



# Risultati al 31 marzo 2019

Conference call 7 maggio 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

# Highlights al 31/03/2019

↗ **38,8 € mn**  
Ricavi da attività locativa  
+8,7%

↗ **31,2 € mn**  
Ebitda gestione caratteristica  
+17,6%  
(+8,0% adj ex IFRS16)\*  
Margine 77,3%  
Margine da Freehold 79,5%

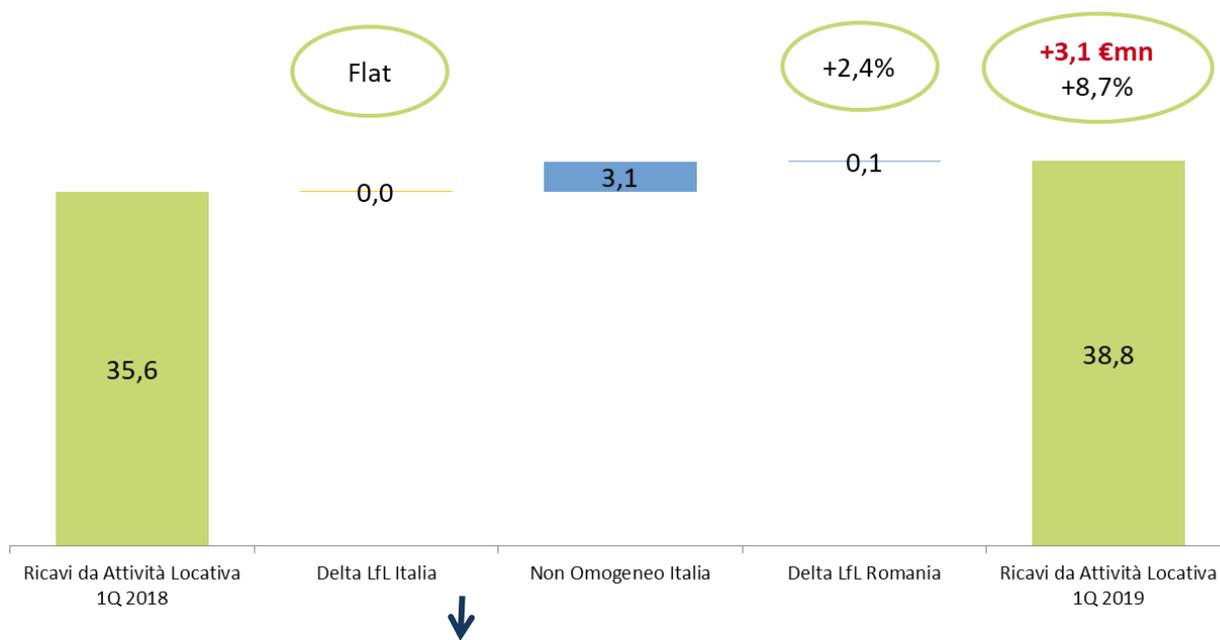
**igd** SiQ  
SPAZI DAVIVERE

↗ **34,2 € mn**  
Ricavi da attività locativa netti  
+17,9%  
(+9,2% adj ex IFRS16)\*

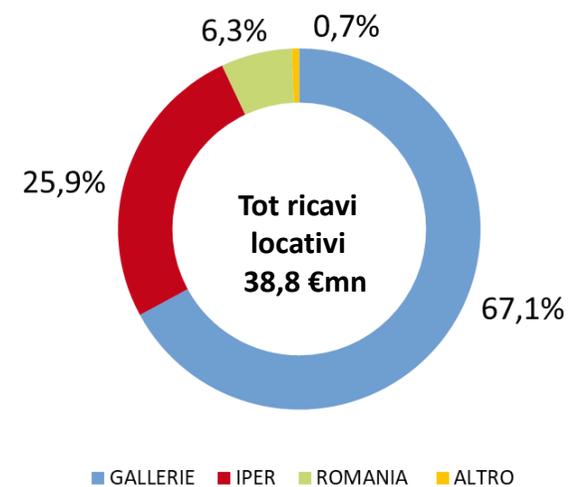
↗ **18,0€ mn**  
Utile netto del Gruppo  
+8,0%

↗ **20,8 € mn**  
Funds From Operations  
(FFO)  
+13,4%

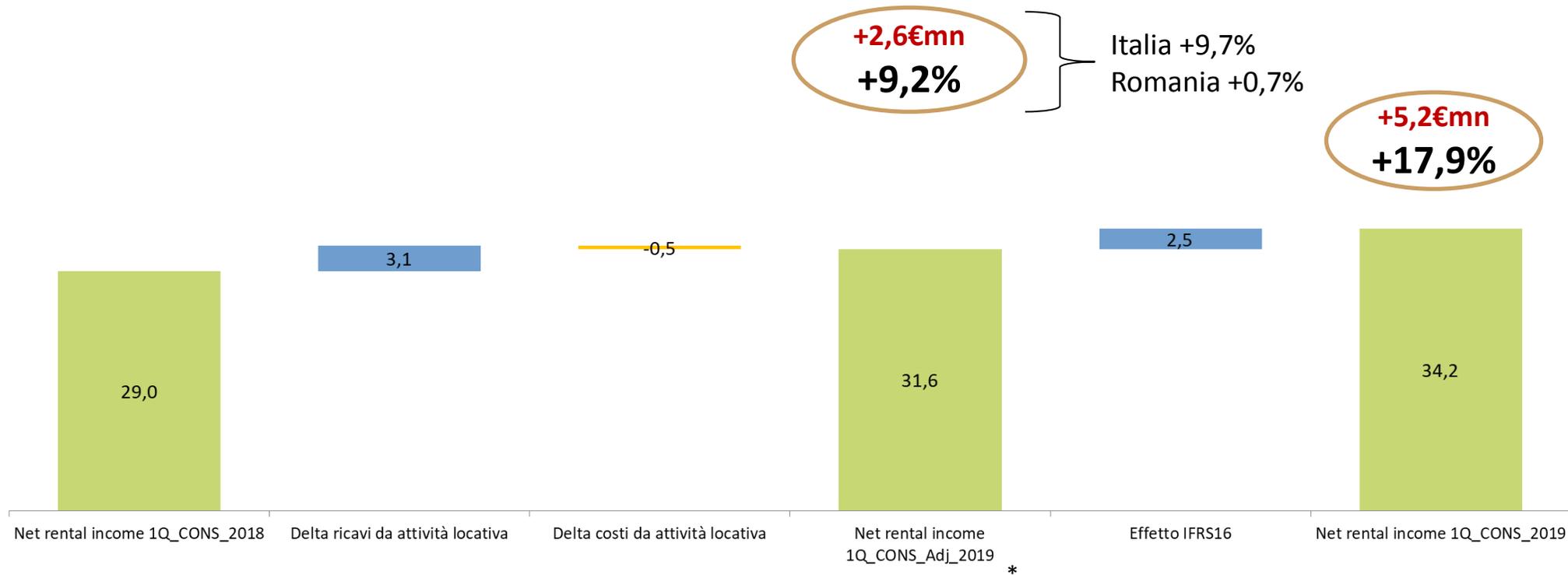
# Ricavi locativi (€mn)



- ✓ gallerie flat
- ✓ incremento ipermercati (+0,4%)
- ✓ impatto inflazione ≈+77bps



# Net rental income: i risultati (€mn)



# Performance operative Italia e Romania

**Italia**

**93,7%**

dei ricavi  
locativi totali



**96,6% occupancy**

FY2018 (97,2%)



**flat Vendite operatori**

incl. ampliamenti



**-6,2% Ingressi**

Principalmente per un **effetto calendario** (Pasqua in aprile nel 2019) e **climatico**  
**RECUPERO IN APRILE (+3,2%)**



**+4,1%\* upside medio**

contratti firmati

di cui 39 turnover e 59 rinnovi

**Romania**

**6,3%**

dei ricavi  
locativi totali



**96,8% occupancy**

FY2018 (97,1%)



**-0,8% Ingressi**



**+10,3% upside medio** su rinnovi

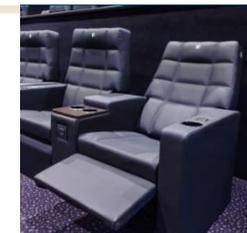
contratti firmati

di cui 62 turnover e 41 rinnovi

# 4 interventi per una crescita innovativa e sostenibile

## CINEMA «EXPERIENCE»

A Centro Sarca l'intrattenimento si evolve: innovazione tecnologica, comfort, accoglienza e servizi di qualità



## MOBILITÀ FUTURA E SOSTENIBILE

IGD sposa la mobilità elettrica: firmato accordo con Enerhub per l'installazione di 32 colonnine di ricarica automobili in 18 Centri



## RETAIL INTEGRATO

I Centri Commerciali IGD offrono un servizio omnichannel: dopo quelli firmati Poste Italiane, prosegue l'installazione dei lockers Amazon (già presenti in 15 Gallerie su 27)

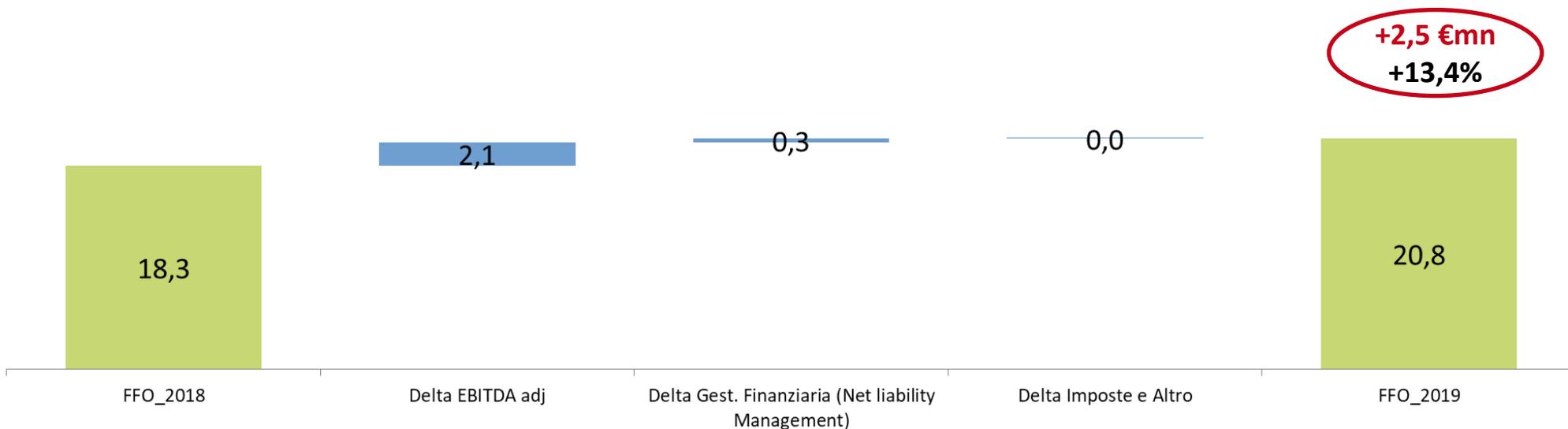


## SOSTENIBILITÀ E TERRITORIO

IGD e la Città di Forlì insieme per dare nuova vita alla plastica: a Puntadiferro il primo eco-compattatore ricicla plastica in cambio di buoni acquisto

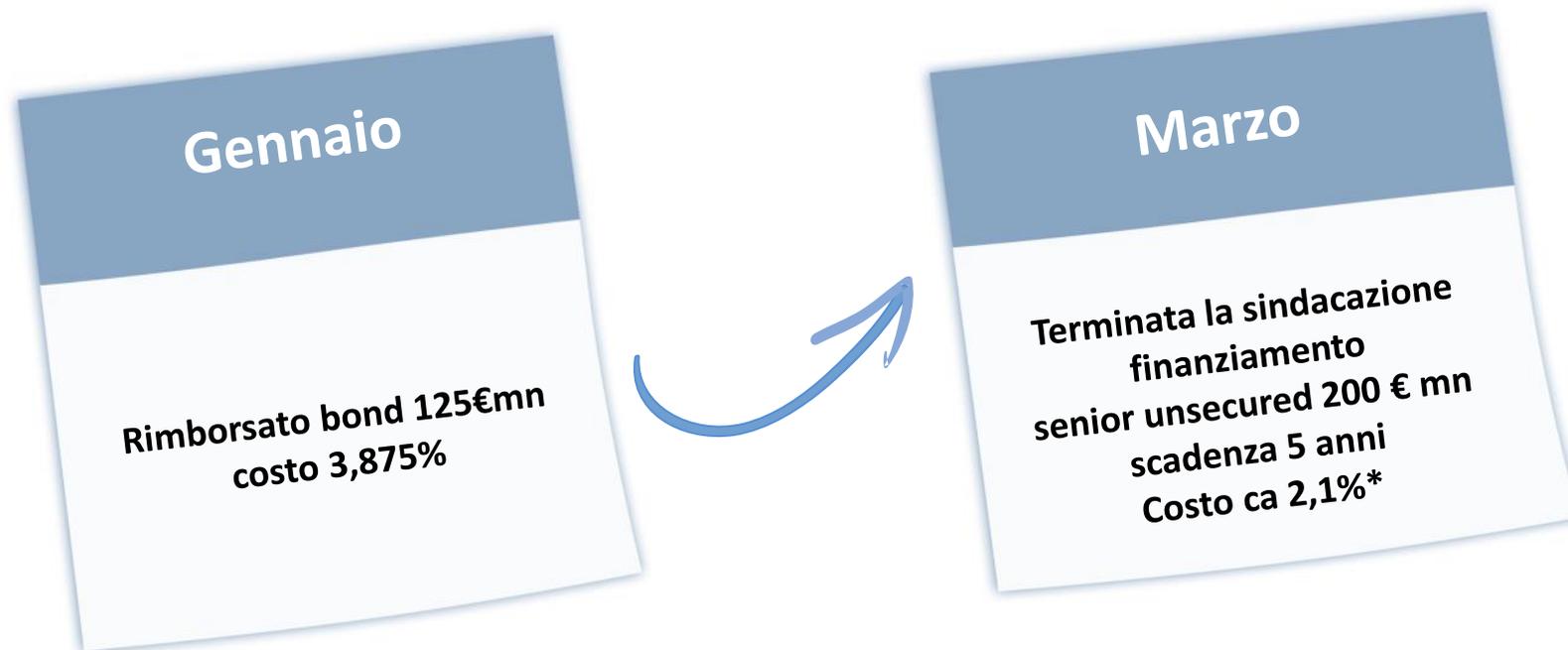


# Continua la crescita del Fund From Operations (FFO)



**Il Gruppo  
conferma gli obiettivi di crescita FFO FY2019  
+6/7% (vs FY2018)  
In occasione del 1H 2019 verrà fornito un aggiornamento dell'outlook**

# La gestione finanziaria nei primi mesi del 2019....



## RATING



### S&P GLOBAL RATINGS

BBB-  
*outlook stable*  
(23 aprile 2019)

### MOODY'S

Ba1  
*outlook stable*  
(9 aprile 2019)

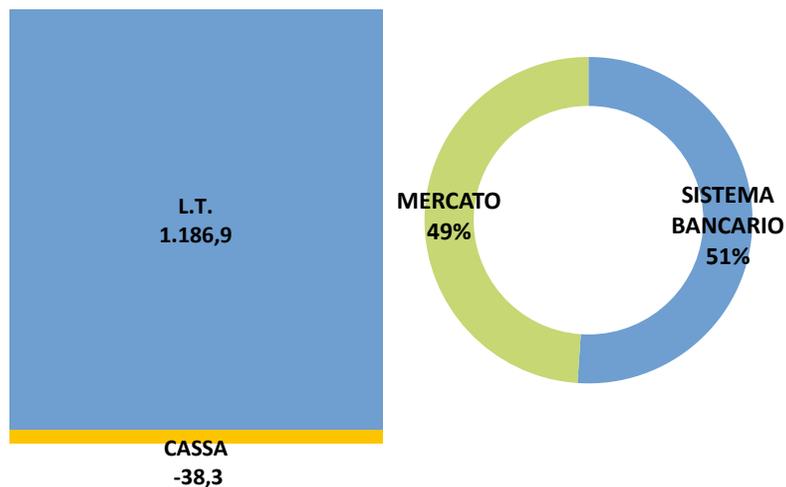
# Struttura finanziaria

## Highlights al 31/03/2019



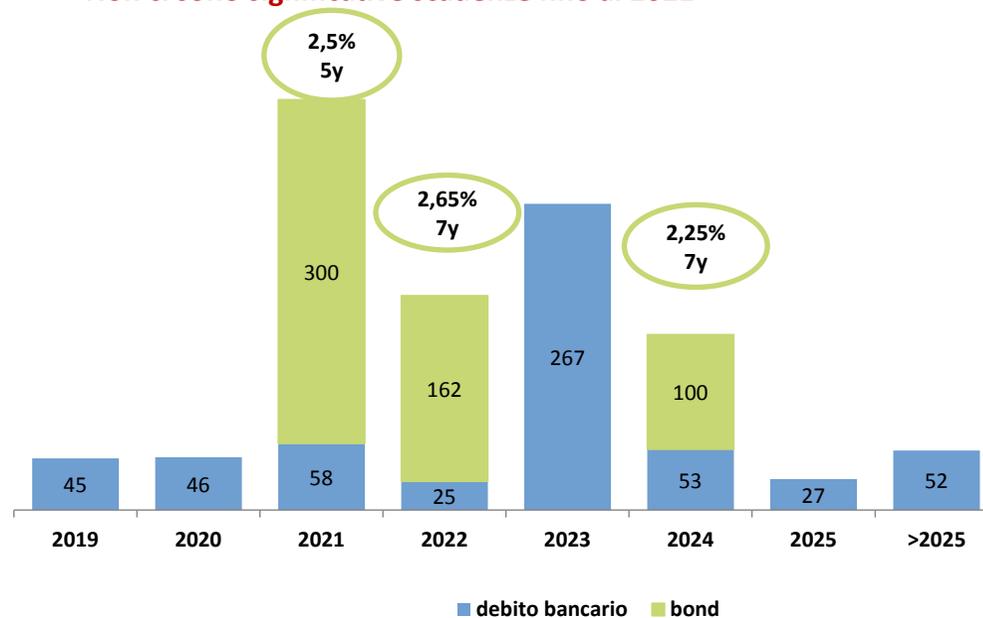
## Break down del debito

PFN 1.148,6 \*€mn



## Debt maturity

Non ci sono significative scadenze fino al 2021



\*senza IFRS16 ca. 1.088 €mn



# Allegati

# Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) CONS_2018	(b) 1Q_CONS_2019	(c) 1Q_CONS_Adj_2019	Δ (b)/(a)	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	32,4	35,6	35,6	9,8%	9,8%
Ricavi da attività locativa leasehold	3,2	3,1	3,1	-1,9%	-1,9%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>35,6</b>	<b>38,8</b>	<b>38,8</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,7%</b>
Locazioni passive	-2,6	0,0	-2,6	-98,8%	0,4%
Costi diretti da attività locativa	-4,1	-4,6	-4,6	10,7%	10,7%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>29,0</b>	<b>34,2</b>	<b>31,6</b>	<b>17,9%</b>	<b>9,2%</b>
Ricavi da servizi	1,5	1,6	1,6	6,9%	6,9%
Costi diretti da servizi	-1,4	-1,4	-1,4	5,2%	5,2%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>22,4%</b>	<b>22,4%</b>
Personale di sede	-1,7	-1,8	-1,8	6,5%	6,5%
Spese generali	-0,9	-1,3	-1,3	51,9%	51,9%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>26,5</b>	<b>31,2</b>	<b>28,7</b>	<b>17,6%</b>	<b>8,0%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,4%</i>	<i>77,3%</i>	<i>71,0%</i>		
Ricavi da vendita immobili	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,1	-0,1	-0,1	-8,1%	-8,1%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-8,1%</b>	<b>-8,1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>26,4</b>	<b>31,1</b>	<b>28,5</b>	<b>17,7%</b>	<b>8,1%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>71,1%</i>	<i>77,0%</i>	<i>70,7%</i>		
Svalutazioni e adeguamento fair value	-0,7	-4,2	-1,9	n.a.	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,2	-0,3	-0,3	1,7%	31,6%
<b>EBIT</b>	<b>25,4</b>	<b>26,6</b>	<b>26,3</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,5%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-7,9	-8,1	-7,6	1,6%	-3,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>17,5</b>	<b>18,6</b>	<b>18,7</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,8%</b>
Imposte	-0,8	-0,5	-0,7	-33,0%	-14,0%
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>16,7</b>	<b>18,0</b>	<b>18,0</b>	<b>8,0%</b>	<b>7,8%</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>16,7</b>	<b>18,0</b>	<b>18,0</b>	<b>8,0%</b>	<b>7,8%</b>

# Impatti IFRS16 - Conto Economico

Conto Economico €/000	1Q_2019
Locazioni passive	2.539
Svalutazioni e adeguamento fair value	-2.303
Ammortamenti e altri accantonamenti	74
GESTIONE FINANZIARIA	-436
Imposte	154
<b>Effetto a Conto Economico</b>	<b>29</b>

Non si registrano più le locazioni passive relative agli immobili in leasehold, ma maggiori adeguamenti fair value e, in parte, maggiori oneri finanziari.

# Impatto IFRS16 – Stato Patrimoniale

Stato Patrimoniale €/000	01/01/2019
Minore avviamento fonti del corallo	(300)
Minori incrementi su beni terzi	(634)
Maggiori investimenti immobiliari	65.870
Maggior debito finanziario	62.359
Effetto positivo a Patrimonio netto	1.886
Effetto fondo imposte differite	691

Gli immobili in leasehold, a seguito di perizia, sono iscritti tra investimenti immobiliari, con maggiore debito finanziario iscritto nelle passività.

Il differenziale tra il valore del diritto d'uso iscritto nell'attivo e le passività per leasing derivante dalla valutazione delle attività in base ai flussi di cassa attesi, è iscritto in un'apposita riserva di patrimonio netto (al netto dell'effetto fiscale).

# Funds from Operations (FFO) 20,8 € mln (+13,4%)

Funds from Operations	CONS_2018	CONS_2019	Δ vs cons 2018	Δ%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>26.540</b>	<b>31.198</b>	<b>4.658</b>	<b>17,6%</b>
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	0	-2.539	-2.539	n.a.
Gest. Finanziaria Adj	-7.934	-7.624	310	-3,9%
Gestione Partecipazione/Straordir	0	0	0	n.a.
Margine Lordo da attività di trading	0	0	0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-305	-278	27	-8,9%
<b>FFO</b>	<b>18.301</b>	<b>20.757</b>	<b>2.456</b>	<b>13,4%</b>

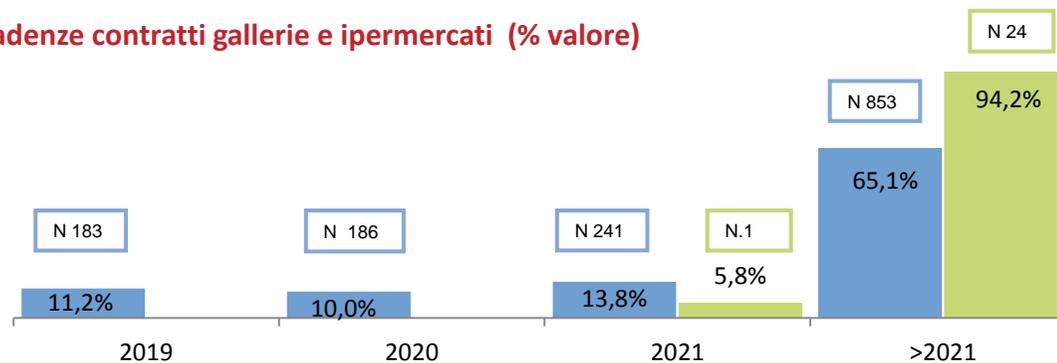
# Contratti in Italia e in Romania

## Italia

N. 1473 contratti:

**Durata residua media**  
ipermercati 14,2 anni  
Gallerie 4,5 anni

Scadenze contratti gallerie e ipermercati (% valore)



Scadenze contratti (% valore)



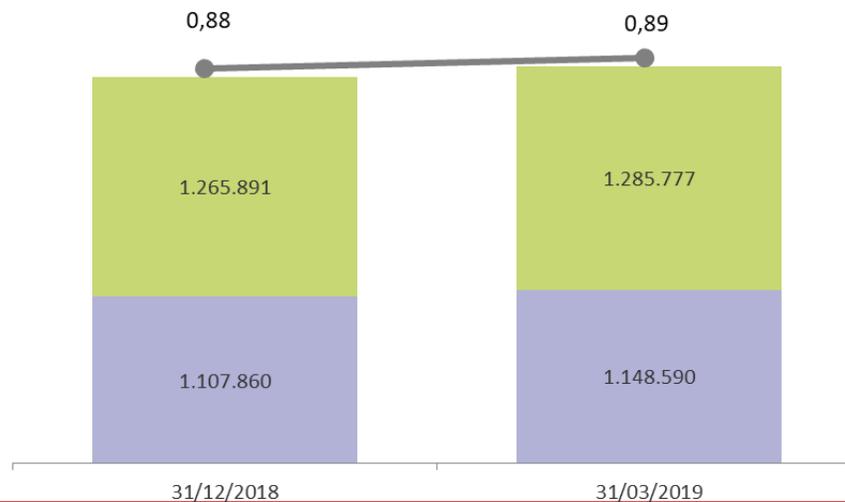
# Ulteriori Highlights Finanziari

	31/12/2018	31/03/2019
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	79,8%	97,7%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	92,5%	93,0% con IFRS16
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED CONCESSE	191 €mn	186 €mn
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED DISPONIBILI	148,2 €mn	186 €mn
LINEE DI CREDITO COMMITTED CONCESSE E DISPONIBILI	60 €mn	60 € mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	1.462,6 €mn	1.462,6 € mn

# Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	31/12/2018	31/03/2019	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.346.527	2.410.095	63.568	2,7%
Immobilizzazioni in corso	36.563	37.935	1.372	3,8%
Altre attività non correnti	22.699	21.783	-916	-4,0%
Altre passività non correnti	-27.906	-28.168	-262	0,9%
Capitale circolante netto	26.019	24.358	-1.661	-6,4%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-26.340	-26.598	-258	1,0%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>2.377.562</b>	<b>2.439.405</b>	<b>61.843</b>	<b>2,6%</b>
Posizione finanziaria netta	1.107.860	1.148.590	40.730	3,7%
Patrimonio Netto	1.252.338	1.270.087	17.749	1,4%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	17.364	20.728	3.364	19,4%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>2.377.562</b>	<b>2.439.405</b>	<b>61.843</b>	<b>2,6%</b>

## GEARING RATIO (€000)



■ PFN ■ PN rettificato

➤ **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