

Presentazione risultati 1H2019

Market call 2 agosto 2019 ore 12.30

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

↗ **77,3€ mn**

Ricavi da attività locativa
+4,4%

↗ **62,9€ mn**

Ebitda gestione caratteristica
+13,1%
(+4,0% adj ex IFRS16)*
Margine 78,2%
Margine da Freehold 80,0 %

↗ **2.388,3€ mn**

Market Value Portafoglio
Immobiliare
-0,99% vs FY2018

↗ **68,6€ mn**

Ricavi da attività locativa netti
+13,0%
(+4,6% adj ex IFRS16)*

↗ **41,8€ mn**

Utile netto ricorrente (FFO)
+7,6%

↗ **10,78€ per share**

Epra NNAV
-5,8% vs FY 2018

igd SIO
SPAZI DA VIVERE

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

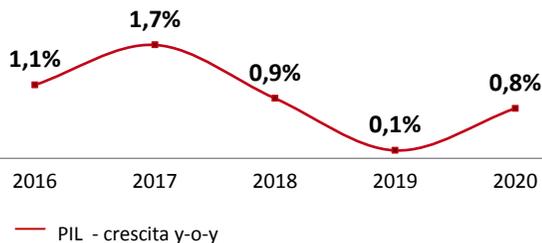


Andamenti Operativi

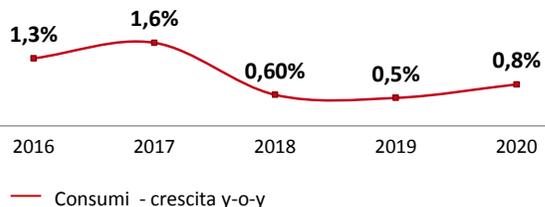
Il contesto macroeconomico - un aggiornamento



Economia quasi flat che risente della debolezza delle esportazioni e degli investimenti

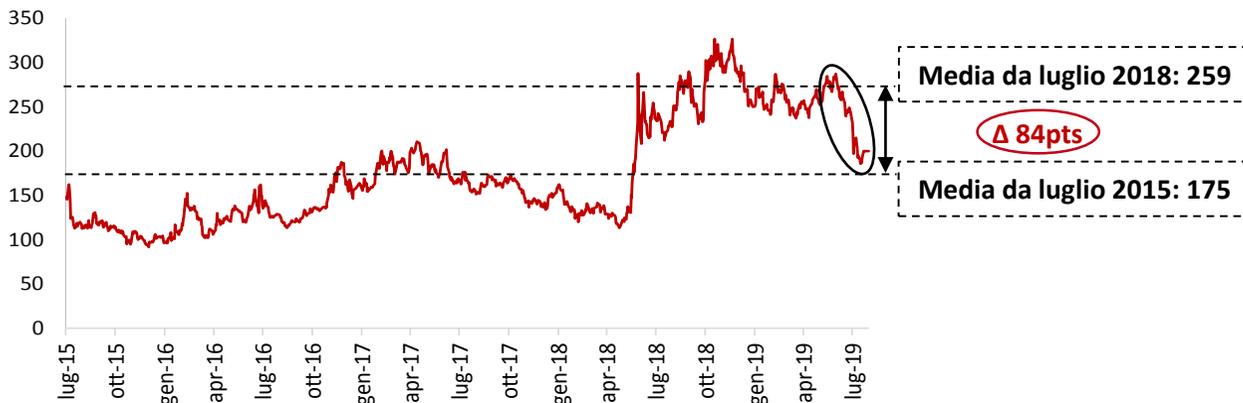


Consumi si mantengono positivi, ma aumenta la propensione al risparmio delle famiglie



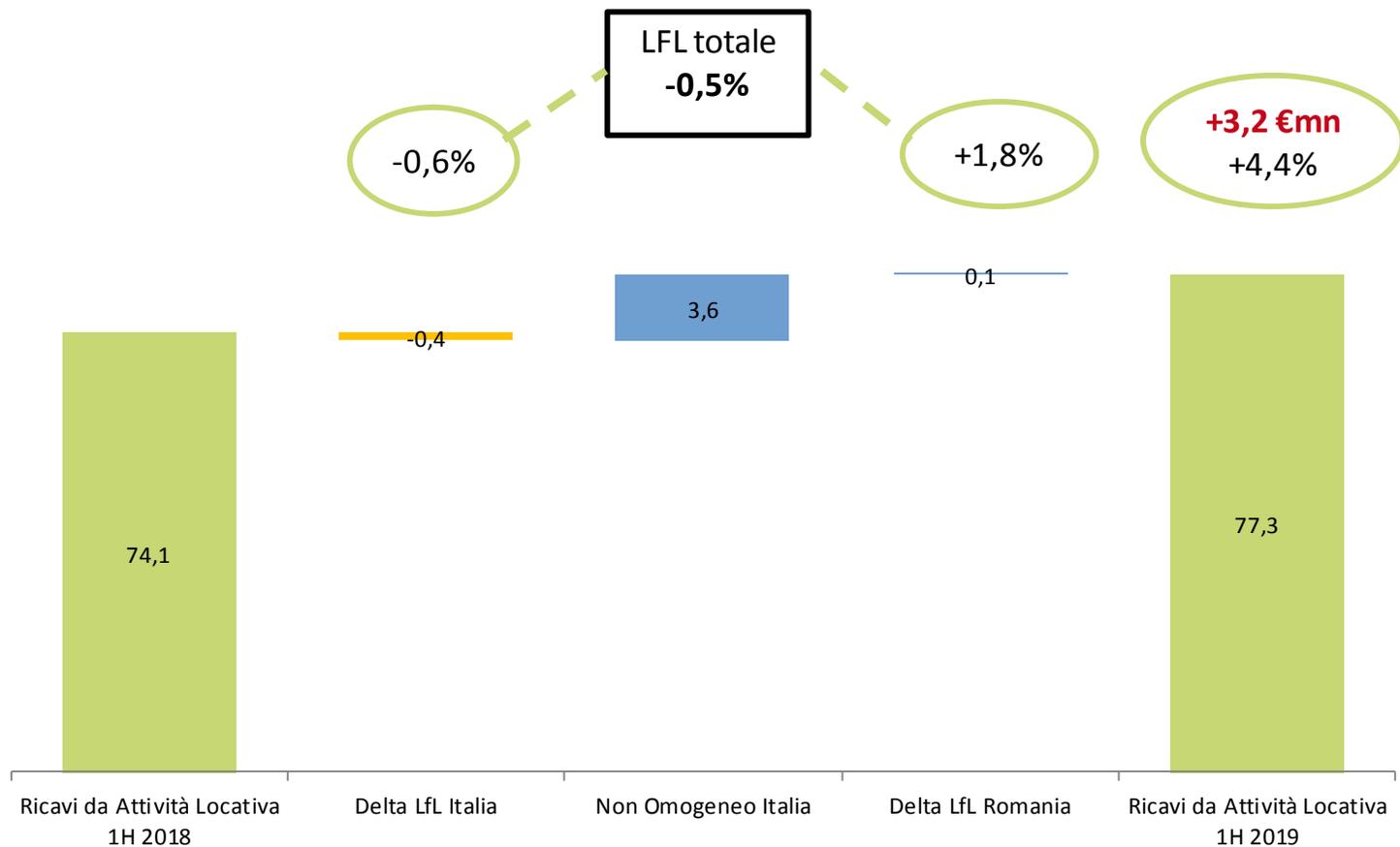
- Crescita attesa del PIL per il 2019 è quasi nulla a causa di variabili esogene (tensioni commerciali globali e incertezza circa la Brexit) ed endogene (forte rallentamento degli investimenti e delle esportazioni)
- Dinamica dei consumi in rallentamento anche se si mantiene positiva (+0,1% vendite al dettaglio gen-mag 2019 vs gen-mag 2018)

Spread Btp-Bund 10y

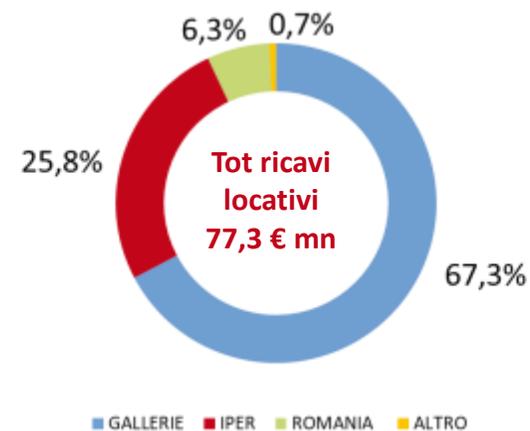


- Cambio di scenario a partire da aprile 2018: spread si è alzato fino a superare quota 300
- Ultimi 3 mesi spread in calo: intervento BCE; no rischio «Italexit»; prospettive in miglioramento, nel 2020 si attende una crescita leggermente più sostenuta

Ricavi locativi (€mn)

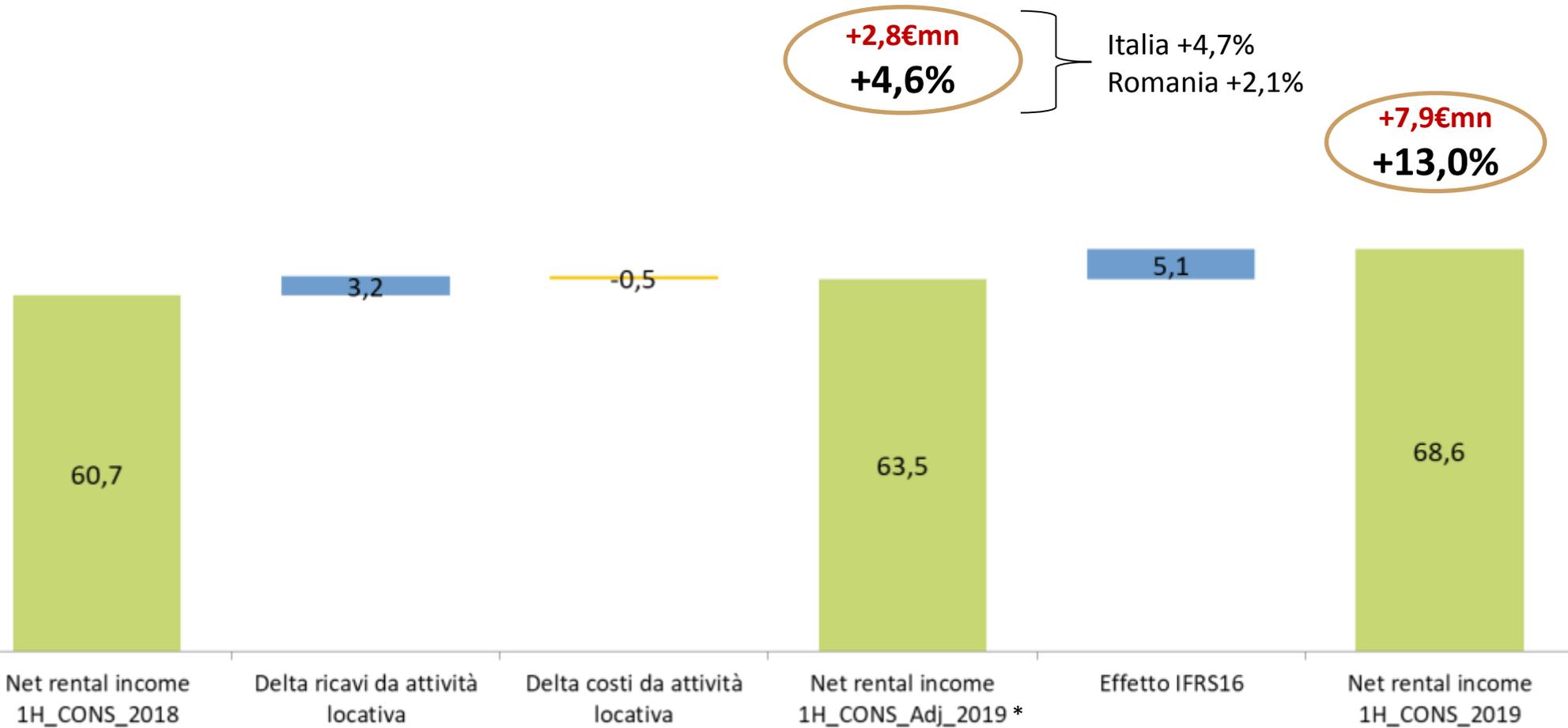


Composizione ricavi locativi



- ✓ calo gallerie (-0,9%) dovuto all'aumento di riduzioni temporanee oltre a vacancy strategica/temporanea
- ✓ ipermercati sost. flat
- ✓ impatto inflazione ≈ +70bps

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

93,7 % dei ricavi locativi totali



96,3% occupancy

(96,6%* dato corrente)

vs 97,2% FY18

Decremento dovuto soprattutto a vacancy strategica e temporanea su alcune medie superfici; IGD sta lavorando alla ricommercializzazione (già affittati 1,300mq) anche ipotizzando rimodulazioni



Vendite operatori flat



-2,9% Ingressi



Vedi slide successiva



+1,1% Upside medio**

162 contratti firmati

di cui 64 turnover e 98 rinnovi

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

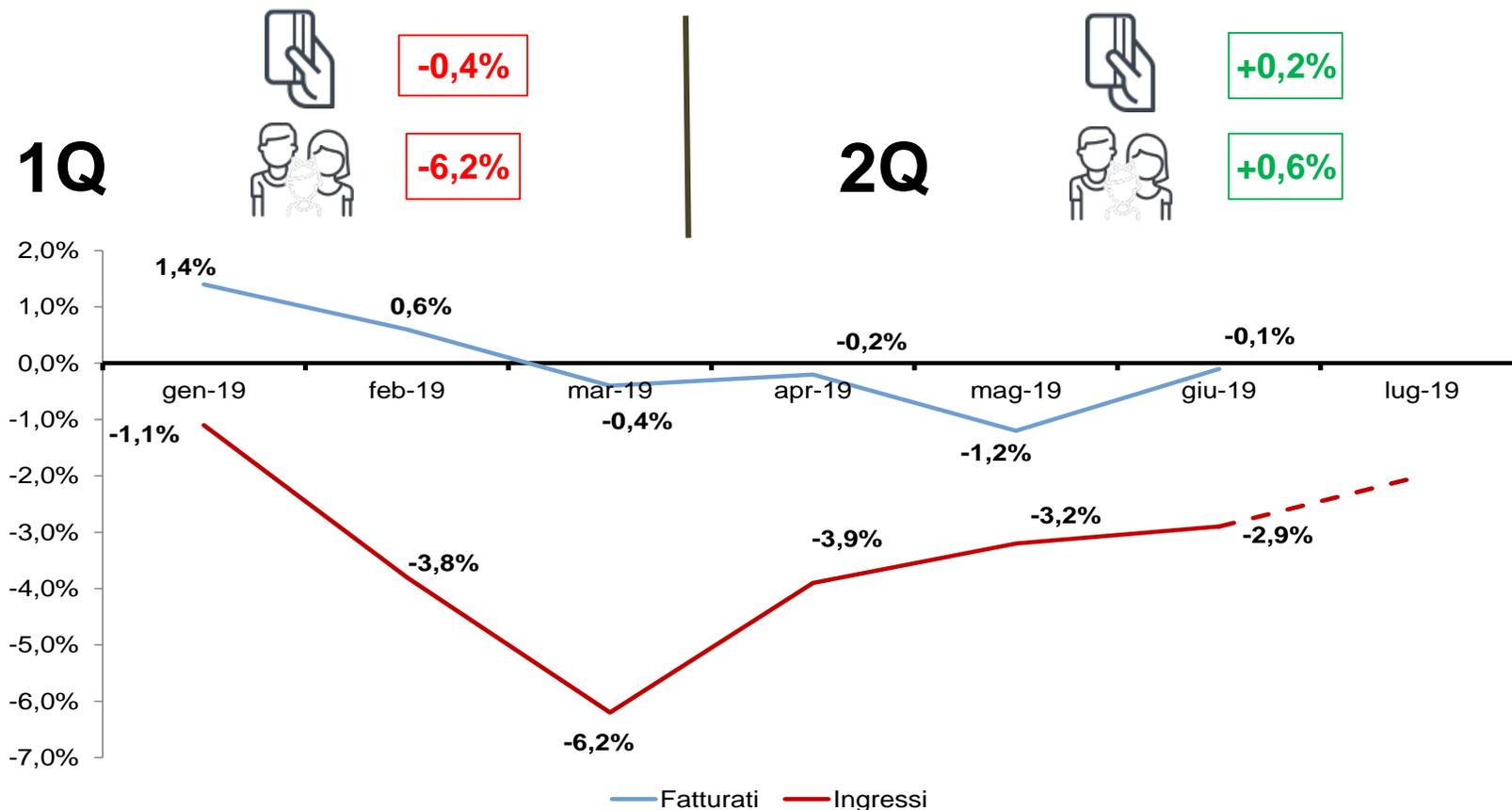


4,4% Rotation rate

% nuovi operatori su tot. contratti

Focus sugli andamenti

Andamento progressivo fatturati e ingressi (delta 2019/2018)



Un primo trimestre particolarmente complesso con effetto calendario (Pasqua) e condizioni climatiche avverse in febbraio e maggio

- **2Q2019** buoni segnali di ripresa degli ingressi
- **Luglio 2019** buone prospettive con un significativo recupero degli ingressi

I progetti in corso: la nostra idea di shopping



Adeguiamo l'offerta per soddisfare i nostri visitatori

Inseriti nuovi brand:

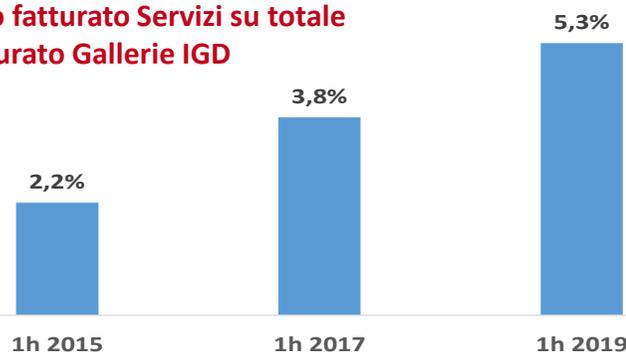
LLOA BE NATURAL (ristorazione bio) a Centro Sarca,

DROGERIE MARKT (grocery) a Centro Piave e Gran Rondò

BABY STAR (beauty saloon ed area intrattenimento per bambini) a

Fonti del Corallo

**Peso fatturato Servizi su totale
Fatturato Gallerie IGD**



Sempre più spazio ai servizi

- + 1 nuova **clinica dentistica** (Conè) in aggiunta alle 20 già operative
- Merchandising mix in continua evoluzione attraverso l'inserimento di nuove insegne e **servizi**



Crediamo nel ruolo sociale del Centro Commerciale

«Progetto SOCIAL BORG»

c/o Centro Borgo a Bologna

Centro Commerciale come spazio al servizio del territorio che coinvolge attivamente chi lo abita, che si completerà entro la fine dell'anno

I progetti in corso: sostenibilità ambientale



Ambito

Il nostro impegno

Azioni realizzate marzo/agosto 2019

Certificazioni ambientali



- ISO 14001 per il 95% del portafoglio
- BREEAM IN USE per altri 5 Centri Commerciali



+3 Centri certificati ISO 14001



+2 Centri certificati BREEAM IN USE



Interventi per ridurre i consumi



- Prosecuzione inserimento impianti fotovoltaici



+2 Impianti fotovoltaici



Mobilità sostenibile



- Interventi sulla mobilità elettrica



Al via l'accordo con Enerhub:
+ 5 centri con postazioni di ricarica auto elettriche



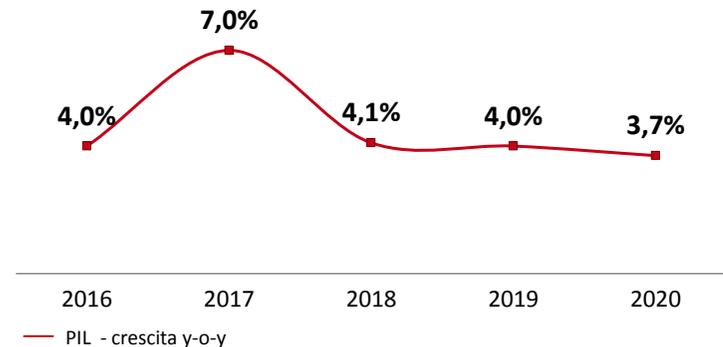
+1 Sistema ricarica bici elettriche



Romania – contesto e performance operative

6,3% dei ricavi locativi totali

Il PIL continua a crescere a ritmo molto sostenuto



I consumi sono il principale driver dell'economia ma sono in aumento anche gli investimenti privati



**Contesto
macro molto
positivo
e
performance
operative
coerenti**



96,5% occupancy
vs 97,1% FY18



**+1,8% Ricavi da
attività locativa LFL**
Vs 1H 2018



+8,1% Upside medio*
196 contratti firmati
di cui 93 turnover e 103 rinnovi



15,9% Rotation rate
% nuovi operatori su tot. contratti

Romania - Attività commerciali

2 nuovi negozi
(Ploiesti Grand Center
& Ploiesti Big)
Rete totale: 6 negozi



Brand tedesco
abbigliamento



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

1 negozio
(Cluj)



Brand rumeno
Attrezzatura e
abbigliamento
bambini



**Nuova
apertura
nel 2H 2019**



Brand ungherese
abbigliamento





Portafoglio



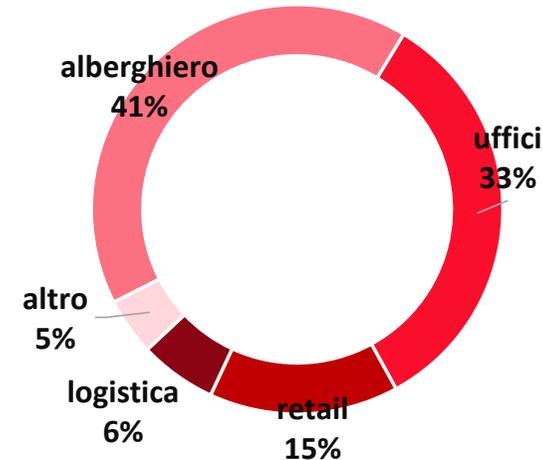
Il real estate italiano: aggiornamento

1H2019 RECORD:
investimenti €5,1 mld
(miglior 1H di sempre)

- **80%** investitori sono **stranieri**
- Miglior settore è l'alberghiero seguito da uffici
- Volumi d'investimento nel **retail** inferiori rispetto al 1H2018 (**-40%**)



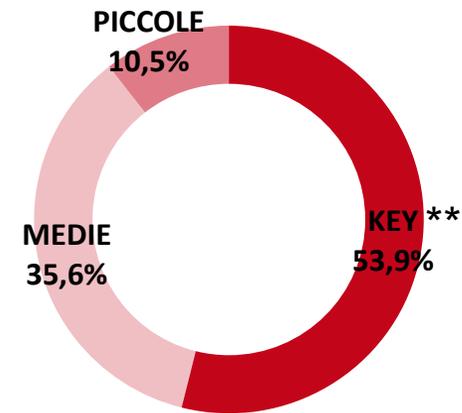
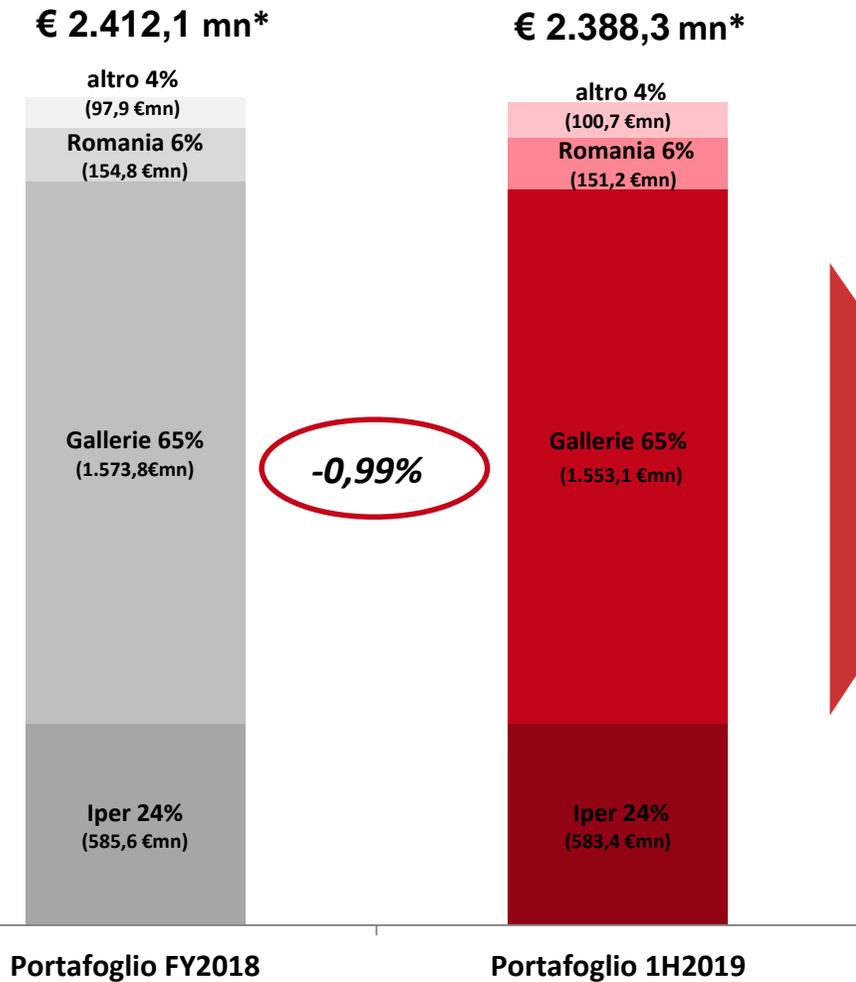
Investimenti real estate per tipo di format 1H2019



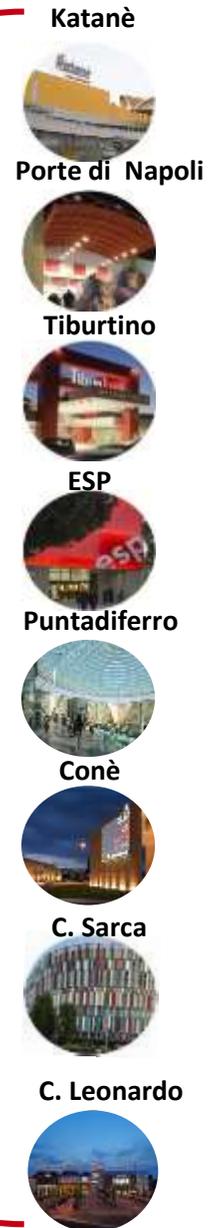
Retail real estate:

- No deal significativi nel 1H 2019 sui centri commerciali
- Crescita significativa degli investimenti nel 2Q2019 (+25% vs 2Q2018)

Il Portafoglio di proprietà



Piena proprietà
di **16** Centri Commerciali
in Italia
(62% del market value Italia core)



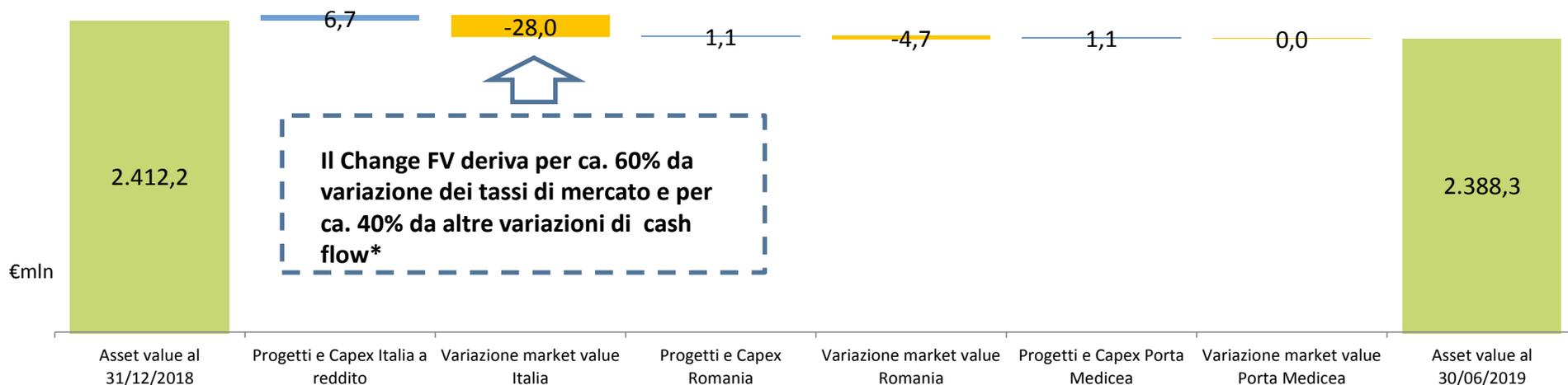
* I valori tengono conto degli impatti delle rimodulazioni iper/gallerie previste nell'accordo strategico con COOP

** Mkt value >70€mn

Gli investimenti immobiliari



	FY 2018	1H 2019	Δ %	Gross Initial Yield	Net Initial Yield	Net Initial Yield topped up	Financial occupancy	
Gallerie Italia	1.573,79	1.553,06	(-1,32%)	6,43%			95,05%	} Tot. Italia 96,3%
Iper Italia	585,63	583,38	(-0,38%)	6,07%	5,40%	5,40%	100,0%	
Romania	154,79	151,17	(-2,34%)	6,94%	5,80%	6,20%	96,45%	
Porta a Mare + sviluppi + altro	97,94	100,72						
Totale portafoglio IGD	2.412,15	2.388,33	(-0,99%)					
Immobili in leasehold (IFRS16)	N.A.	61,21						
Totale portafoglio IGD con leashold	2.412,15	2.449,54	+ 1,55%					



*tra cui la riduzione di canoni variabili attesi

Attività di asset management - rimodulazione degli spazi

Iniziati i lavori di rimodulazione di alcuni ipermercati in linea con il Piano Strategico 2019-2021

①



Obiettivo: riduzione dell'area dell'ipermercato e creazione di nuove unità retail in galleria

- **Ipermercato:** lavori in corso – fine lavori: set 2019
- **Galleria:** inizio lavori set 2019 – fine lavori feb 2020

②



③



Obiettivo: riduzione dell'area dell'ipermercato e creazione di nuove unità retail in galleria+ **restyling completo** del centro (progetto by Lombardini 22) e **lavori di miglioramento sismico**

- **Ipermercato:** lavori in corso – fine lavori: nov 2019
- **Galleria:** inizio lavori set 2019 – fine lavori set 2020



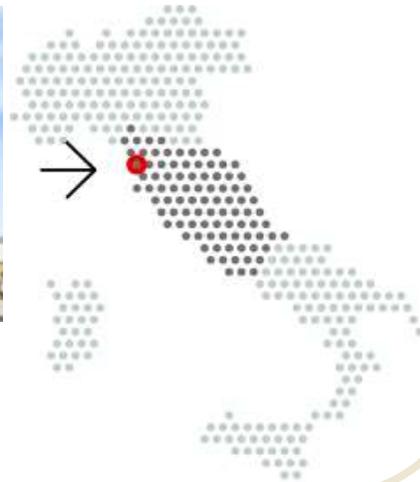
Asset rotation

28 giugno 2019: accordi di compravendita*

Ceduto Palazzo Orlando (immobile ad uso uffici)
incluso nel progetto Porta a Mare di Livorno

GLA totale: 5.270 mq

Prezzo cessione: € 12,8 mn (oltre imposte)



Acquisito 50% della Galleria Commerciale Darsena City di Ferrara (di cui attualmente IGD è già comproprietaria)

GLA totale: 16.250 mq

N. negozi: 19

Prezzo acquisizione: € 13,9 mn (oltre imposte)



***QUESTI ACCORDI PERMETTONO A IGD DI CONCENTRARSI
SUL PROPRIO CORE BUSINESS (REAL ESTATE RETAIL)***

Progetto Porta a Mare (1/3): panoramica

Focus slide
seguenti



**MOLO MEDICEO,
LIPS, ARSENALE**
Hotel, residenze, servizi
per il porto

OFFICINE STORICHE

Work in progress

Retail: >15,000 mq

Residenze: 43 unità



Focus slide
successiva



PIAZZA MAZZINI

Completato

Retail: già operativo
dal 2016, proprietà
IGD

Residenze: 73 unità
di cui 72
vendute/impegnate

PALAZZO ORLANDO

Completato 2009

Uffici – compromesso il
28/06/2019



Progetto Porta a Mare (2/3): Officine Storiche



Ripresa lavori*: marzo 2019

Fine lavori: 2H 2020

Investimento totale previsto: € 53 mn (rimanenti ca. € 20 mn)

Superficie totale: 20 mila mq, di cui 15 mila mq destinati al retail

Punti vendita: 30 + 10 ristoranti + 1 centro fitness

L'area congiungerà il centro della città al mare e trasformerà gli spazi della tradizione passata in un concept del tutto nuovo, caratterizzato da un design di pregio e da una ricca proposta commerciale.

* A seguito dell'ottenimento dei permessi per costruire, in base alla variante del progetto originario approvata dalle autorità competenti, che prevede anche 43 appartamenti e 500 posti auto



Progetto Porta a Mare (3/3): Altri sub ambiti



Molo medico



Arsenale



Lips

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

ARSENALE: ipotesi di uno o più residence

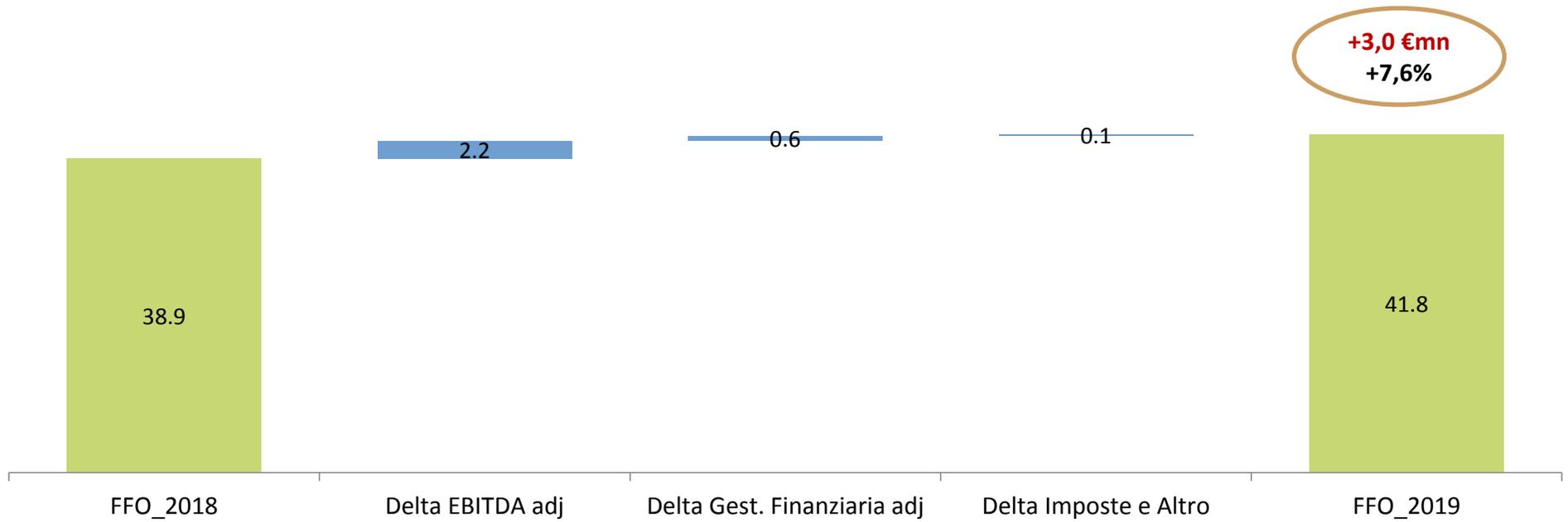
MOLO MEDICEO: servizi per il porto turistico

Allo studio la valorizzazione e la precommercializzazione dei 3 sub-ambiti per future dismissioni



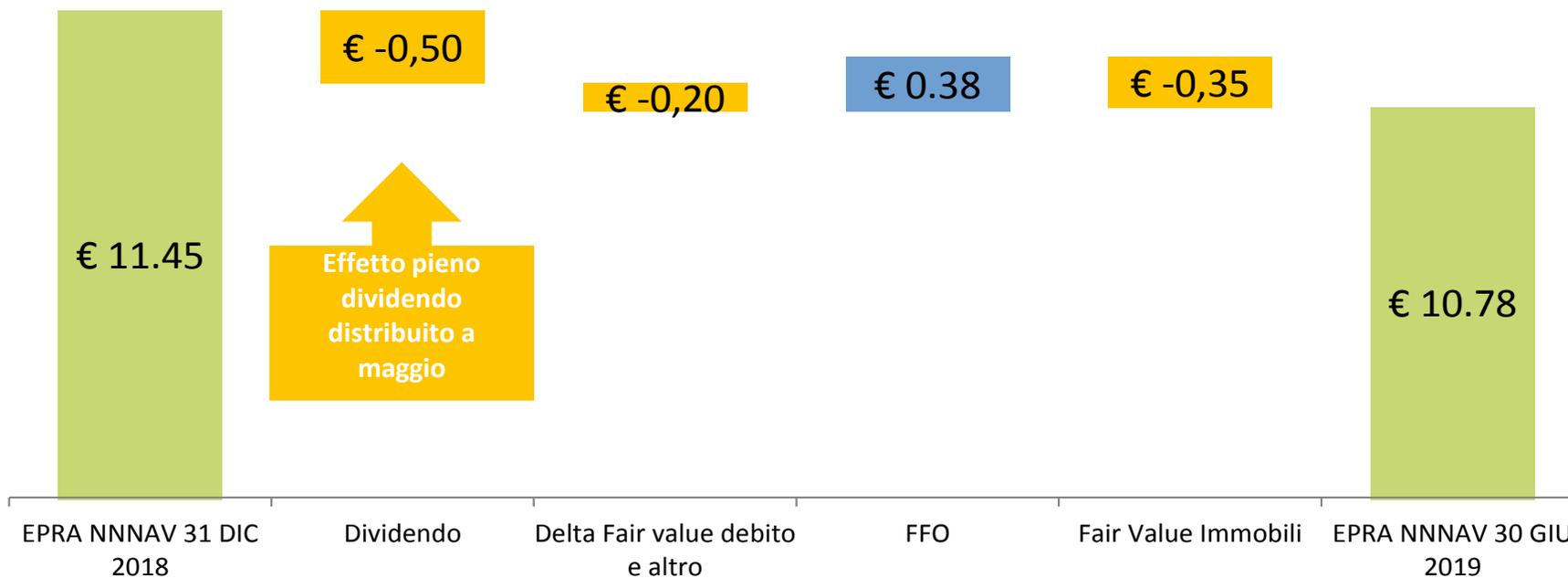
Risultati Finanziari

Funds From Operations (FFO)



EPRA NNAV per azione

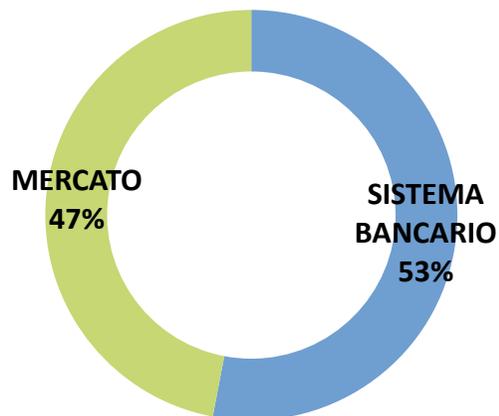
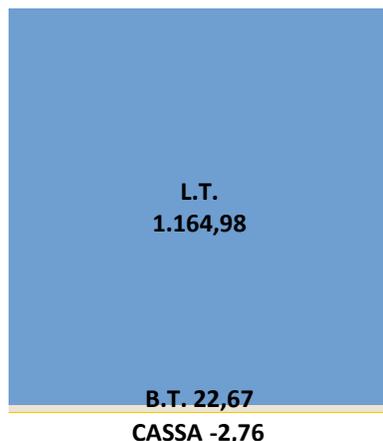
€ per azione		31/12/2018	30/06/2019	Δ
 EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	NAV	11,77	11,34	-3,6%
 EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	NNNAV	11,45	10,78	-5,8%



La struttura finanziaria (1/2)

Break down del debito*

PFN 1.184,9 €mn**



	31/12/2018	30/06/2019
LTV	45,8%	48,2% (senza IFRS16 ca. 47%)
ICR	3,5X	3,8X (senza IFRS16 ca. 3,7x)
COSTO MEDIO DEL DEBITO	2,7%	2,4%

RATING

S&P GLOBAL RATINGS

BBB-
outlook stable
(23 aprile 2019)

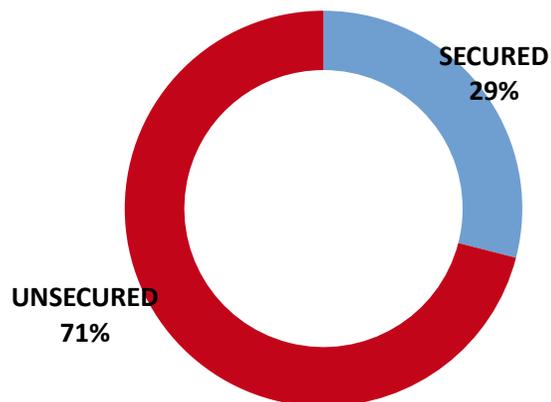
MOODY'S

Ba1
outlook stable
(9 aprile 2019)

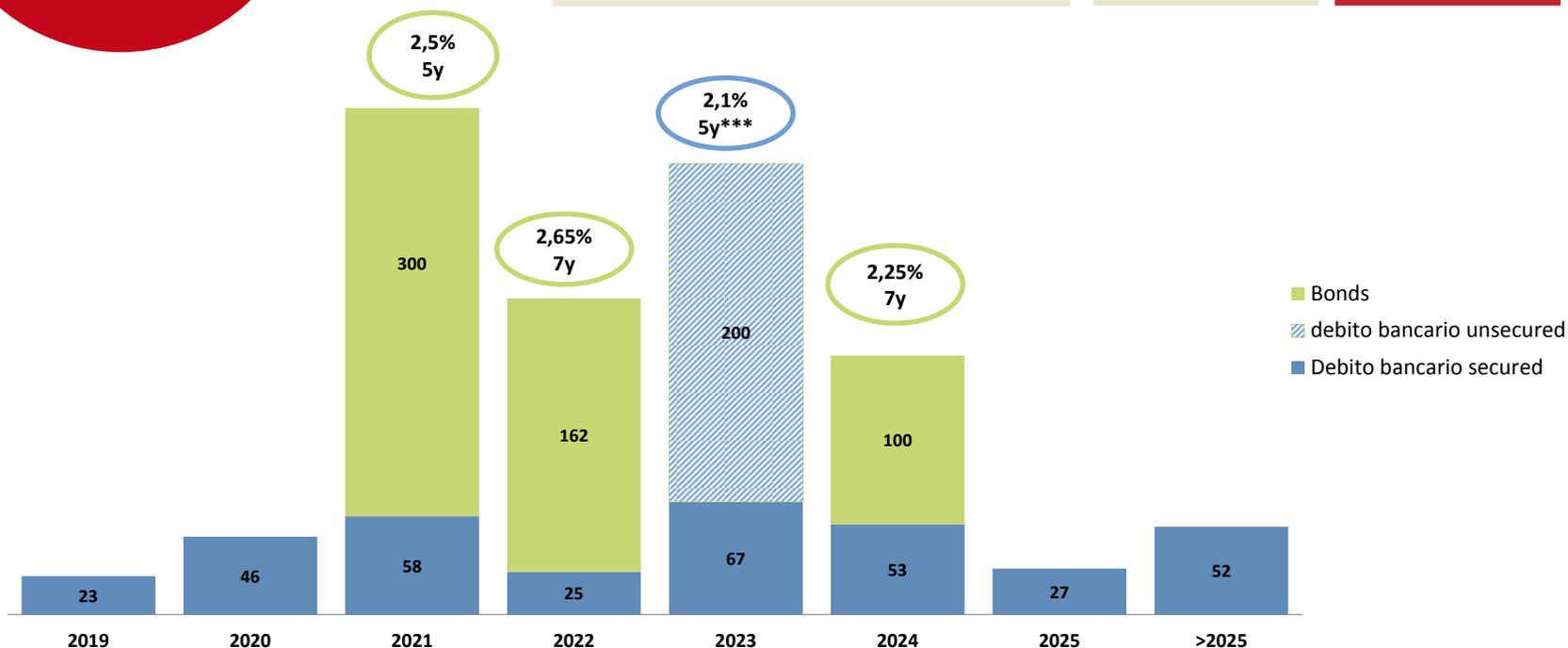
* PFN escluso effetto IFRS16
** senza IFRS16 ca. 1.126,7 €mn

La struttura finanziaria (2/2)

Break down debito secured e unsecured



Debt maturity



31/12/2018

30/06/2019

GEARING RATIO

ca. 0,88 x

ca. 0,97 x
(senza IFRS16
ca. 0,93x)

DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE

ca. 4,3 anni

ca. 3,77 anni

HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND

ca. 92,9%

ca. 93,3%

■ Bonds
▨ debito bancario unsecured
■ Debito bancario secured

*** Costo effettivo con hedging per 3 anni + stima per i successivi 2

REVIEW OUTLOOK FFO FY2019:

+4/5%

Ritocco a precedente guidance (+6/7%) tenuto conto di:

- Debole dinamica dei consumi
- Leggero incremento della vacancy temporanea e strategica (con conseguente aumento dei costi non rifatturabili)
- Impatti temporanei dovuti ad attività di rimodulazione di medie superfici e ipermercati



Allegati

Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	(c)	Δ	Δ
	1H_CONS_2018	1H_CONS_2019	1H_CONS_Adj_2019	(b)/(a)	(c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	67,8	71,1	71,1	4,9%	4,9%
Ricavi da attività locativa leasehold	6,3	6,3	6,3	-0,8%	-0,8%
Totale Ricavi da attività locativa	74,1	77,3	77,3	4,4%	4,4%
Locazioni passive	-5,1	-0,1	-5,1	-99,0%	0,4%
Costi diretti da attività locativa	-8,3	-8,7	-8,7	5,5%	5,5%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	60,7	68,6	63,5	13,0%	4,6%
Ricavi da servizi	3,1	3,2	3,2	2,3%	2,3%
Costi diretti da servizi	-2,6	-2,7	-2,7	4,9%	4,9%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,5	0,5	0,5	-10,6%	-10,6%
Personale di sede	-3,4	-3,5	-3,5	3,5%	3,5%
Spese generali	-2,2	-2,6	-2,6	17,2%	17,2%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	55,6	62,9	57,9	13,1%	4,0%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,1%</i>	<i>78,2%</i>	<i>71,8%</i>		
Ricavi da vendita immobili	2,7	0,0	0,0	n.a.	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-3,2	-0,3	-0,3	-91,0%	-91,0%
Risultato operativo da trading	-0,5	-0,3	-0,3	-40,7%	-40,7%
EBITDA	55,2	62,7	57,6	13,6%	4,4%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,0%</i>	<i>77,8%</i>	<i>71,5%</i>		
Svalutazioni e adeguamento fair value	-2,6	-38,8	-34,2	n.a.	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,5	-0,5	-0,7	3,7%	34,8%
EBIT	52,1	23,3	22,7	-55,2%	-56,3%
GESTIONE FINANZIARIA	-16,0	-16,4	-15,4	2,3%	-3,7%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	36,0	6,9	7,3	-80,8%	-79,7%
Imposte	-1,2	0,2	-0,1	n.a.	-93,9%
UTILE DEL PERIODO	34,8	7,1	7,2	-79,6%	-79,2%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	34,8	7,1	7,2	-79,6%	-79,2%

*2019 adj ex IFRS16 non considera l'applicazione del principio contabile IFRS16. Vedi impatti IFRS16 slide 24-25
Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

Funds from Operations (FFO) € 41,8 mln (+7,6%)

Funds from Operations	CONS_2019	CONS_2018	Δ vs cons 2018	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	62.946	55.637	7.309	13,1%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-5.096	0	-5.096	n.a.
Gest. Finanziaria Adj	-15.451	-16.046	595	-3,7%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0	0	0	n.a.
Margine Lordo da attività di trading	0	0	0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-557	-700	143	-20,4%
FFO	41.842	38.891	2.951	7,6%

 NNNAV Calculation	31/12/2018 (a)		30/06/2019 (b)		Δ% (b vs a)
	€'000	€ p.s.	€'000	€ p.s.	
Numero di azioni Totali*	110.341.903		110.341.903		
1) Patrimonio Netto di Gruppo	1.252.338	11,35	1.202.438	10,90	-4,0%
<i>Esclude</i>					
Fair value Strumenti Finanziari	17.364		21.204		n.a
Fiscalità differita	28.480		27.274		n.a
Avviamento da fiscalità differita					
2) EPRA NAV	1.298.182	11,77	1.250.916	11,34	-3,6%
<i>Include</i>					
Fair value Strumenti Finanziari	(17.364)		(21.204)		n.a
Fair value del debito	11.116		(12.569)		-213,1%
Fiscalità differita	(28.480)		(27.274)		n.a
3) EPRA NNAV	1.263.454	11,45	1.189.869	10,78	-5,8%

Contratti in Italia e in Romania

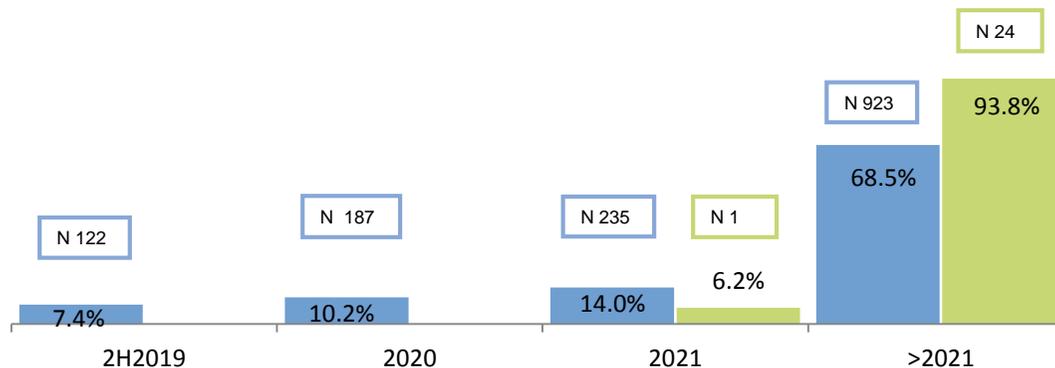
Scadenze contratti gallerie e ipermercati (% valore e n. contratti)

Italia N. contratti gallerie: 1.467

Durata residua media

Ipermercati 14,24 anni

Gallerie 4,57 anni

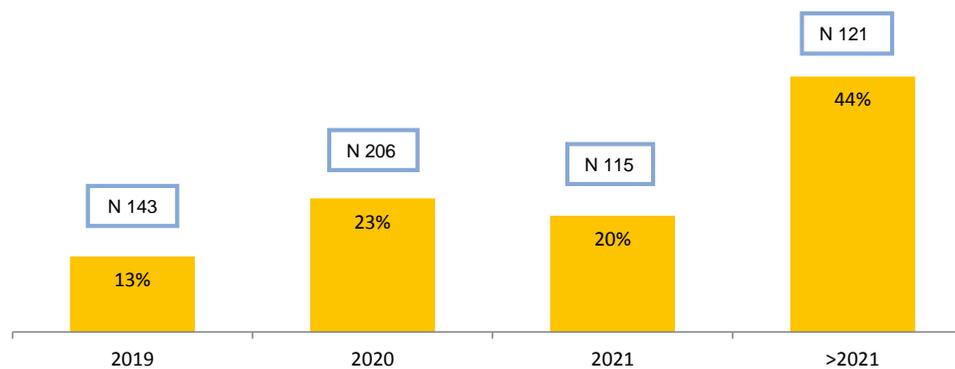


Romania N. contratti: 585

Durata residua media

4,75 anni

Scadenze contratti (% valore e n. contratti)



Key tenants

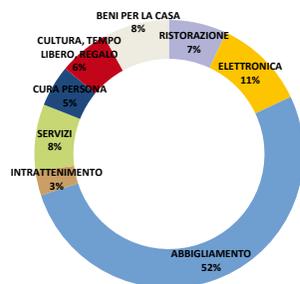
Top 10 Tenants Gallerie Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
	abbigliamento	3,0%	13
	abbigliamento	2,9%	12
	calzature	2,2%	9
	abbigliamento	2,2%	29
	abbigliamento	2,0%	10
	elettronica	1,9%	8
	abbigliamento	1,7%	27
	gioielleria	1,3%	19
	profumeria	1,3%	12
	tempo libero	1,3%	25
Totale		19,6%	164

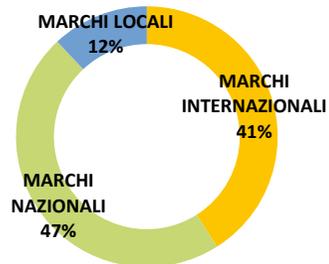
Top 10 Tenants Gallerie Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
	supermercato	10,0%	11
	abbigliamento	7,5%	6
	abbigliamento	4,1%	11
	abbigliamento	2,3%	6
	drogheria	2,5%	5
	gioielleria	2,2%	6
	farmacia	2,1%	4
	elettronica	1,5%	2
	uffici	1,6%	1
	elettronica	1,5%	1
Totale		35,3%	53

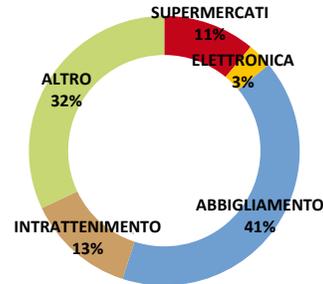
MERCHANDISING MIX GALLERIE



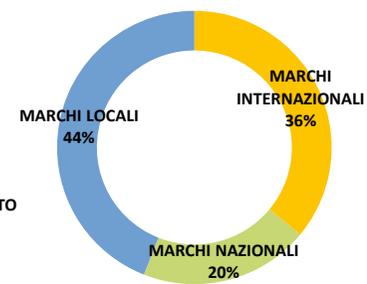
TENANT MIX GALLERIE



MERCHANDISING MIX GALLERIE



TENANT MIX GALLERIE



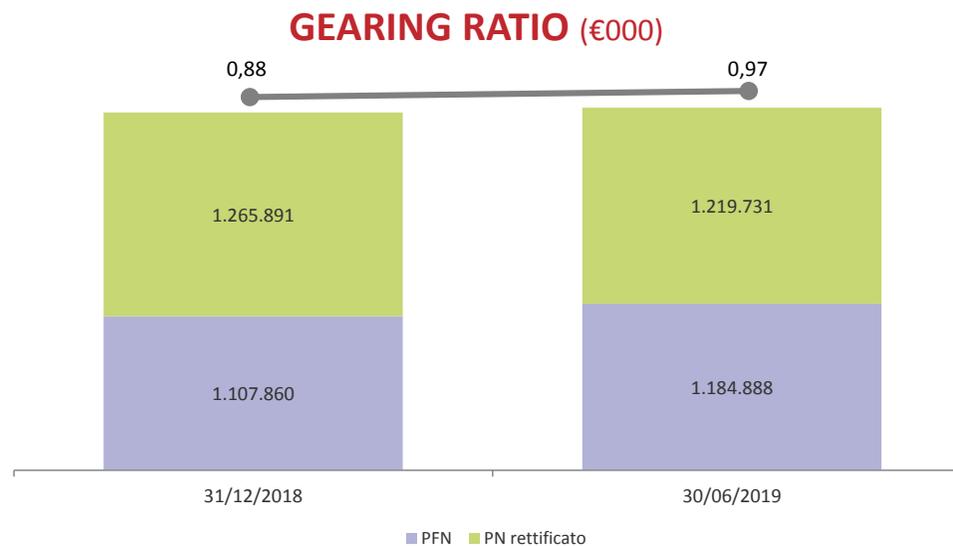
Ulteriori Highlights Finanziari

	FY2018	1H 2019
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	79,8%	93,5%
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED CONCESSE	191 € mn*	181 € mn*
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED DISPONIBILI	148,2 € mn	158,3€ mn
LINEE DI CREDITO COMMITTED CONCESSE E DISPONIBILI	60 €mn	60 € mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	1.462,6 € 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)	30/06/2019	31/12/2018	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.370.089	2.346.527	23.562	0,99%
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.619	36.563	56	0,15%
Attività immateriali	12.401	12.696	(295)	(2,38%)
Altre attività materiali	9.039	9.615	(576)	(6,37%)
Attività non correnti destinate alla vendita	12.770	0	12.770	100,00%
Crediti vari e altre attività non correnti	113	111	2	1,59%
Partecipazioni	280	277	3	1,07%
Capitale circolante netto	22.920	26.019	(3.099)	(13,52%)
Fondi	(8.898)	(8.164)	(734)	8,25%
Debiti e altre passività non correnti	(21.796)	(19.742)	(2.054)	9,42%
Imposte differite passive/(attività) nette	(25.008)	(26.340)	1.332	(5,33%)
TOTALE IMPIEGHI	2.408.529	2.377.562	30.967	1,29%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.202.437	1.252.338	(49.901)	(4,15%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	21.204	17.364	3.840	18,11%
Posizione Finanziaria Netta	1.184.888	1.107.860	77.028	6,50%
TOTALE FONTI	2.408.529	2.377.562	30.967	1,29%



➤ **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