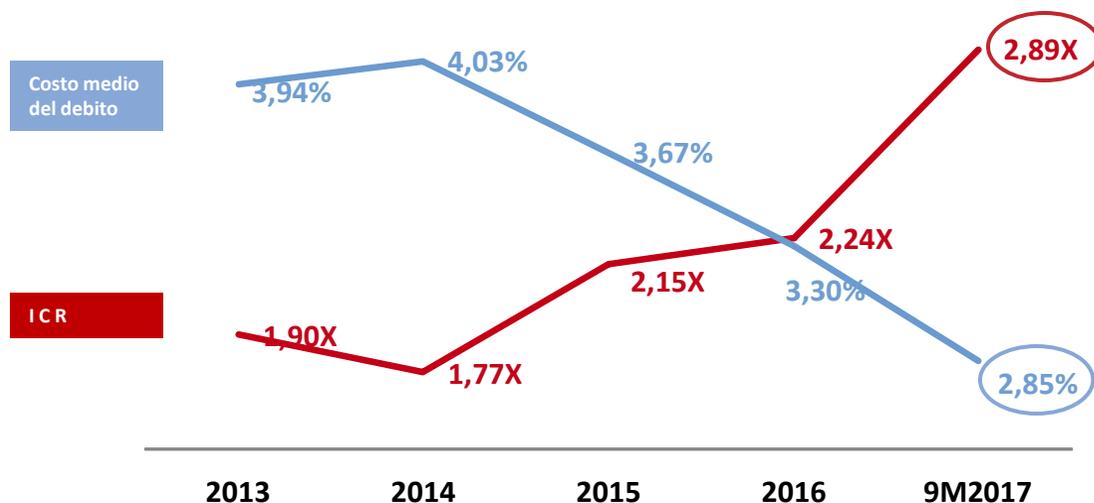
1H2017: 5,2 anni

 **94,6%**

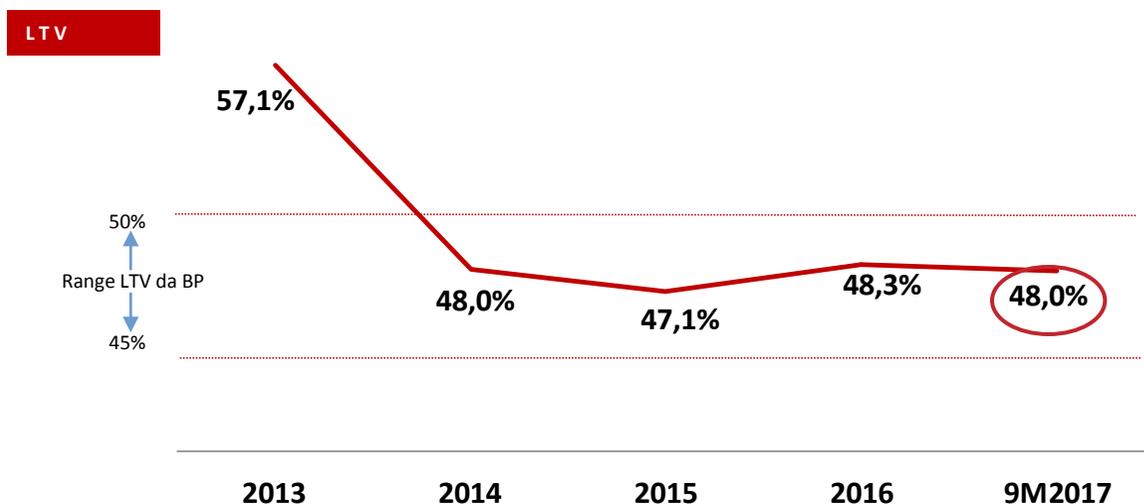
Hedging sul debito a lungo termine + bond

1H2017: +94,5%

Indicatori finanziari

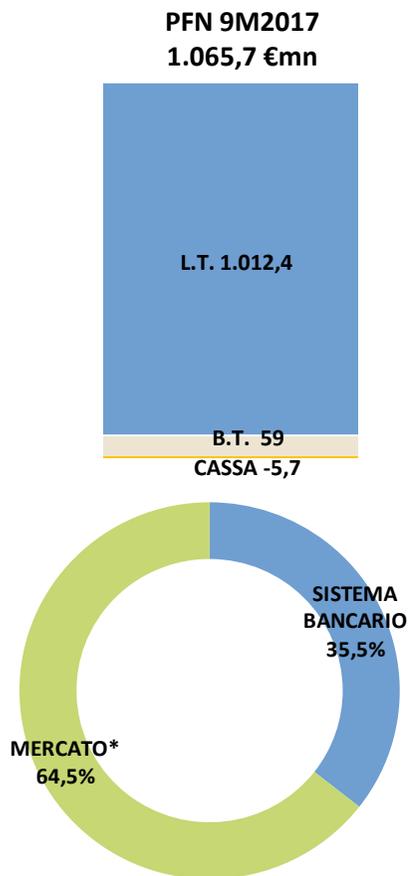


- Costo medio del debito in costante riduzione
- Copertura oneri finanziari in aumento



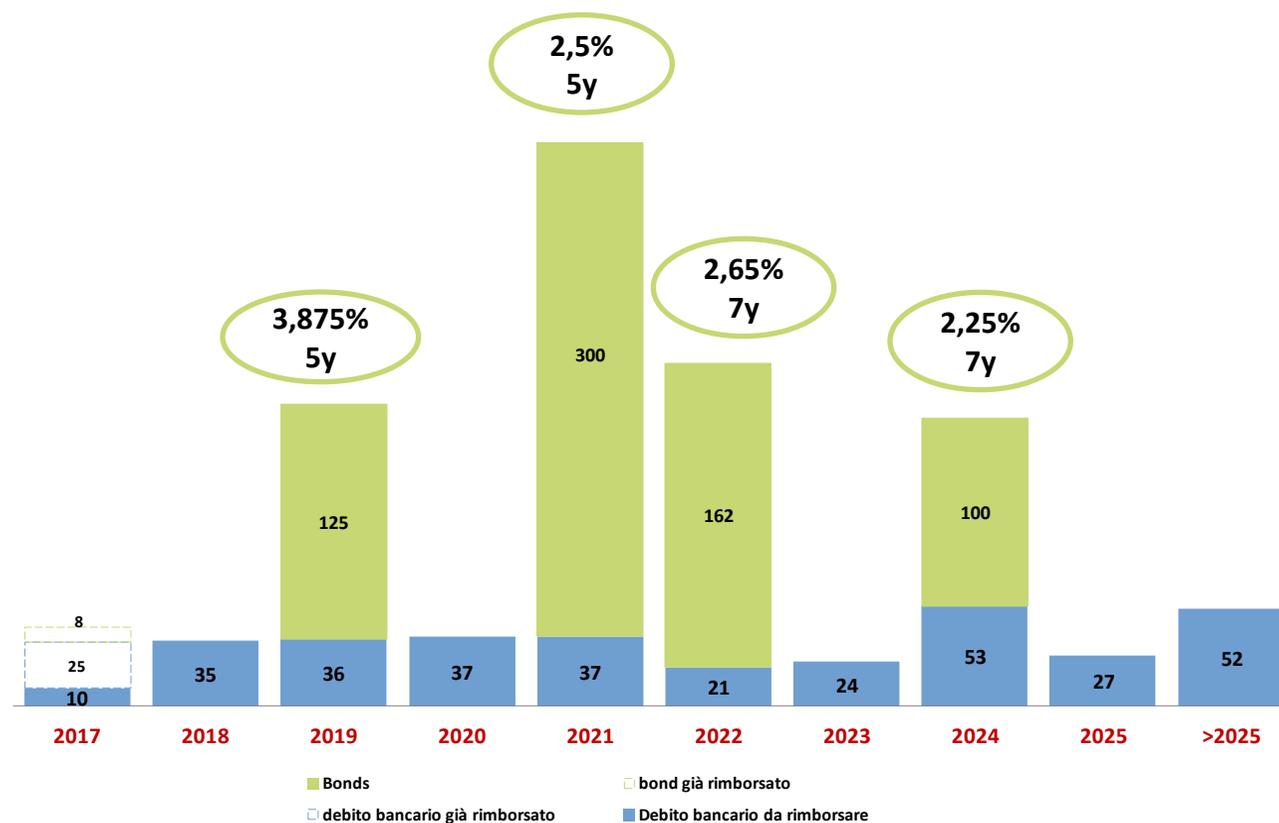
- Rigorosa disciplina finanziaria rispettata

La struttura del debito



* Comprende USPP

• Credito bancario diminuito....
e “committed”



• Profilo di rimborso del debito esteso



Allegati

Conto Economico Consolidato

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2016	30/09/2017	Δ%	30/09/2016	30/09/2017	Δ%	30/09/2016	30/09/2017	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	88.272	93.911	6,4%	88.272	93.911	6,4%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	9.233	9.499	2,9%	9.233	9.499	2,9%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	97.505	103.410	6,1%	97.505	103.410	6,1%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	3.897	4.652	19,4%	3.897	4.652	19,4%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	590	4.857	n.a.	0	0	n.a.	590	4.857	n.a.
RICAVI GESTIONALI	101.992	112.919	10,7%	101.402	108.062	6,6%	590	4.857	n.a.
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(586)	(4.972)	n.a.	0	0	n.a.	(586)	(4.972)	n.a.
Affitti e locazioni passive	(7.603)	(7.660)	0,7%	(7.603)	(7.660)	0,7%	0	0	n.a.
Personale diretto	(2.858)	(3.194)	11,7%	(2.858)	(3.194)	11,7%	0	0	n.a.
Costi diretti	(13.020)	(13.665)	5,0%	(12.815)	(13.470)	5,1%	(205)	(195)	(4,8)%
COSTI DIRETTI	(23.481)	(24.519)	4,4%	(23.276)	(24.324)	4,5%	(205)	(195)	(4,8)%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	77.925	83.428	7,1%	78.126	83.738	7,2%	(201)	(310)	54,3%
Personale di sede	(4.754)	(4.924)	3,6%	(4.702)	(4.870)	3,6%	(52)	(54)	2,6%
Spese generali	(3.172)	(3.149)	(0,7)%	(2.924)	(2.959)	1,2%	(248)	(190)	(23,2)%
SPESE GENERALI	(7.926)	(8.073)	1,9%	(7.626)	(7.829)	2,7%	(300)	(244)	(18,7)%
EBITDA	69.999	75.355	7,7%	70.500	75.909	7,7%	(501)	(554)	10,6%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>68,6%</i>	<i>66,7%</i>		<i>69,5%</i>	<i>70,2%</i>				
Altri accantonamenti	(146)	(157)	8,0%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(844)	18.533	n.a.						
Ammortamenti	(844)	(767)	(9,1)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(1.834)	17.609	n.a.						
EBIT	68.165	92.965	36,4%						
GESTIONE FINANZIARIA	(30.312)	(26.039)	(14,1)%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(255)	(93)	(63,6)%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	37.598	66.833	77,8%						
Imposte	(782)	(966)	23,5%						
Altre imposte	(22)	(1.190)	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	36.794	64.677	75,8%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	361	0	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	37.155	64.677	74,1%						

Totale ricavi da attività locativa:

103,4 €mn

Da Gallerie Commerciali: 72,3 €mn di cui:

Gallerie italiane 65,4€mn

Gallerie Winmarkt 6,9€mn

Da Ipermercati: 30,1€mn

Da Altro e Porta a Mare: 1€mn

Margini per attività

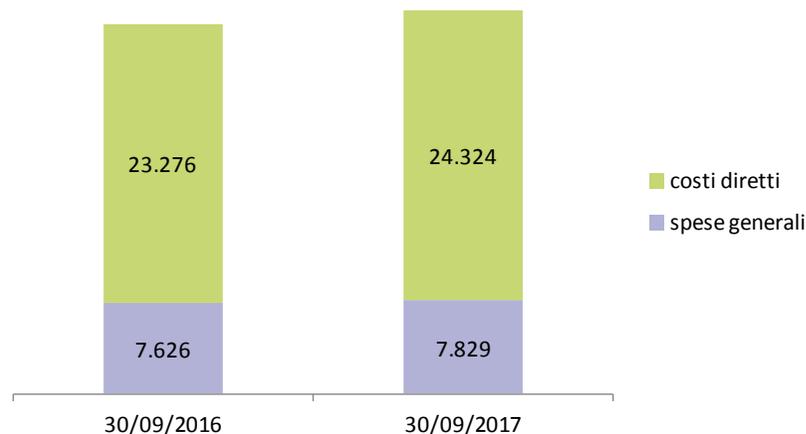
€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2016	30/09/2017	Δ %	30/09/2016	30/09/2017	Δ %	30/09/2016	30/09/2017	Δ %
Margine da immobili di proprietà	76.156	81.661	7,2%	76.156	81.661	7,2%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.518	1.716	13,0%	1.518	1.716	13,0%	0	0	n.a.
Margine da servizi	453	361	(20,3)%	453	361	(20,4)%	(0)	0	n.a.
Margine da trading	(201)	(310)	54,5%	0	0	n.a.	(201)	(310)	54,3%
Margine lordo divisionale	77.925	83.428	7,1%	78.126	83.738	7,2%	(201)	(310)	54,3%

Margine da immobili di proprietà:
87,0%, in incremento rispetto allo scorso anno (86,3%) grazie all'aumento dei ricavi e alla sostanziale stabilità dei costi relativi

Margine da immobili di proprietà di terzi:
18,1% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (16,4%), prevalentemente per maggiori ricavi e riduzione dei relativi costi.

Costi operativi e gestione finanziaria

SPESE GENERALI e COSTI DIRETTI GEST CARATTERISTICA (€ 000)

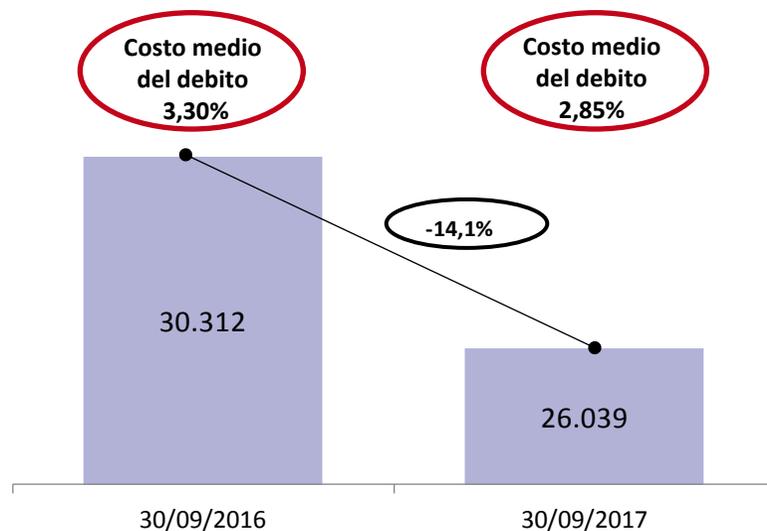


Minore incidenza dei costi operativi sui Ricavi

Ebitda margin gest. caratt. (70,2%) in crescita: +70 bps

Ebitda margin Freehold: 79,7%

GESTIONE FINANZIARIA (€ 000)

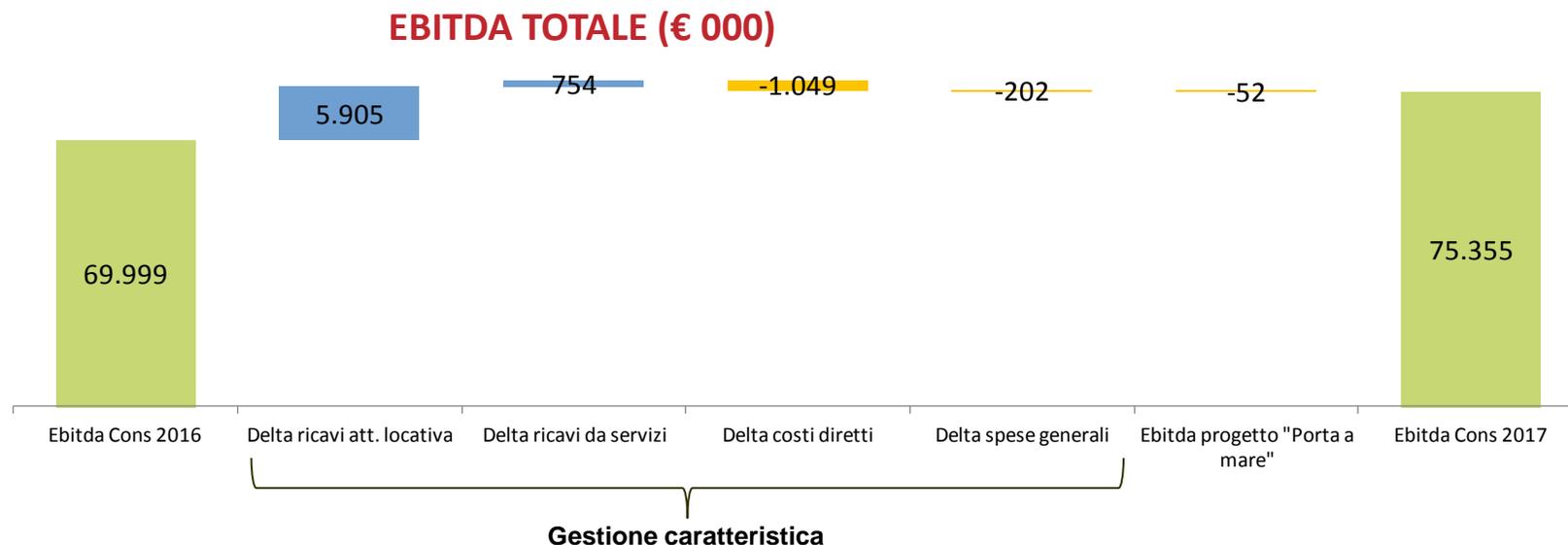


Prosegue il calo del costo del debito

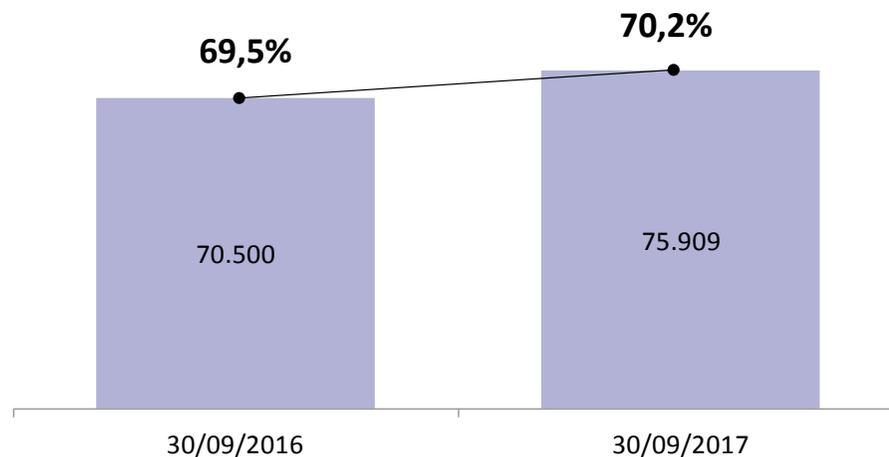
Buoni risultati da attività di liability management grazie anche al decremento nozionale IRS.

Ebitda consolidato totale: 75,4€ mn

Ebitda (gest. Caratteristica): 75,9 € mn (+7,7%)



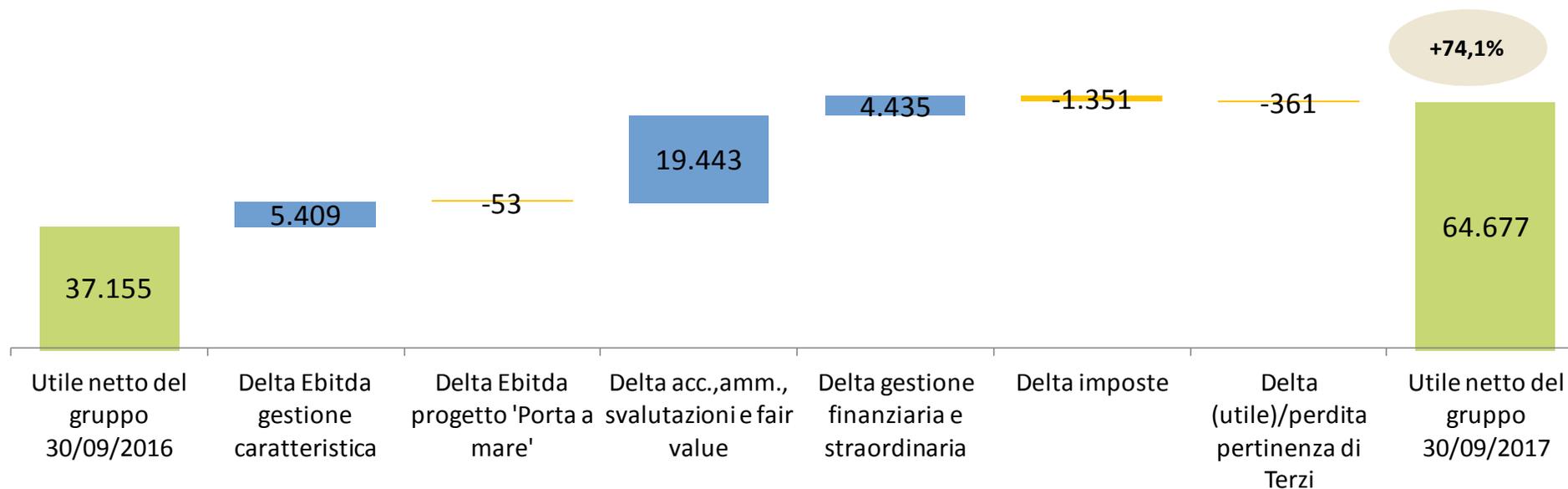
EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



L'EBITDA MARGIN da FREEHOLD MANAGEMENT si attesta a 79,7% in incremento vs a.p.

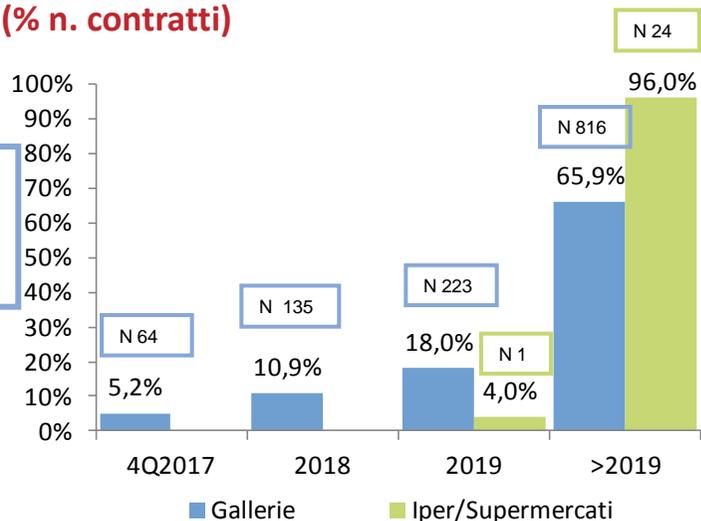
Utile Netto del Gruppo: 64,7€ mn

VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



Contratti Italia e Romania

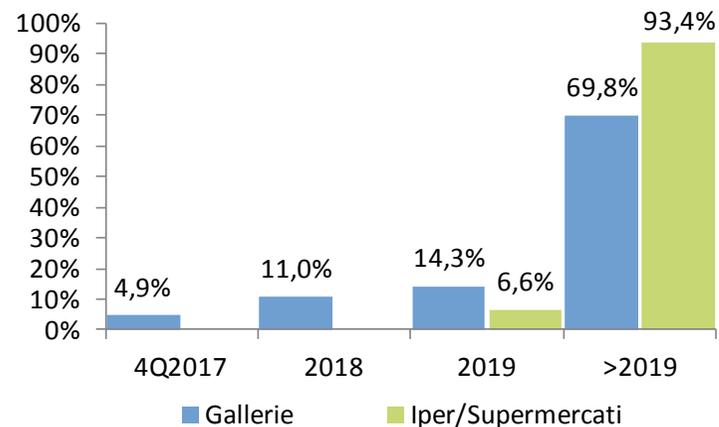
SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (% n. contratti)



Durata residua media

Iper 7,3 anni
Galleria 4,6 anni

SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (% valore)



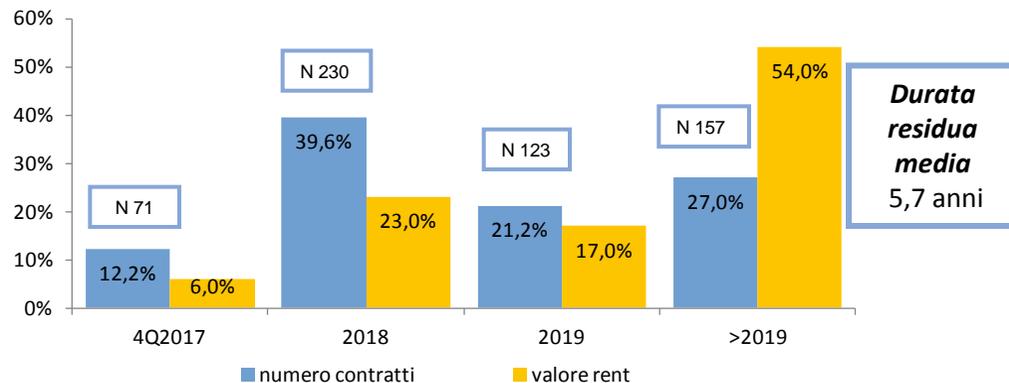
ITALIA (totale contratti gallerie 1.238)

Nei primi 9 mesi sono stati **sottoscritti** 134 contratti di cui 48 **turn over** e **86 rinnovi**.
Rinnovi con upside + **5,7%**

ROMANIA (totale contratti 581)

Nel primi 9 mesi sono stati **rinnovati 187** contratti (upside +**2,3%**) e sottoscritti **130 nuovi contratti**.
(Rinnovi e nuovi contratti dei 9M rappresentano il 16,4% e il 11,4% del totale ricavi di Winmarkt)

SCADENZA CONTRATTI GALLERIE ROMANIA (n. e % contratti e % valore)

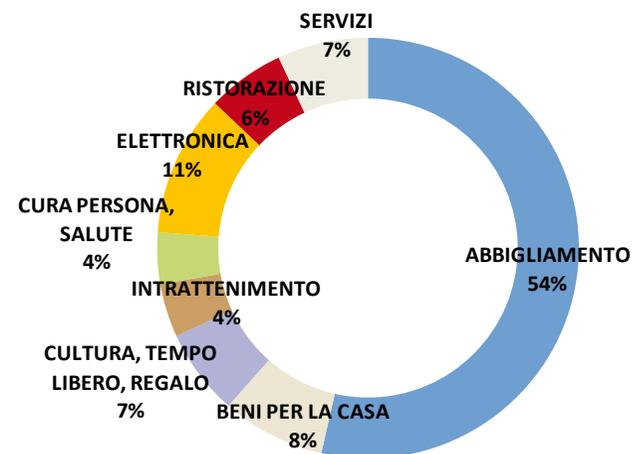


Durata residua media
5,7 anni

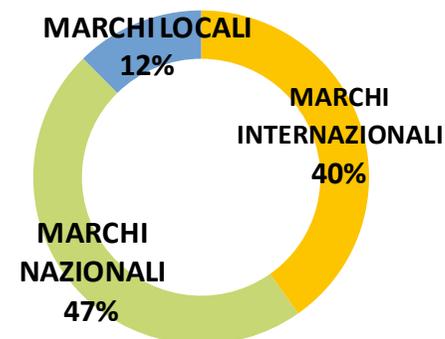
Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3,2%	11
H&M	abbigliamento	3,2%	12
Gruppo Miroglio mötivi FIORELLA RUBINO oltre	abbigliamento	2,5%	27
OVS	abbigliamento	2,4%	8
unieuro	elettronica	2,2%	7
SCARPE & SCARPE	calzature	2,0%	7
CALZEDONIA	abbigliamento	1,7%	25
ALCOTT	abbigliamento	1,5%	11
DECATHLON	abbigliamento	1,5%	4
KASANOVA® l'amante della casa	casalinghi	1,3%	16
Totale		21,4%	128

MERCHANDISING MIX GALLERIE



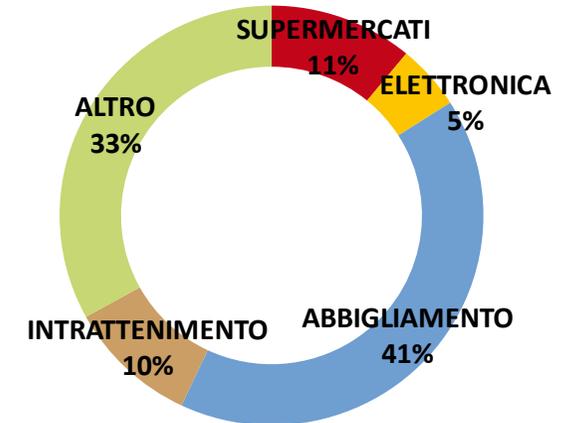
TENANT MIX GALLERIE



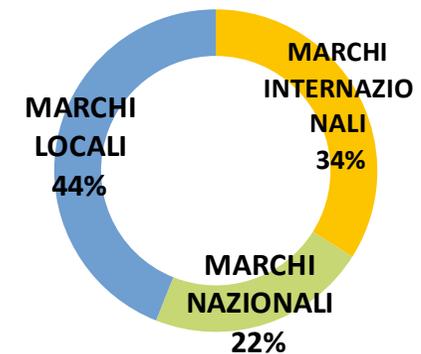
Tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
	alimentare	9,0%	9
	abbigliamento	8,0%	6
	abbigliamento	4,1%	11
	drogheria	2,6%	5
	elettronica	2,4%	4
	gioielleria	2,3%	6
	farmacia	1,9%	4
Oficiul de Cadastru 	uffici	1,7%	1
	elettronica	1,4%	1
	supermercato	1,3%	2
Totale		34,8%	49

MERCHANDISING MIX GALLERIE



TENANT MIX

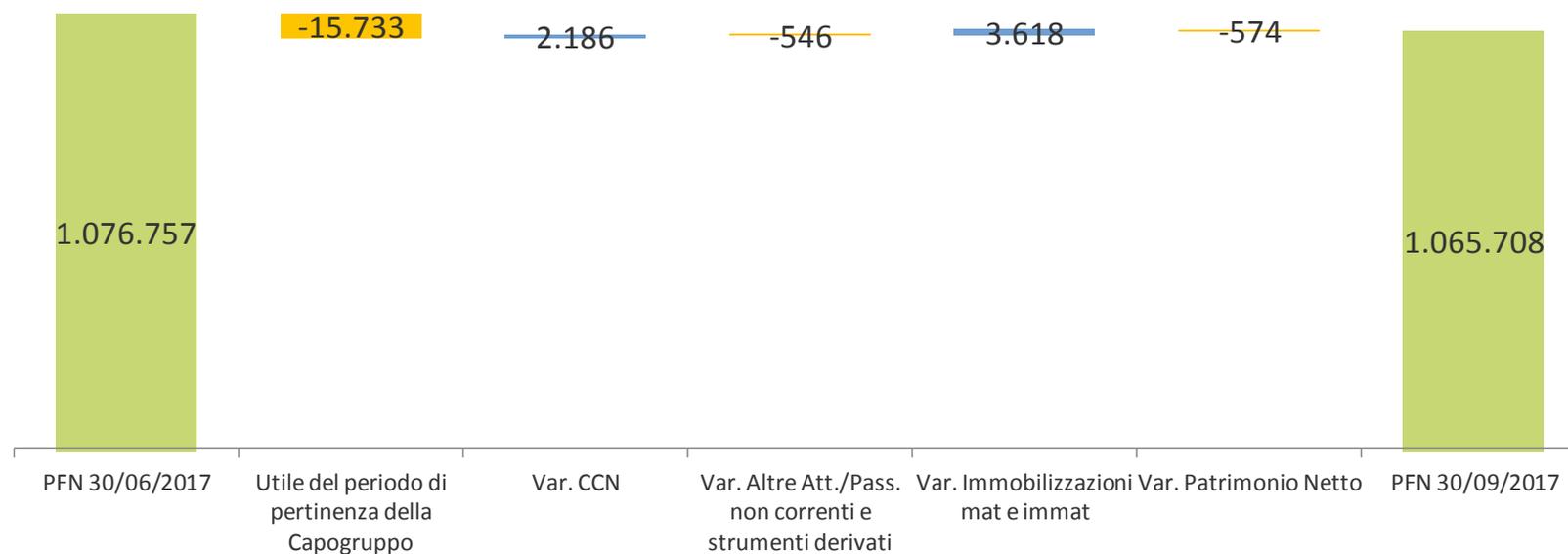


Ulteriori Highlights Finanziari

	30/06/2017	30/09/2017
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	90,7%	90,9%
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED CONCESSE	291 € mn	291€ mn
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED DISPONIBILI	225 € mn	230€ mn
LINEE DI CREDITO COMMITTED CONCESSE E DISPONIBILI	60 €mn	60€ mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	1.436,5 € mn	1.461,2€ mn

Posizione Finanziaria Netta

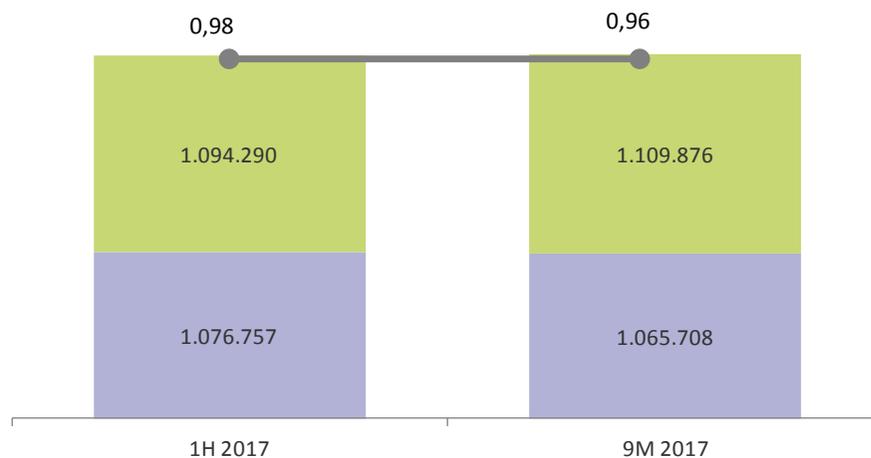
VARIAZIONE DELLA PFN € 000)



Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi	30/06/2017	30/09/2017	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.127.766	2.127.766	0	0,0%
Immobilizzazioni in corso	40.458	44.350	3.892	9,6%
Altre attività non correnti	25.035	24.731	-304	-1,2%
Altre passività non correnti	-30.473	-30.863	-390	1,3%
Capitale circolante netto	36.986	39.172	2.186	5,9%
Imposte anticipate/differite	-23.985	-24.632	-647	2,7%
TOTALE IMPIEGHI	2.175.787	2.180.524	4.737	0,2%
Posizione finanziaria netta	1.076.757	1.065.708	-11.049	-1,0%
Patrimonio Netto	1.076.359	1.092.666	16.307	1,5%
(Attività)/passività nette per	22.671	22.150	-521	-2,3%
TOTALE FONTI	2.175.787	2.180.524	4.737	0,2%

GEARING RATIO (€ 000)



➤ **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