

igd
SjC
SPAZI DA VIVERE

Conference call
10 maggio 2016
Ore 18

Presentazione Risultati 1Q2016 e Aggiornamento Business Plan 2016-2018

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



Presentazione Risultati al 31/03/2016

Highlights 1/2

Ricavi gestione caratteristica

33,8€ mn
(+8,7% vs 31/03/2015)



EBITDA

- EBITDA (gestione caratteristica)
- EBITDA margin (gestione caratteristica)
- EBITDA margin da Freehold

23,6€ mn
(+12,5% vs 31/03/2015)

69,9%
(+2,4p.ti vs 31/03/2015)

79,2%
(+1,7p.ti vs 31/03/2015)



Utile Netto del Gruppo

12,7€ mn
(+37,4% vs 31/03/2015)



Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica

14,1€ mn
(+33,7% vs 31/03/2015)



Highlights 2/2

EPRA FINANCIAL OCCUPANCY al 31/03/2016

•ITALIA

97,2%
(96,9% al 31/12/2015)

•ROMANIA

94,2%
(93,9% al 31/12/2015)



PFN

984,2€mn
(984,8€ mn vs al 31/12/2015)



Gearing ratio

0,92€
(vs 0,93€ al 31/12/2015)



Loan to value

47,3%
(vs 47,3% al 31/12/2015)

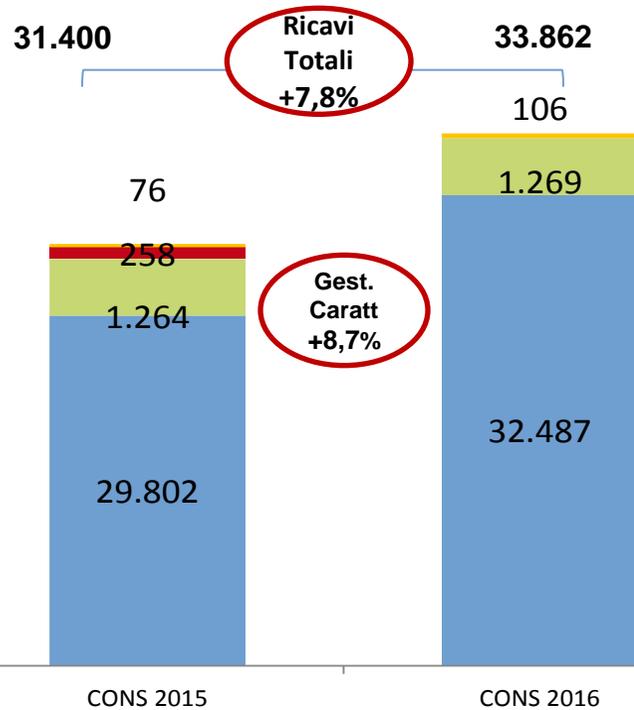




**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

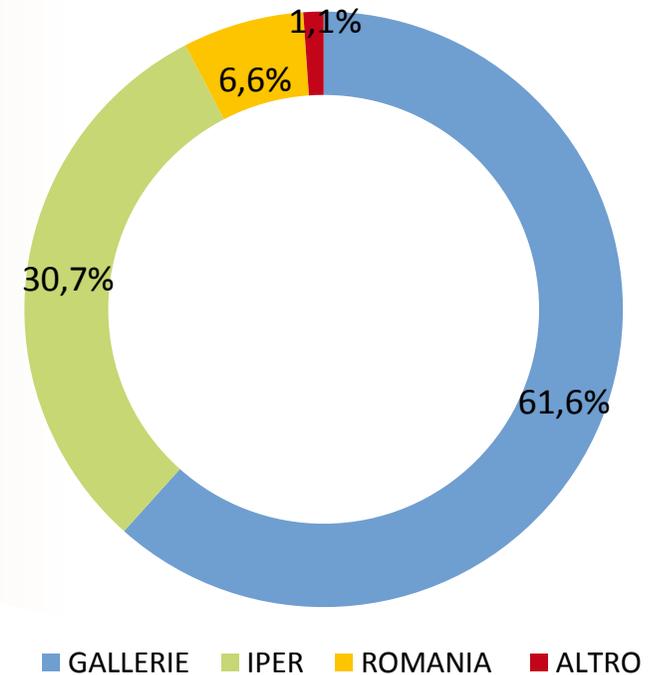
7 Ricavi

TOTALE RICAVI (€/000)



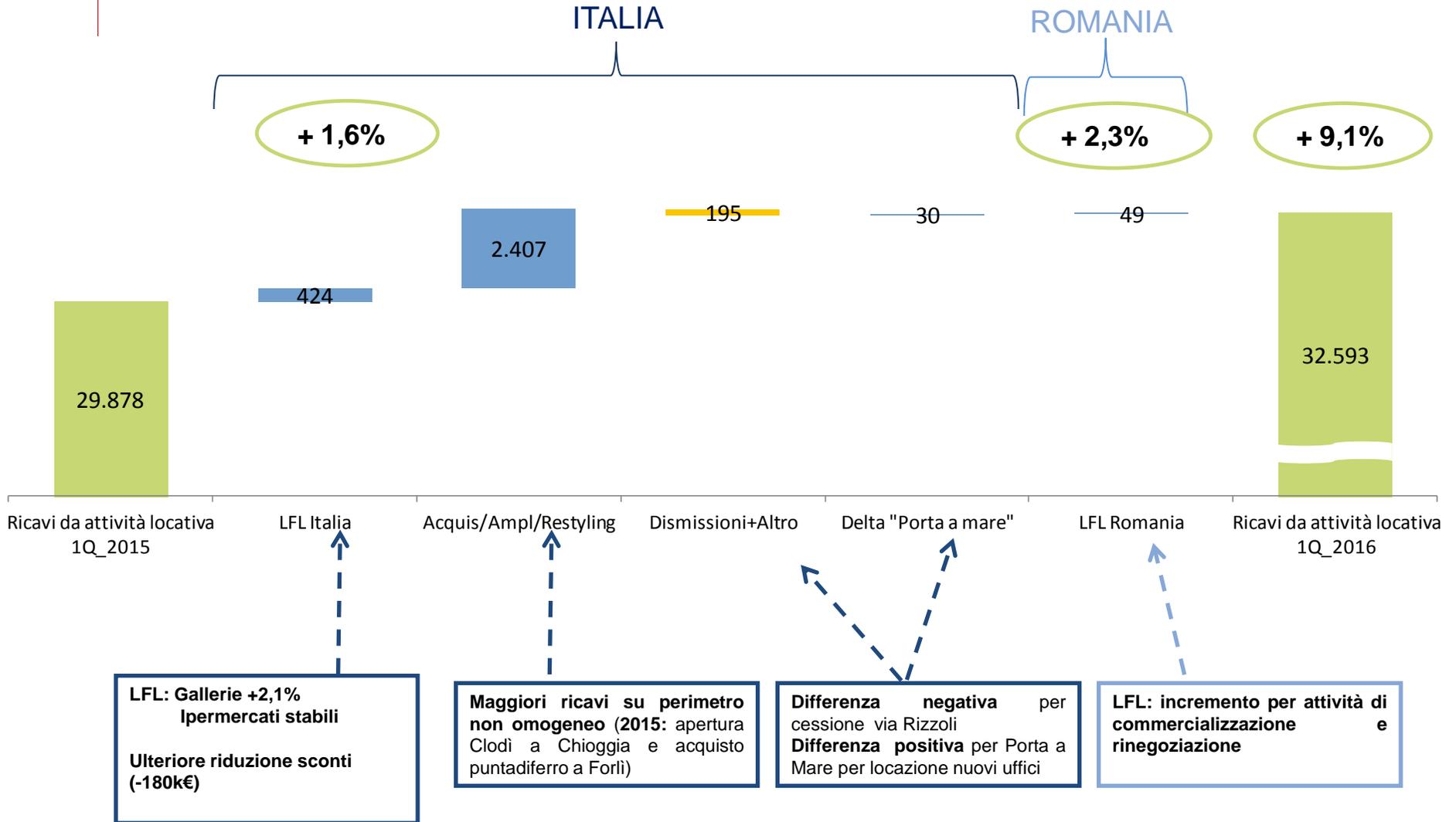
- Ricavi da attività locativa gest. non caratt.
- Ricavi da trading
- Ricavi da servizi
- Ricavi da attività locativa gest. caratt.

BREAKDOWN DEI RICAVI ATTIVITA' IMMOBILIARE E LOCATIVA PER TIPOLOGIA DI ASSET



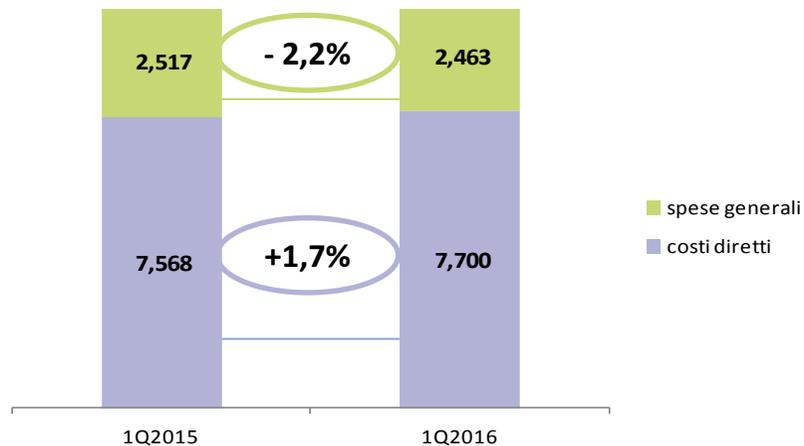
8

Driver dei ricavi da attività locativa (€/000)

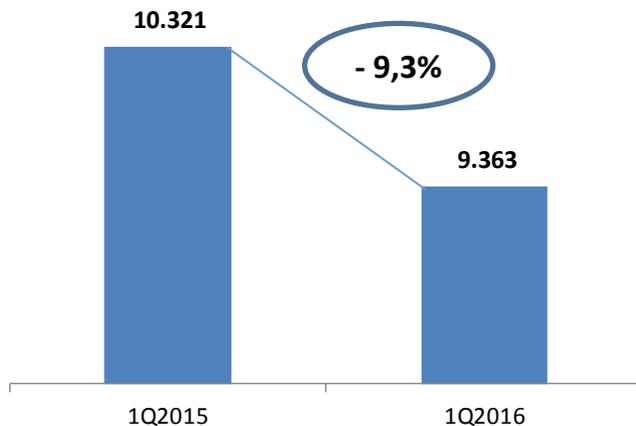


9 Costi operativi e gestione finanziaria

SPESE GENERALI e COSTI DIRETTI GEST CARATTERISTICA (€ 000)



GESTIONE FINANZIARIA (€ 000)



Minore incidenza dei costi operativi sui Ricavi

Ebitda margin gest. caratt. (69,9%) in crescita: +240bps

Ebitda margin Freehold: 79,2%

Diminuisce la Gestione Finanziaria

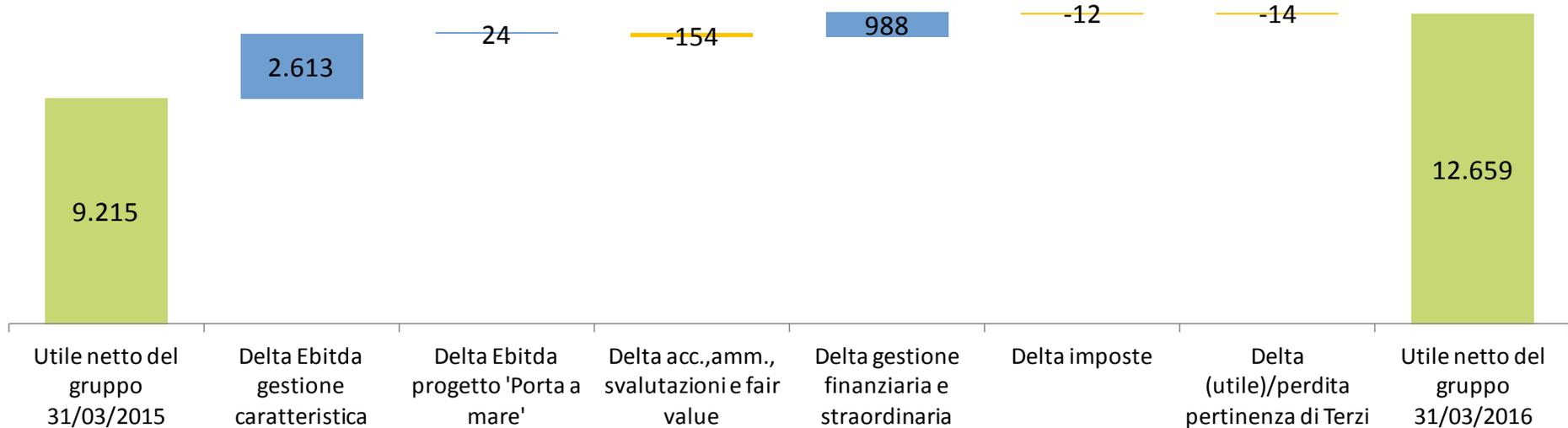
Principalmente per:

- effetto Bond/Swap (aprile 2015)
- Maggior ricorso strumenti breve termine in attesa di rifinanziamento con emissione a lungo termine

10

Utile del Gruppo: 12,7€MN (+37,4%)

VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



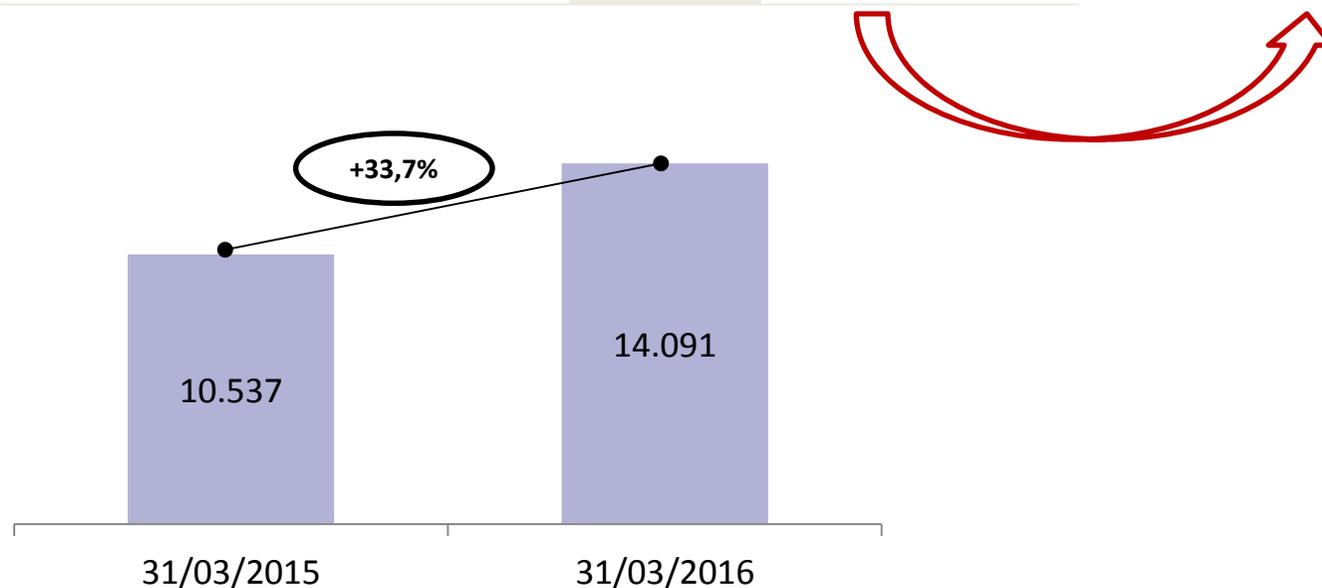
11

Funds From Operations

Funds from Operations (Gest. Caratteristica)	31/03/2015	31/03/2016	Δ	Δ%
Utile ante imposte	10.003	13.396	3.393	33,9%
Amm.ti e altri acc.ti	339	328	-12	-3,3%
Variazioni fair value s svalutazioni	413	577	164	39,8%
Gestione straordinaria	50	20	-29	-60,0%
Margine Lordo da attività di trading	0	0	0	n.a.
Rettifiche gest. Finanziaria	0	0	0	n.a.
Imposte correnti del periodo	-267	-230	38	-14,0%
FFO	10.537	14.091	3.554	33,7%

Di cui:

- **+2,6 mn €** per incremento Ebitda (principalmente per ampliamento perimetro);
- **+0,9 mn €** per miglioramento della gestione finanziaria.





**ANDAMENTI
OPERATIVI**

13 Highlights Commerciali

Ingressi Gallerie Commerciali Italia

+2,4% *delta progressivo*

Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia

+6,0% *delta progressivo*



Vendite iper 

+0,3%* *delta progressivo*

Ingressi Gallerie Commerciali Romania

+1% *vs 31/03/2015*

* Esclusi iper di Sarca e Casilino oggetto di restyling



**STRUTTURA
FINANZIARIA**

15 Highlights Finanziari 1/2

	31/12/2015	31/03/2016
PFN	984,8€mn	984,2 €mn
COSTO MEDIO DEL DEBITO	3,67%	3,26%
INTEREST COVER RATIO	2,15X	2,52X
LOAN TO VALUE	47,3%	47,3%
GEARING RATIO	0,93	0,92

16 Highlights Finanziari 2/2

	31/12/2015	31/03/2016
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (inclusi i bond)	6,3 anni	6 anni
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	91,6%	93,7%
LINEE DI CREDITO CONCESSE	302,5 € mn	301,5€ mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	120,0 € mn	114,0€ mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	867,6 € mn	883,5€ mn



Presentazione aggiornamento Business Plan 2016-2018

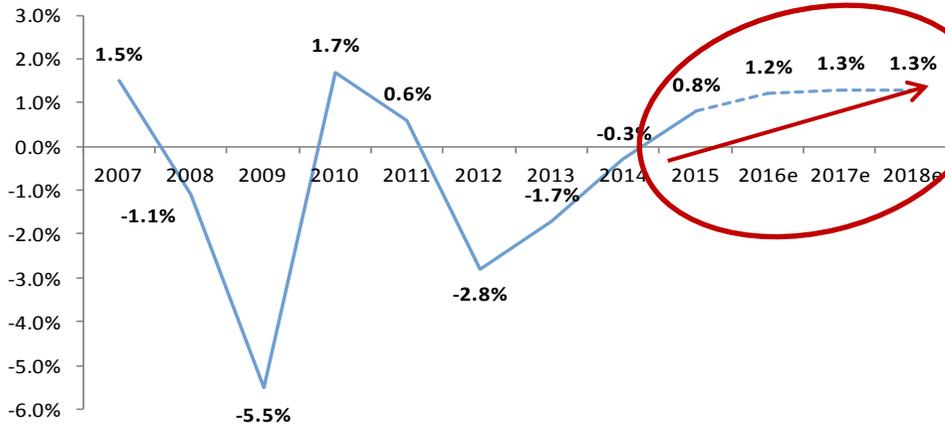
18 | Perché un aggiornamento del Piano?

- Evoluzione del contesto macroeconomico
- Importante acquisizione a fine 2015, non prevista nel Piano 2015-2018
- Nuove operazioni finanziarie

Il tutto proseguendo la strategia di sviluppo e completamento pipeline

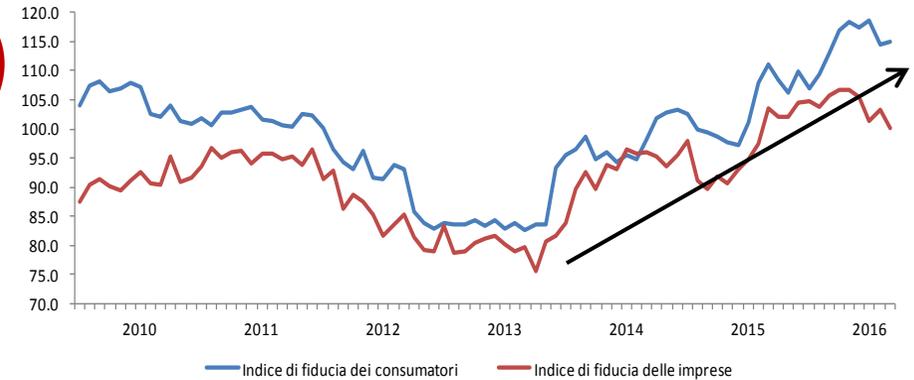
19 Introduzione – Contesto Italia

Andamento PIL (variazione %)



Fonte: elaborazione interna su dati Eurostat e panel istituti di ricerca

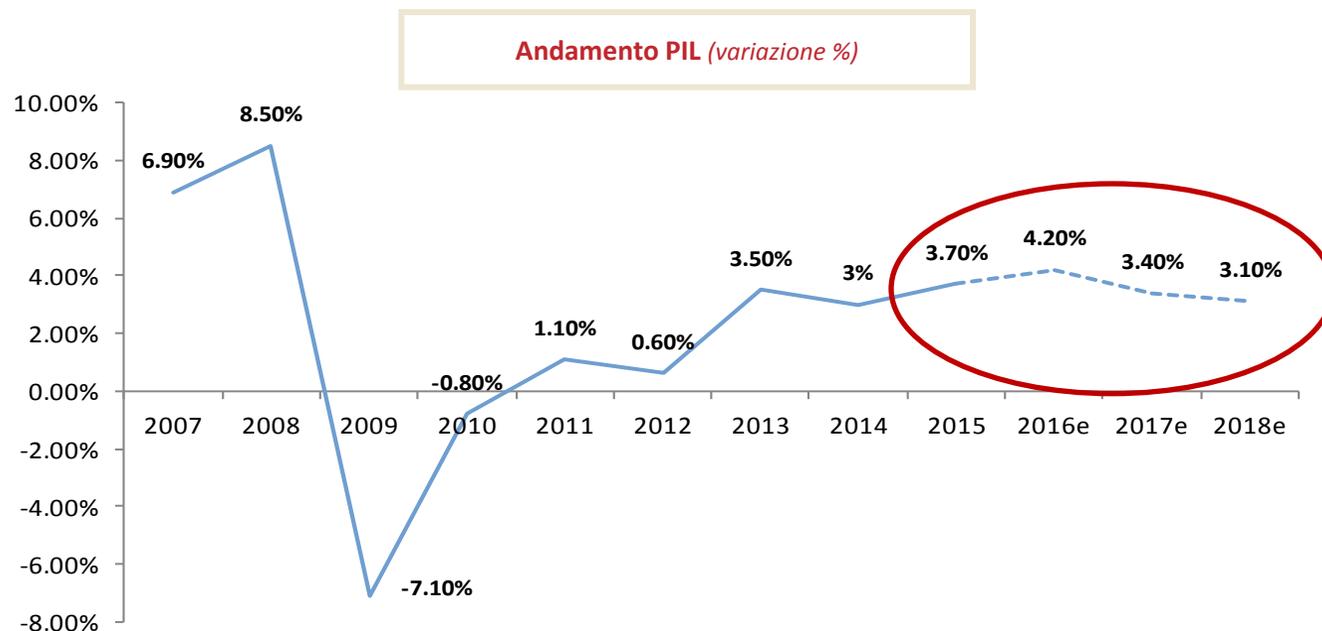
Indice di fiducia di consumatori e imprese



Fonte: elaborazione interna su dati Istat

- ➔ Dopo un lungo periodo di crisi, durato quasi 7 anni, i principali istituti di ricerca sono concordi su **previsioni moderatamente positive per il 2016 e gli anni successivi (crescita media del PIL 1,2% - 1,3%)**
- ➔ La componente fondamentale che dovrebbe sostenere il PIL è rappresentata dai **consumi interni (previsioni di crescita annue superiori all'1% in arco piano)**
- ➔ **In calo la disoccupazione (marzo)**

20 Introduzione – Contesto Romania



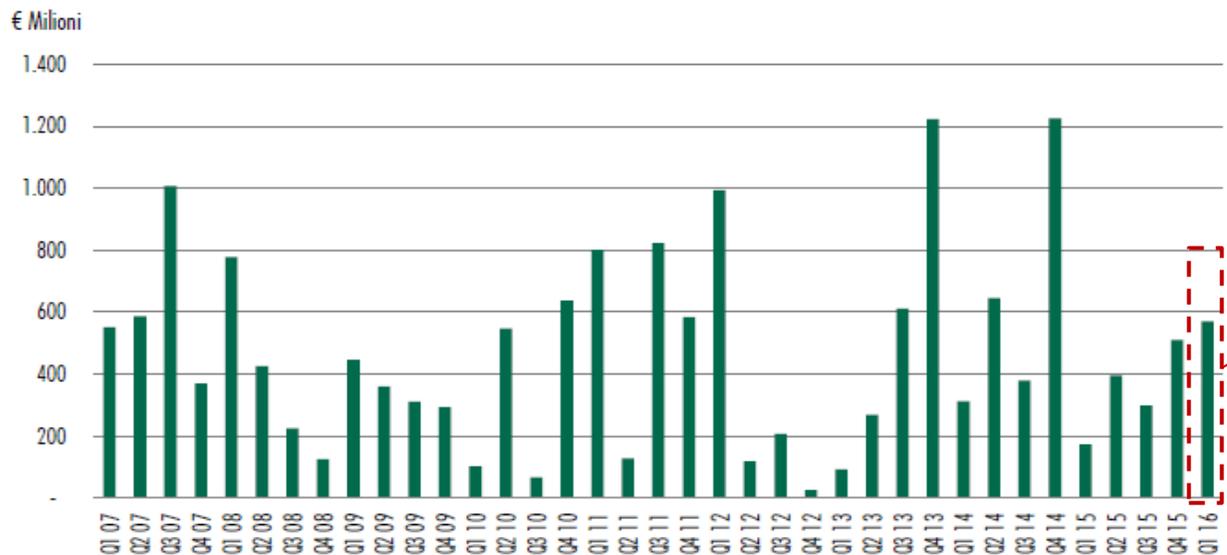
Fonte: elaborazione interna su dati Eurostat

➔ **Il PIL è atteso crescere di oltre il +4% nel 2016** trascinato dai **consumi** (attesi oltre il +6%). **Forti stimoli fiscali adottati dal governo per sostenere la domanda interna**

➔ Con la ripresa dell'inflazione e il progressivo attenuarsi degli stimoli fiscali, i consumi dovrebbero leggermente rallentare **nel 2017-2018** ma **la crescita generale dell'economia dovrebbe restare sostenuta (oltre il + 3% annuo).**

21 Il retail real estate

Evoluzione investimenti retail Italia



Investimenti retail
1Q2016:
600€ mln
(+13% vs 4Q2015)

Italia

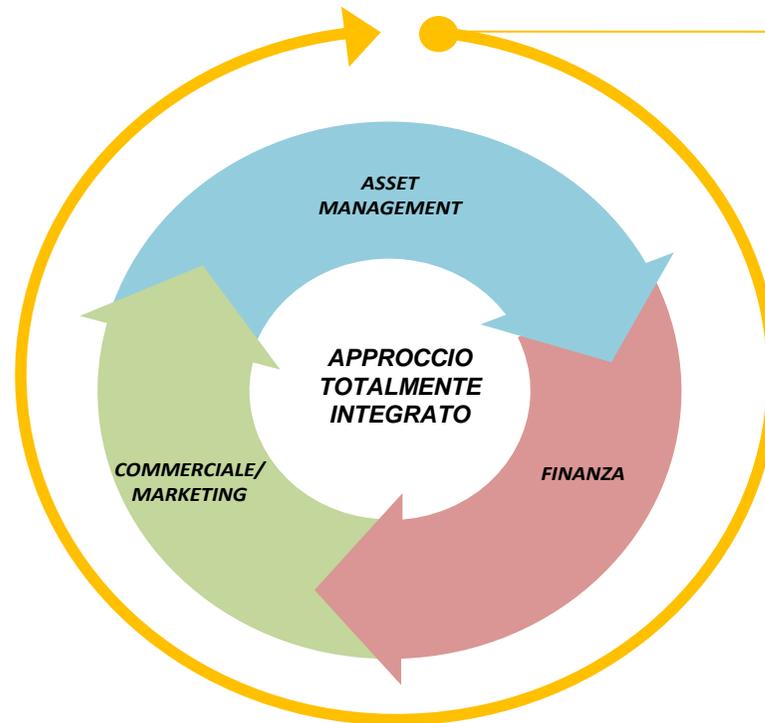
- Nel 1Q2016 si è assistito ad un **miglioramento degli investimenti nel settore retail**, il cui volume è cresciuto del 13% rispetto all'ultimo trimestre del 2015 e **oltre tre volte il volume dello stesso periodo dello scorso anno**.
- La domanda da parte dei retailer continua ad essere sostenuta ed il **2016 sarà un anno caratterizzato da un numero significativo di nuovi ingressi nel mercato italiano; tendenza all'aumento dei canoni**.

Fonte: CBRE, "Italia investimenti Q1 2016" e "Italia Retail, Q1 2016"

22 Conferma della strategia

Obiettivo:

Confermarci quale società italiana leader nella proprietà e gestione di centri commerciali e proseguire il percorso di crescita sostenibile



**SOSTENIBILITÀ A 360°
INTEGRATA NELLA
PIANIFICAZIONE INDUSTRIALE**

23 Principali target del Piano

	Nuovi Target BP 2016-2018	Target piano precedente (BP 2015-2018)
RICAVI DA ATTIVITÀ LOCATIVA	Crescita totale > +20% ca. cagr* +7% ca.; cagr* LFL +2% ca.	Crescita totale: confermata Cagr > +5% ca, in crescita Cagr LFL confermato
EBITDA MARGIN Gest Caratteristica	>70% (fine piano)	Confermato
EBITDA MARGIN Freehold	ca. 80% (fine piano)	Confermato
Funds From Operations gest caratteristica	ca. 75 mln € (ffo annuo 2018) Cagr* > 18%	Ca. 70mn€ (fine piano) (crescita principalmente per nuova acquisizione); Cagr confermato
LTV	>45% <50% (arco piano)	Confermato
PIPELINE	ca. 195 mln € in arco piano (di cui per sviluppo ca. € 145 mln)	Ca. 260 mln € in arco piano (per sviluppo €185 mln); era prevista una dismissione per ca. 50€mn

24 Assumptions ricavi Italia e Romania

ITALIA

- **Incremento di occupancy** (ca. 1 punto percentuale con riscontri già dal 2016) e costante calo delle riduzioni temporanee concesse
- Contributi pieni degli asset acquisiti/inaugurati nel corso del 2015 (Puntadiferro e Clodi)
- Sviluppo **ricavi nuove aperture** (in particolare, Grosseto, ampliamento ESP e Officine Storiche)
- Previsione di **upside** puntuali in arco piano, basati sul piano scadenze a fine 2015

ROMANIA

- Outlook macroeconomico che conferma un trend di **chiara ripresa** con impatto positivo atteso sui consumi e performance commerciali degli assets
- Completamento della **pipeline di ammodernamento** con focus su investimenti di natura commerciale ed efficientamento energetico
- Massimizzazione dell'**occupancy** (target portare occupancy in linea con Italia)
- Previsione di **upside** puntuali in arco piano, basati sul piano scadenze a fine 2015

25 Focus nuove aperture

Crescita complessiva

Ricavi Locativi LFL (perimetro omogeneo 2015)

> + 6%

+ Nuove aperture

= Ricavi Locativi Totali

> + 20%

Di cui:

1. puntadiferro e Chioggia esclusi da omogeneo poiché aperti/acquisiti nel 2015. Ricavi anno pieno già dal 2016.

2. NUOVI PROGETTI:

Grosseto (apertura novembre 2016): quasi terminato il pre-letting con maggioranza contratti alla firma (obiettivo 100% occupancy all'apertura)

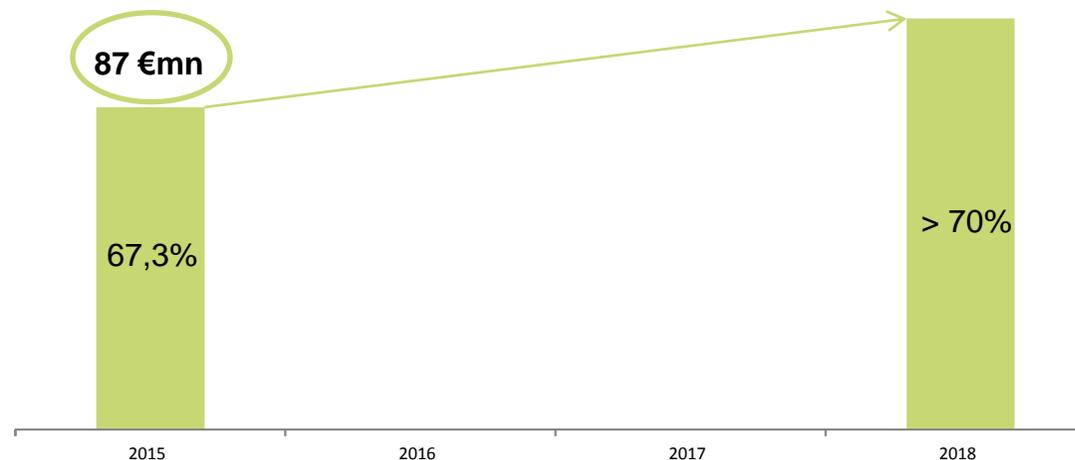
Ampliamento Esp (apertura prevista 1H 2017): buon andamento pre-letting con molte manifestazioni di interesse (obiettivo 100% occupancy all'apertura)

Officine storiche (apertura prevista 2H 2018): raccolte le prime manifestazioni di interesse

26 Assumptions costi ed evoluzione Ebitda

I costi operativi in arco piano incrementano (essenzialmente per l'ampliamento perimetro per investimenti) ***ma cala la loro incidenza sui ricavi***

Evoluzione Ebitda e Ebitda margin gestione caratteristica



L'andamento dell'Ebitda e del relativo margine mostra un incremento legato principalmente ad economie di scala, in quanto i ricavi aumentano più che proporzionalmente rispetto ai costi operativi

27 Assumptions patrimoniali

1) Sviluppo investimenti

2016 - 2018

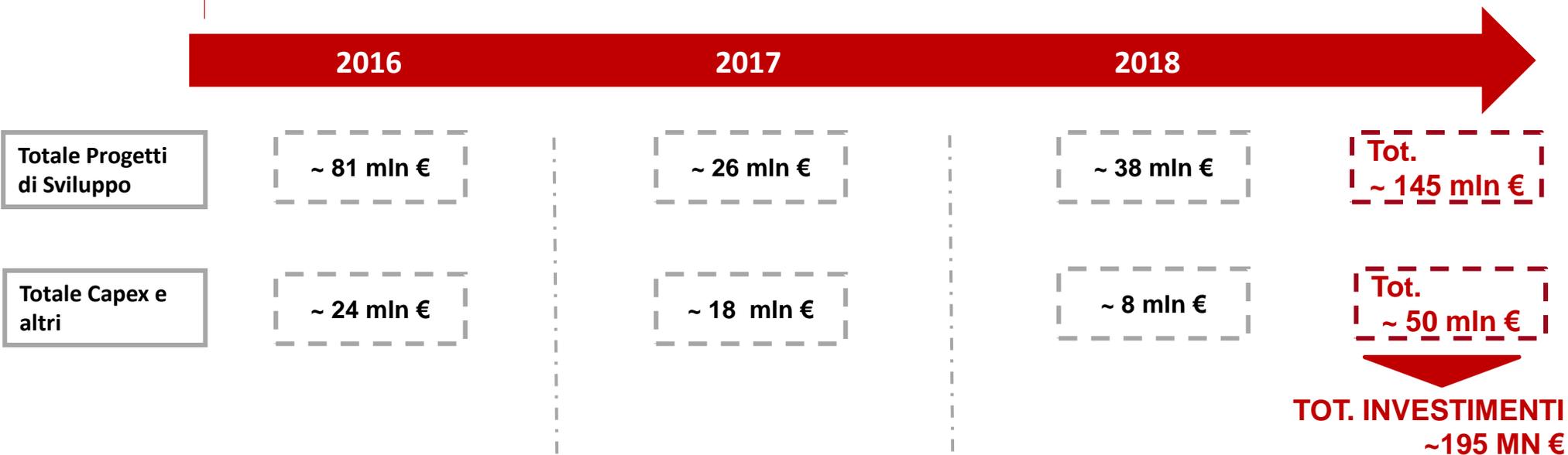
- **Totale investimenti: ca 195 € mln**
- **Di cui, di sviluppo: ca. 145 € mln**
- **Yield on cost medio (su sviluppo): > 7%**
- **Nuova GLA ca 71.500 mq**

2) Assunzioni sul fair value degli immobili

Variazione di fair value nulla a conto economico, ossia recupero capex sia in Italia sia in Romania; tale ipotesi riflette le seguenti considerazioni:

- ✓ Contesto macroeconomico in miglioramento
- ✓ Trend positivi degli investimenti nel segmento shopping centers (possibile ulteriore yield compression)

28 Pipeline investimenti



Grosseto
Nuova apertura
 Novembre 2016
 ~ 46 mln € totali



ESP – Ravenna
Ampliamento
 1H 2017
 ~ 53 mln € totali



Porto Grande – Porto d'Ascoli
Ampliamento
 2H 2018
 ~ 9. mln € totali



Officine Storiche – Livorno
Nuova apertura
 2H 2018
 ~ 52 mln € (tot. area commerciale)



Gran Rondò – Crema
Ampliamento
 1H 2018
 ~7 mln €



Ipotesi
 ampliamento
 centro esistente
 (allo studio)

29 Ambito Finanza

Main assumptions

- **Emissione obbligazionaria senior unsecured 5-7 anni** nel corso del 2016 con costo atteso inferiore a costo medio attuale del Gruppo
- Esercizio **opzione di estinzione anticipata CMBS (135mn€ costo ca. 5,2%)**

Obiettivi *confermati rispetto al piano precedente*

- **Mantenere una rigorosa disciplina finanziaria e struttura patrimoniale conservativa**

LTV > 45% - < 50% (Arco piano) - con previsione al 2018 di raggiungere la parte inferiore del range
GEARING (D/E) < 1 (Arco piano)

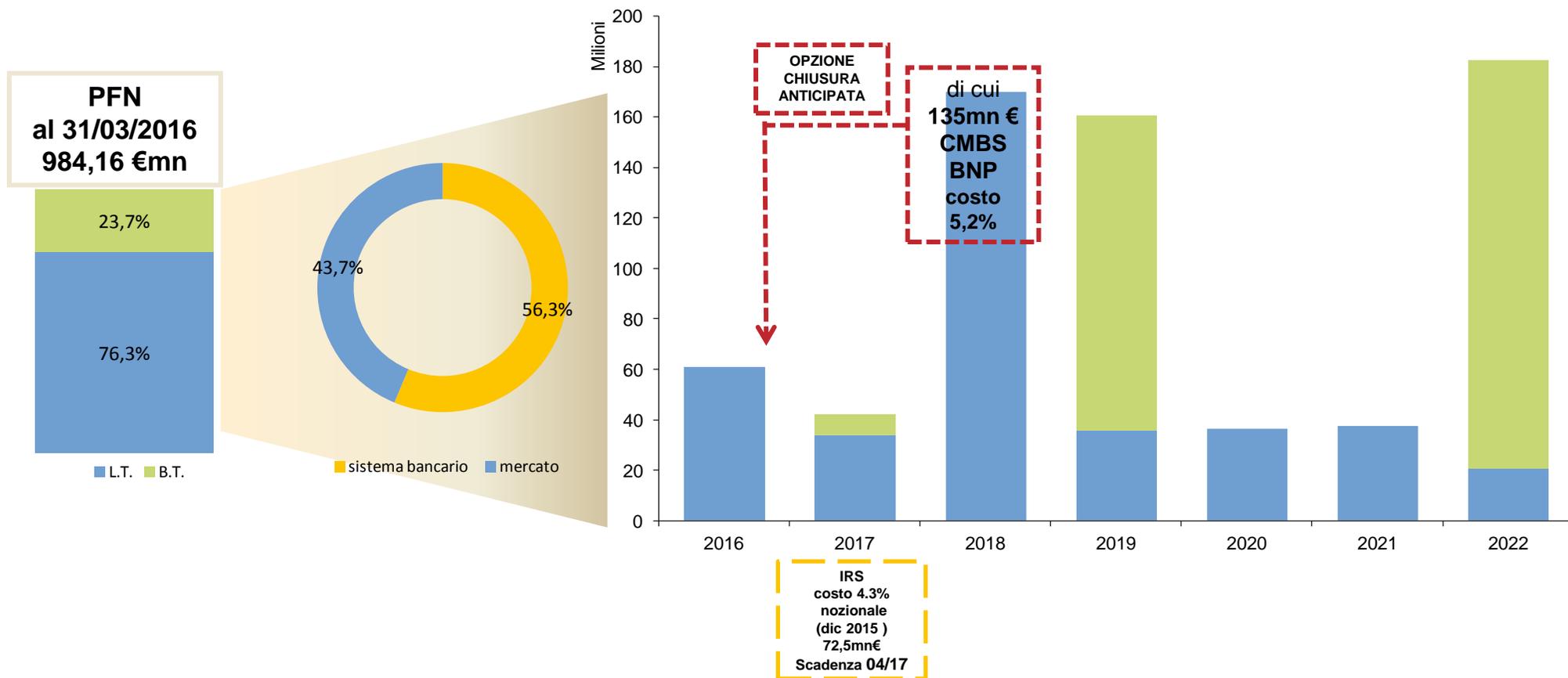
- **Migliorare il risultato della gestione finanziaria e ridurre il costo medio del debito**

ICR > 3 (Fine piano)
Costo medio del debito < 3% (Fine piano)

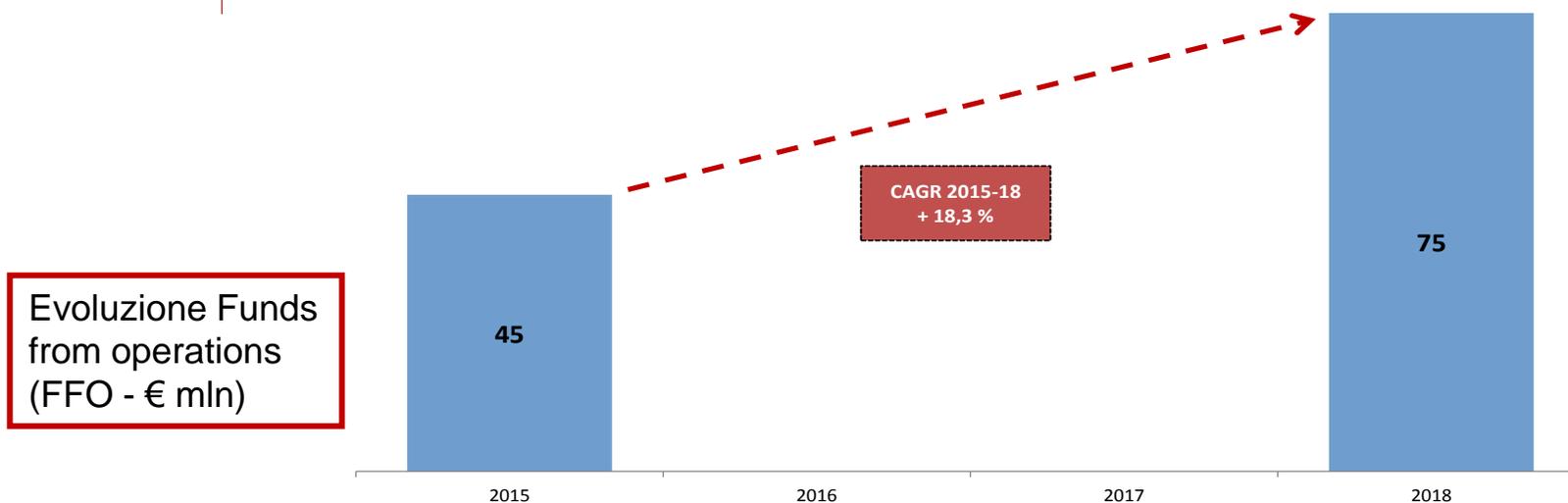
- **Ottenere un rating in arco piano con una primaria agenzia**

30 | Struttura del debito e debt maturity

Sono in corso attività per estendere il profilo di rimborso a scadenze più lontane nel tempo e ridurre il costo medio del debito



31 Evoluzione FFO e DIVIDEND POLICY



Per quanto riguarda
la distribuzione dei dividendi,
si conferma
la politica di distribuire ca. i 2/3 dell'FFO della gestione caratteristica

Dividend Reinvestment Option (DRO)
rimane comunque un'opzione che intendiamo valutare nei prossimi anni,
compatibilmente con le condizioni dei mercati finanziari

32 | Considerazioni finali

L'aggiornamento del Piano, che ha un basso rischio esecuzione, conferma la capacità di IGD di incrementare sempre più i flussi di cassa operativi (FFO) e rafforzare la visibilità dei dividendi che potrà distribuire.

Dopo l'operazione straordinaria Punta di Ferro, non prevista nella precedente versione, il target di FFO è in ulteriore sensibile miglioramento.



Pertanto:

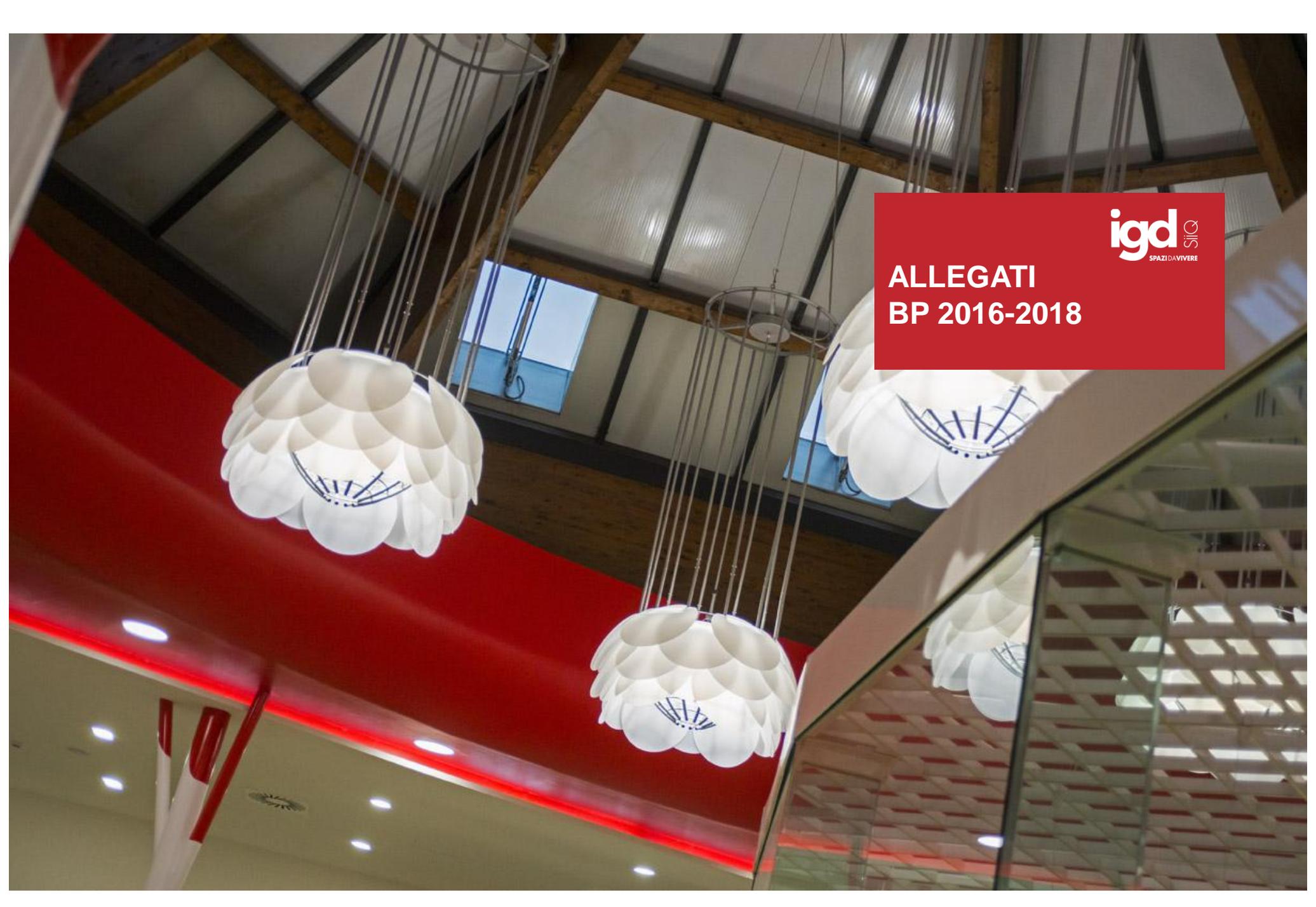
✓ **Conferma della strategia orientata a completare la pipeline organica di sviluppo**

e

✓ **possibilità di valutare eventuali ulteriori opzioni di crescita esogena che si dimostrassero accrescitive di valore per gli azionisti**



**ALLEGATI
BP 2016-2018**



34 Focus BP: pipeline in esecuzione (1/6)

Acquisizione Mall Grosseto

La nuova galleria si svilupperà su una GLA di ca 17.000 mq, articolata in 42 negozi, più 8 medie superfici, oltre a un ipermercato. **Pre-letting: circa 80%** (con previsione full occupancy all'apertura)

Fine lavori: Novembre 2016

Investimento complessivo previsto: ca € 46 mln (solo galleria)



35 Focus BP: pipeline in esecuzione (2/6)

Ampliamento Centro Commerciale ESP (Ra)

Il progetto prevede l'ampliamento della GLA della galleria commerciale di 19.000 m² e la creazione di 1.100 posti auto.

Fine lavori: 1H 2017

Investimento complessivo previsto circa € 53 mln



36 Focus BP: pipeline in esecuzione (3/6)

Inaugurazione Mall Officine Storiche - Livorno

Riqualificazione dei capannoni industriali degli ex Cantieri Navali Orlando e creazione di un ampio ambiente destinato ad accogliere qualificati servizi alla persona (fitness, tempo libero, ristorazione, etc) oltre a completare l'offerta commerciale e di servizi già presenti in Piazza Mazzini.

Fine lavori: 1H 2018

Investimento complessivo previsto circa € 52 mln



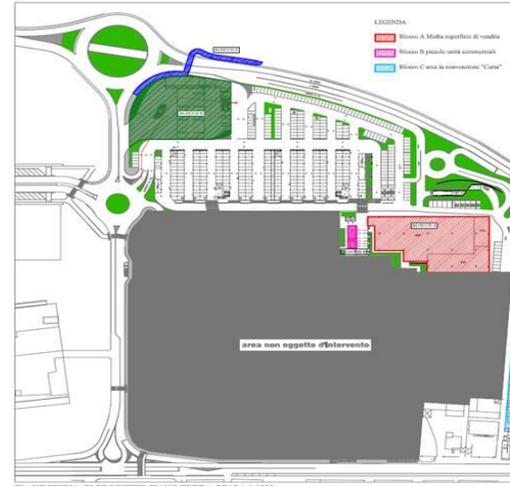
37 Focus BP: pipeline in esecuzione (4/6)

Restyling e ampliamento - Gran rondo'

Il progetto prevede una parte di ampliamento con la creazione di una media superficie per un totale di circa 2850 m² di GLA e il restyling completo della galleria commerciale.

Fine lavori: 1H 2018

Totale investimento previsto circa € 7 mn



Ampliamento Porto Grande

È in corso la pianificazione urbana con il comune. L'ampliamento consiste nella realizzazione di 2 nuove medie superfici per 5.000 m², oltre a 1.700 m² di area verde e 10.531 m² di nuovi posti auto.

Fine lavori: 2H 2018

Totale investimento previsto circa € 9 mn

38 Focus BP: pipeline in esecuzione (5/6)

PROGETTO PORTA A MARE - LIVORNO

E' un intervento volto a trasformare un'area del porto di Livorno, nelle immediate vicinanze del centro città, con la realizzazione di un polo multifunzionale di ca. 70.000 mq con destinazioni commerciali, residenziali, terziarie e ricettive, affiancato ad un porto turistico di nuova realizzazione. IGD manterrà la proprietà di tutta la parte commerciale.

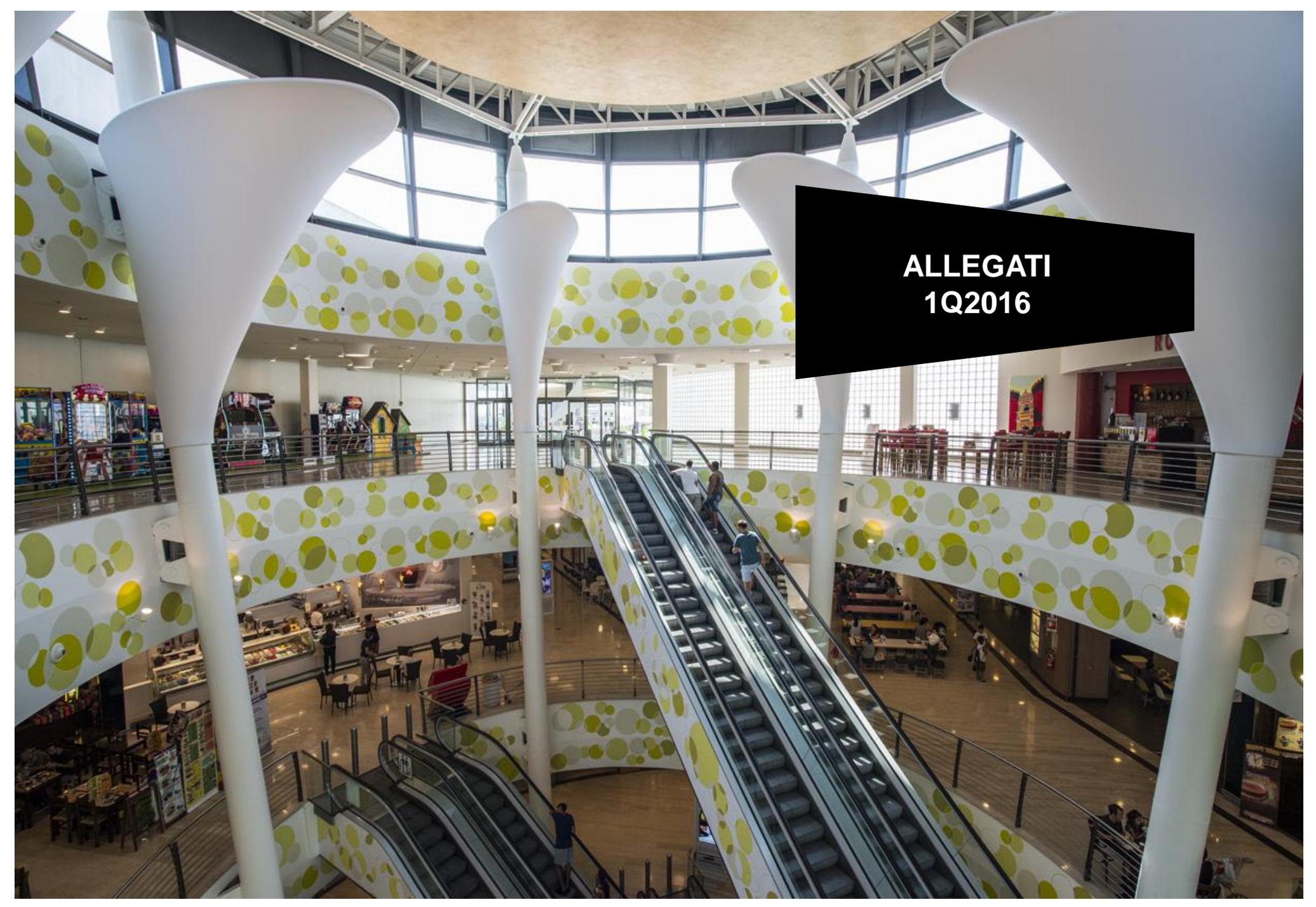


Palazzo Orlando
(lavori completati)



Officine storiche
(lavori in corso)

Piazza Mazzini
(lavori completati)



**ALLEGATI
1Q2016**

40 Conto Economico Consolidato

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	26.856	29.507	9,9%	26.780	29.401	9,8%	76	106	38,6%
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	3.022	3.086	2,1%	3.022	3.086	2,1%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	29.878	32.593	9,1%	29.802	32.487	9,0%	76	106	38,6%
Ricavi da servizi	1.264	1.269	0,4%	1.264	1.269	0,4%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	258	0	n.a.	0	0	n.a.	258	0	n.a.
RICAVI GESTIONALI	31.400	33.862	7,8%	31.066	33.756	8,7%	334	106	(68,3)%
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(241)	(6)	(97,7)%	0	0	n.a.	(241)	(6)	(97,7)%
Affitti e locazioni passive	(2.517)	(2.524)	0,3%	(2.517)	(2.524)	0,3%	0	0	n.a.
Personale diretto	(937)	(951)	1,5%	(937)	(951)	1,5%	0	0	n.a.
Costi diretti	(4.212)	(4.315)	2,4%	(4.114)	(4.225)	2,7%	(98)	(90)	(8,2)%
COSTI DIRETTI	(7.666)	(7.790)	1,6%	(7.568)	(7.700)	1,7%	(98)	(90)	(8,2)%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	23.493	26.066	10,9%	23.498	26.056	10,9%	(5)	10	n.a.
Personale di sede	(1.539)	(1.565)	1,6%	(1.521)	(1.548)	1,8%	(18)	(17)	(8,9)%
Spese generali	(1.088)	(999)	(8,3)%	(996)	(914)	(8,3)%	(92)	(85)	(8,1)%
SPESE GENERALI	(2.627)	(2.564)	(2,4)%	(2.517)	(2.463)	(2,2)%	(110)	(101)	(8,2)%
EBITDA	20.866	23.502	12,6%	20.981	23.593	12,5%	(115)	(91)	(21,0)%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>66,5%</i>	<i>69,4%</i>		<i>67,5%</i>	<i>69,9%</i>				
Altri accantonamenti	(31)	(49)	55,5%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(413)	(577)	39,8%						
Ammortamenti	(308)	(280)	(9,0)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(752)	(906)	20,5%						
EBIT	20.114	22.596	12,3%						
GESTIONE FINANZIARIA	(10.321)	(9.363)	(9,3)%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(50)	(20)	(60,0)%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	9.743	13.213	35,6%						
Imposte	(576)	(587)	2,0%						
UTILE DEL PERIODO	9.167	12.626	37,7%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Te	48	33	(30,0)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	9.215	12.659	37,4%						

Totale ricavi da attività locativa:

32,6 €mn

Da Gallerie Commerciali: 22,2 €mn di cui:

Gallerie italiane 20,1€mn

Gallerie Winmarkt 2,1€mn

Da Ipermercati: 10,0€mn

Da City Center Project – P.za Mazzini :0,2 €mn

Da Altro e Porta a Mare:0,2 €mn

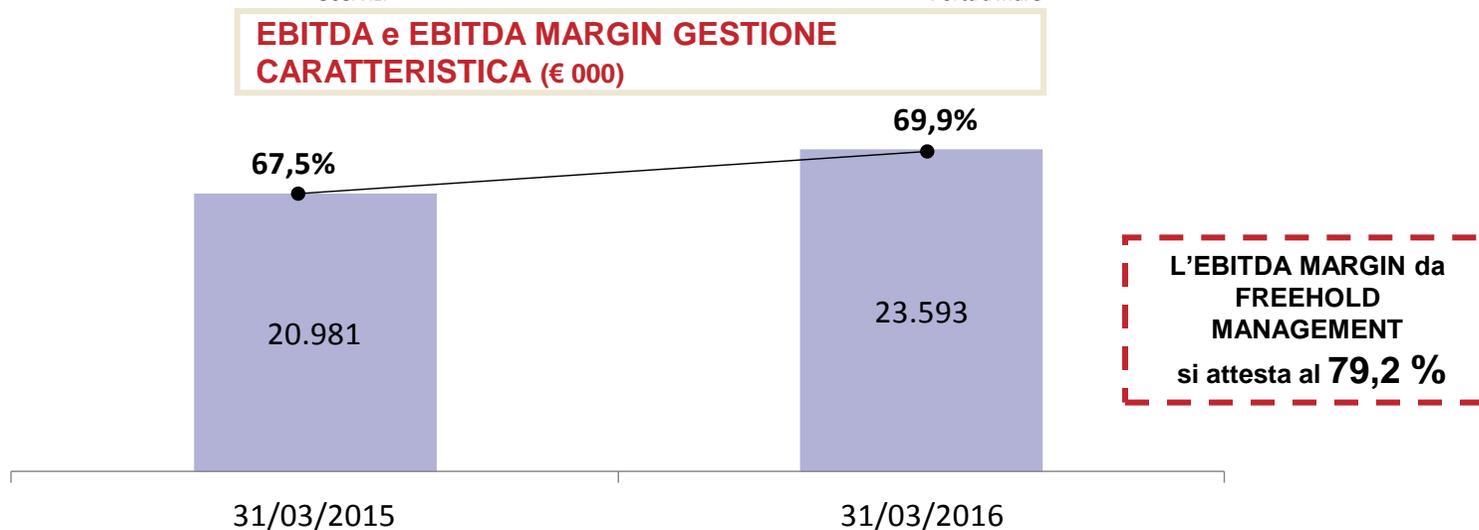
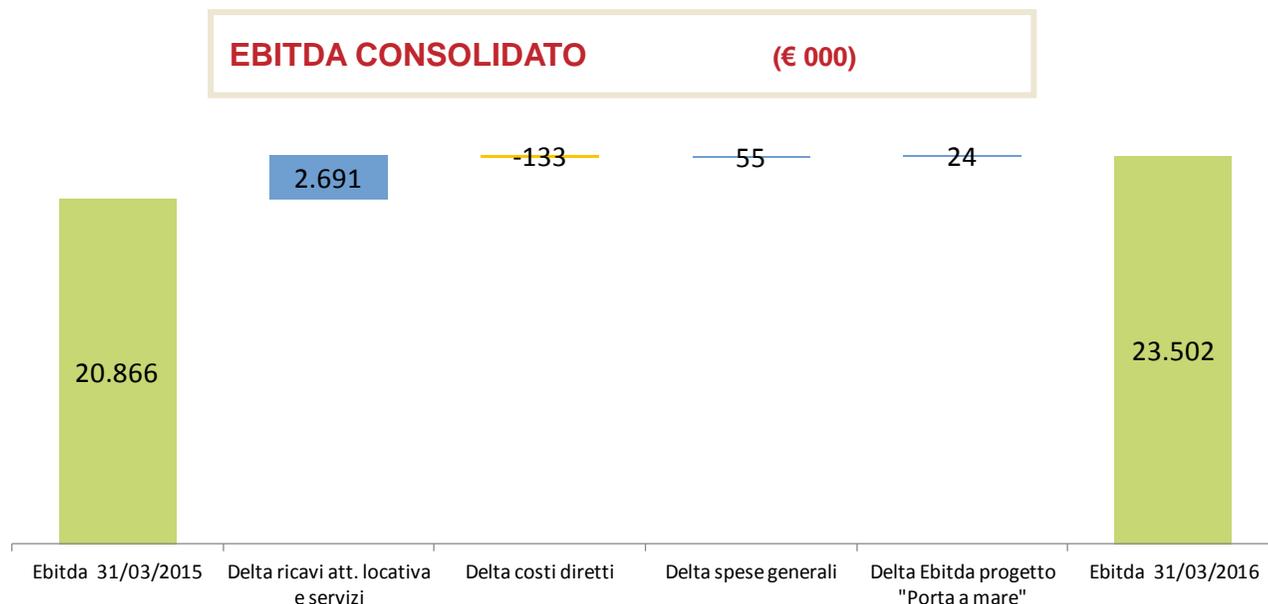
41 Margini per attività

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%
Margine da immobili di proprietà	22.999	25.517	10,9%	22.929	25.437	10,9%	70	80	12,9%
Margine da immobili di proprietà di terzi	466	518	11,2%	466	518	11,2%	0	0	n.a.
Margine da servizi	100	101	0,9%	103	101	(2,4)%	(3)	(0)	(89,1)%
Margine da trading	(72)	(70)	(3,6)%	0	0	n.a.	(72)	(70)	(3,6)%
Margine lordo divisionale	23.493	26.066	10,9%	23.498	26.056	10,9%	(5)	9	n.a.

Margine da immobili di proprietà:
86,5% in incremento rispetto allo scorso anno per effetto del decremento dell'incidenza dei costi diretti sui ricavi.

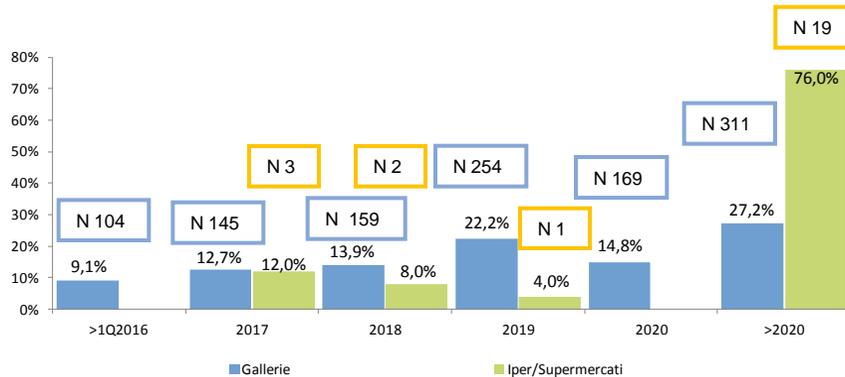
Margine da immobili di proprietà di terzi:
16,8% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (15,4%) per crescita dei ricavi maggiore rispetto a quella dei relativi costi

Ebitda consolidato totale: 23,5 €mn
 Ebitda (gest. Caratteristica): 23,6€ mn (%)

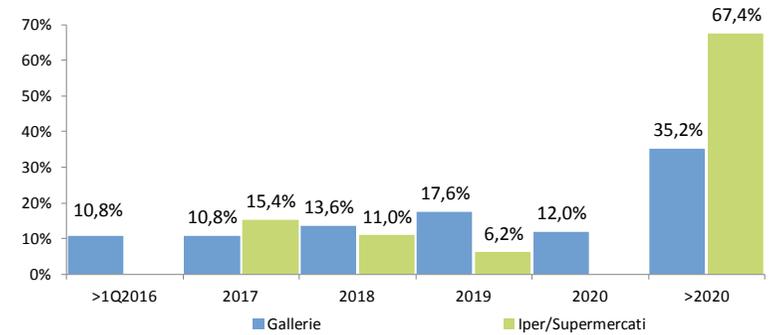


Contratti Italia e Romania

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



**SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA
(% valore)**



ITALIA (totale contratti gallerie 1142)

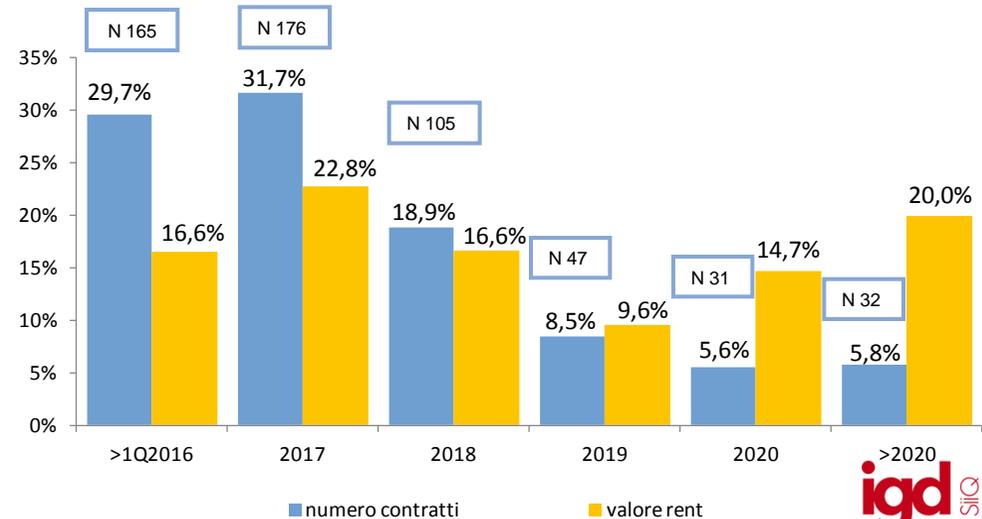
Nei primi 3 mesi del 2016 sono stati sottoscritti 53 contratti di cui 23 turn over e 29 rinnovi.
Rinnovi con upside **+1,9%**



ROMANIA (totale contratti 556)

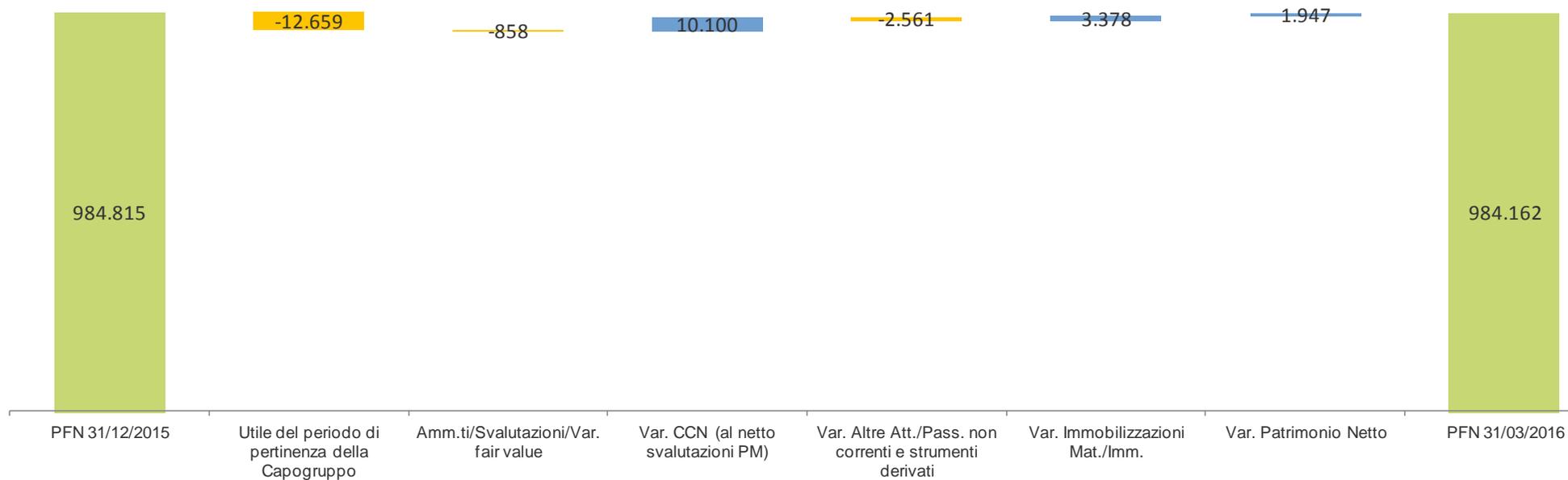
Nei primi 3 mesi del 2016 sono stati rinnovati 77 contratti (upside **+1,4%**) e sottoscritti 77 nuovi contratti.
(Rinnovi e nuovi contratti dei primi 3 mesi del 2016 rappresentano il 6% e l'8% del totale ricavi di Winmarkt)

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



Posizione Finanziaria Netta

VARIAZIONE DELLA PFN (€ 000)



➤ **Claudia Contarini, IR**
T. +39. 051 509213

claudia.contarini@gruppoigd.it

➤ **Federica Pivetti**
T. +39. 051 509242

Federica.pivetti@gruppoigd.it