



Risultati Primo Trimestre 2017  
Conference call 9 maggio 2017

# 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 1Q 2017

 **35,4 € mn**

**Ricavi gestione caratteristica**  
**+ 4,6%**

 **25,0 € mn**

**Ebitda gestione caratteristica**  
**+ 5,8%**  
margine 70,7% + 80 bps

 **14,3 € mn**

**Utile netto del Gruppo**  
**+ 13%**

 **79,9%**

**Ebitda margin da Freehold**  
**+ 70bps**

 **15,6 € mn**

**Funds From Operations (FFO)**  
**+ 10,2%**  
**(+18/19% guidance fine 2017)**

 **1,29€ per share**

**Epra NNAV 31/12/2016**

The image shows a wide-angle view of a modern shopping mall's interior. The ceiling is a prominent feature, with a large, curved, white structure that houses a glass-enclosed walkway on an upper level. The main floor is a bright, polished surface where many people are walking. A large, semi-transparent red banner with a fine grid pattern is superimposed across the middle of the image, containing the text 'Andamenti Operativi'. The walls and ceiling panels are white with various geometric shapes and integrated lighting fixtures.

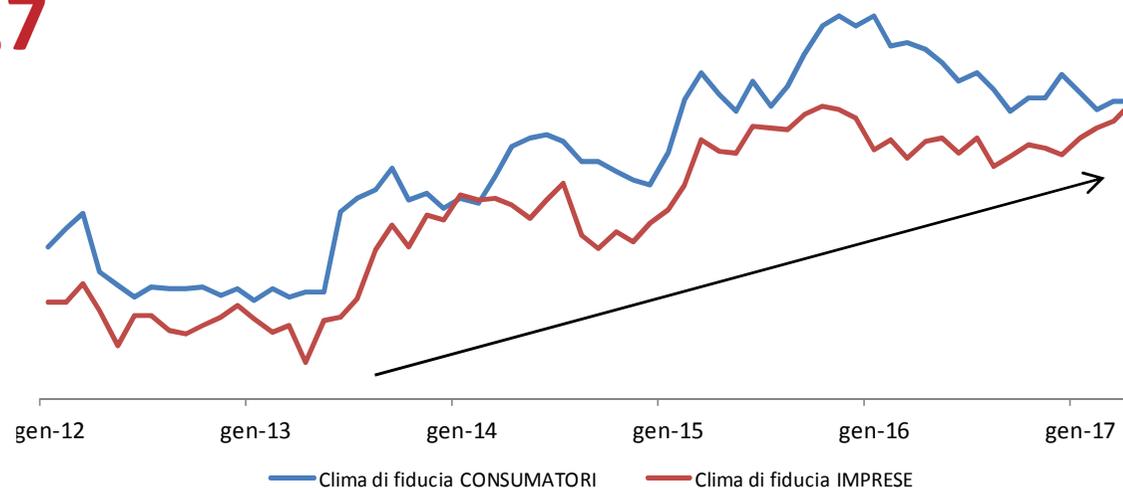
# Andamenti Operativi

# Il Contesto: outlook 2017



↗ **PIL +1,0%**  
(Dato ufficiale 2016: +1,0%)

↗ **Consumi +1,0%**  
(Dato ufficiale 2016: +1,3%)



- Aprile 2017: l'indice di fiducia delle imprese ha raggiunto il valore più alto dal 2007
- PIL 1Q 2017: crescita al ritmo del trimestre precedente (ca. +0.2%)
- Inflazione 1Q 2017: +1,3%, valore più elevato dal 2013



↗ **PIL +4,0%**  
(Dato ufficiale 2016: +4,8%)

↗ **Consumi +5,9%**  
(Dato ufficiale 2016: +8,9%)

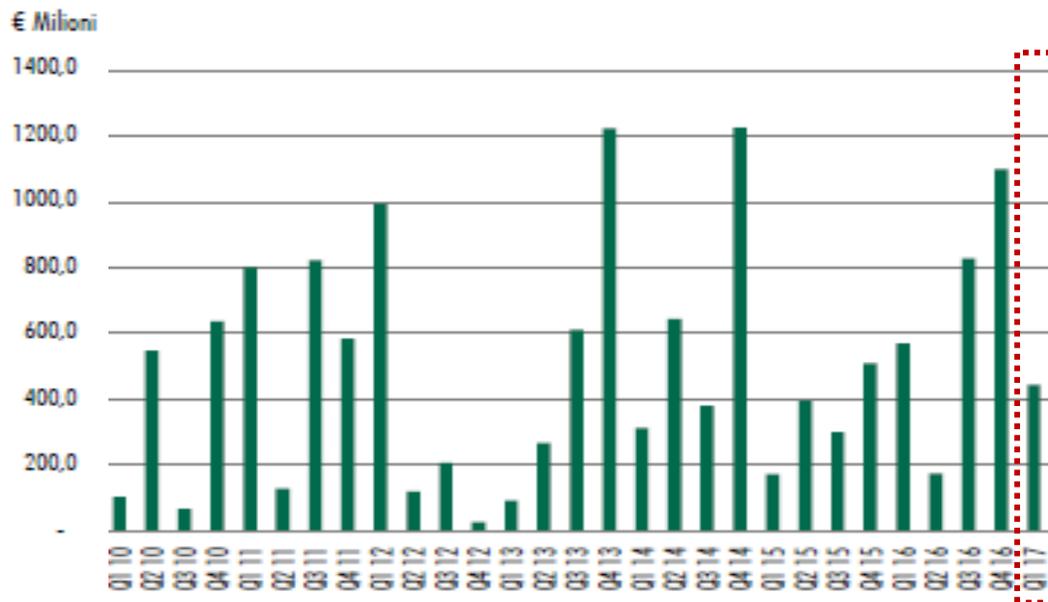
- Nuovo set di misure fiscali a favore della crescita è atteso per il 2017
- Crescita sarà sostenuta dalla forte domanda interna che rimarrà sostenuta nonostante un'accelerata prevista dei prezzi al consumo.

Fonti utilizzate: Istat, Banca d'Italia, Commissione Europea, Fondo Monetario Internazionale; previsioni: elaborazioni interne IGD su panel Istituti di Ricerca

# Evoluzione Real Estate in Italia 1Q 2017

- Investimenti Real Estate: 1,9€ mld (+12% vs 1Q 2016).
- Il 67% degli investimenti totali del periodo (ca 1,3€ mld) proviene da **investitori stranieri**.

## Evoluzione investimenti retail

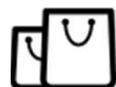


Fonte: CBRE Research, Q1 2017.

- **Investimenti retail: ca. 445€ mld, -12% vs 1Q 2016** (ma da segnalare operazione su prime asset Le Befane a Rimini per ca. 300€ mn chiusa ad aprile).

Fonte: CBRE, "Italia Retail Q1 2017", aprile 2017

# Gli andamenti operativi



**+1,1%**

**Vendite operatori gallerie**



**-2,7%**

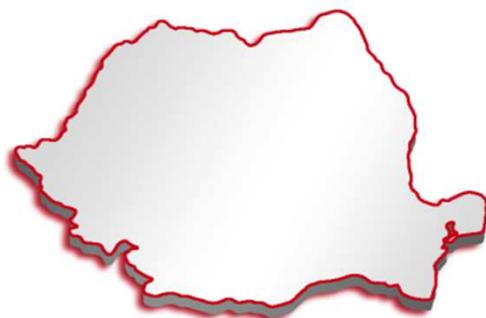
**Ingressi**

Particolarmente negativo il mese di gennaio.

Diversi fattori:

- **calendario:** 1 weekend e una domenica in meno a gennaio, 1 giorno in meno a febbraio

- **climatico:** forti nevicate a gennaio nelle regioni centrali



**+0,6%**

**Ingressi**

# Le performance commerciali: Italia



**36 contratti sottoscritti**  
di cui 13 turnover e 23 rinnovi



**+3,8% upside**



**1,1% rotation rate**  
nuove insegne



**97,2% occupancy**  
stabile



Puntadiferro (FO)

# Le performance commerciali: Romania



**134 contratti sottoscritti**

Di cui 59 turnover e 75 rinnovi



**+2,8% upside**



**10% rotation rate**

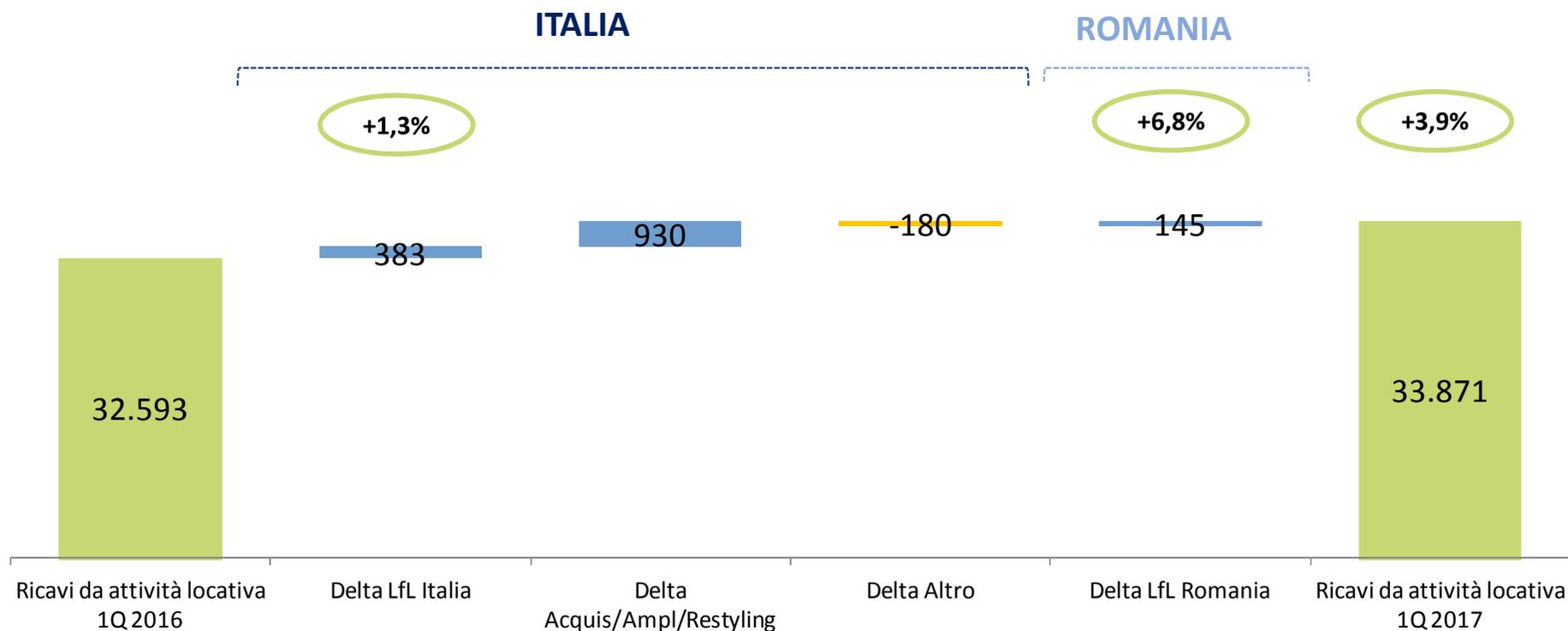


**96% occupancy**  
stabile



Piatra Neamt

# I risultati: ricavi locativi + 3,9%



↗ **Like for like Italia +1,3%: gallerie (+2,0%) e stabilità ipermercati; contributo ancora marginale dell'inflazione nel periodo**

↗ **Like for like Romania +6,8%**

# Fund from Operations (FFO) 15,6€ mn

Funds from Operations	1Q 2016	1Q 2017	Δ vs 1Q 2016	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	23.674	25.049	1.375	5,8%
Gest. Finanziaria Adj	-9.272	-9.153	120	-1,3%
Imposte correnti del periodo Adj	-255	-312	-57	22,2%
<b>FFO</b>	<b>14.146</b>	<b>15.585</b>	<b>1.438</b>	<b>10,2%</b>

- + 1,4mn € incremento Ebitda
- + 0,1mn € gest finanziaria (netto liability management)

***Obiettivo comunicato per intero anno: +18/19%***

***Obiettivo confermato, considerando l'apertura dell'ampliamento ESP (1 giugno 2017) e il miglioramento della gestione finanziaria in accelerazione nel secondo semestre 2017***

# 1 giugno 2017 Inaugurazione Ampliamento Esp (Ravenna)



Bershka

JACK & JONES

PULL&BEAR

H&M

OVS

KIABI

PIAZZA ITALIA

o bag  
STORE



A photograph of a modern shopping mall interior. The ceiling is a striking feature, composed of white and red geometric blocks. The floor is a light-colored, polished tile. In the foreground, a red and white ottoman sits on the floor. In the background, a glass storefront of a clothing store is visible. The store's name, 'LOVEABLE', is displayed on a sign above the entrance. The store's window features a large graphic of a heart with the word 'LOVEABLE' written across it. The store's interior is brightly lit, and various clothing items are displayed on mannequins and shelves. The overall atmosphere is clean, modern, and inviting.

# Risultati Finanziari

# Highlights Finanziari

 **47,9%**

**Loan to Value**

Fy 2016: 48,3%

 **0,95**

**Gearing ratio**

Fy2016: 0,97

 **3,10%**

**Costo del Debito**

Fy2016: 3,30%

 **2,72x**

**Interest Cover Ratio**

Fy2016: 2,24x

 **5,4 anni**

**Scadenza residua media del debito a lungo termine)**

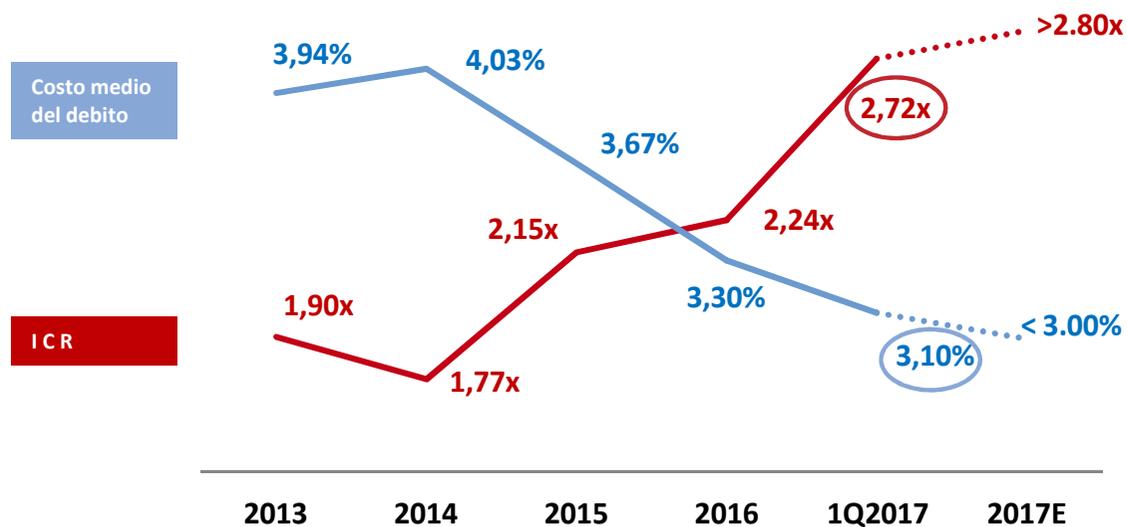
Fy 2016: 5,5 anni

 **94,4%**

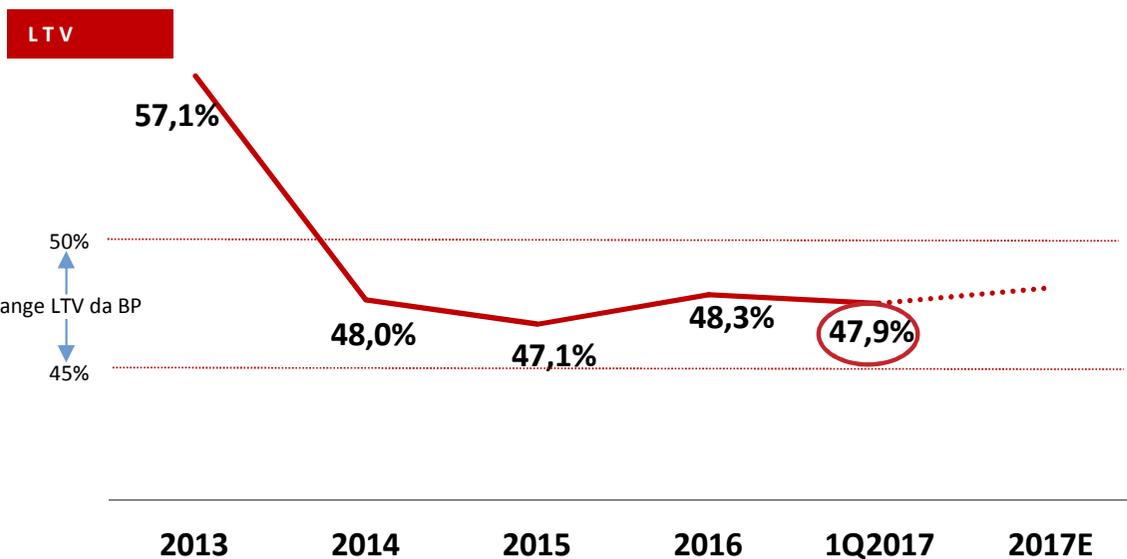
**Hedging sul debito a lungo termine + bond**

Fy2016: +93,8%

# Indicatori finanziari



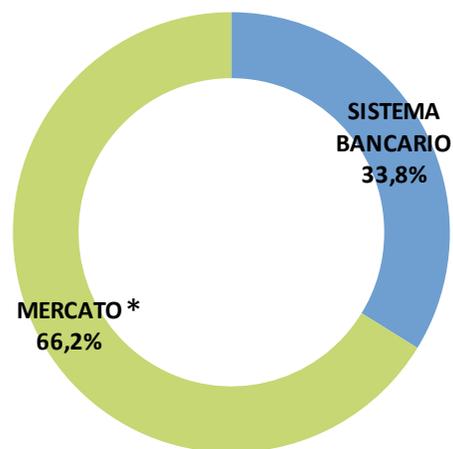
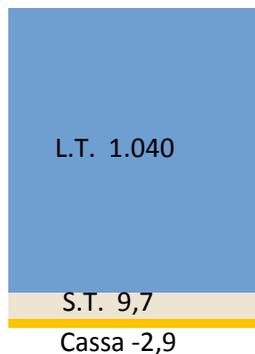
- Costo medio del debito in costante riduzione
- Copertura oneri finanziari in aumento



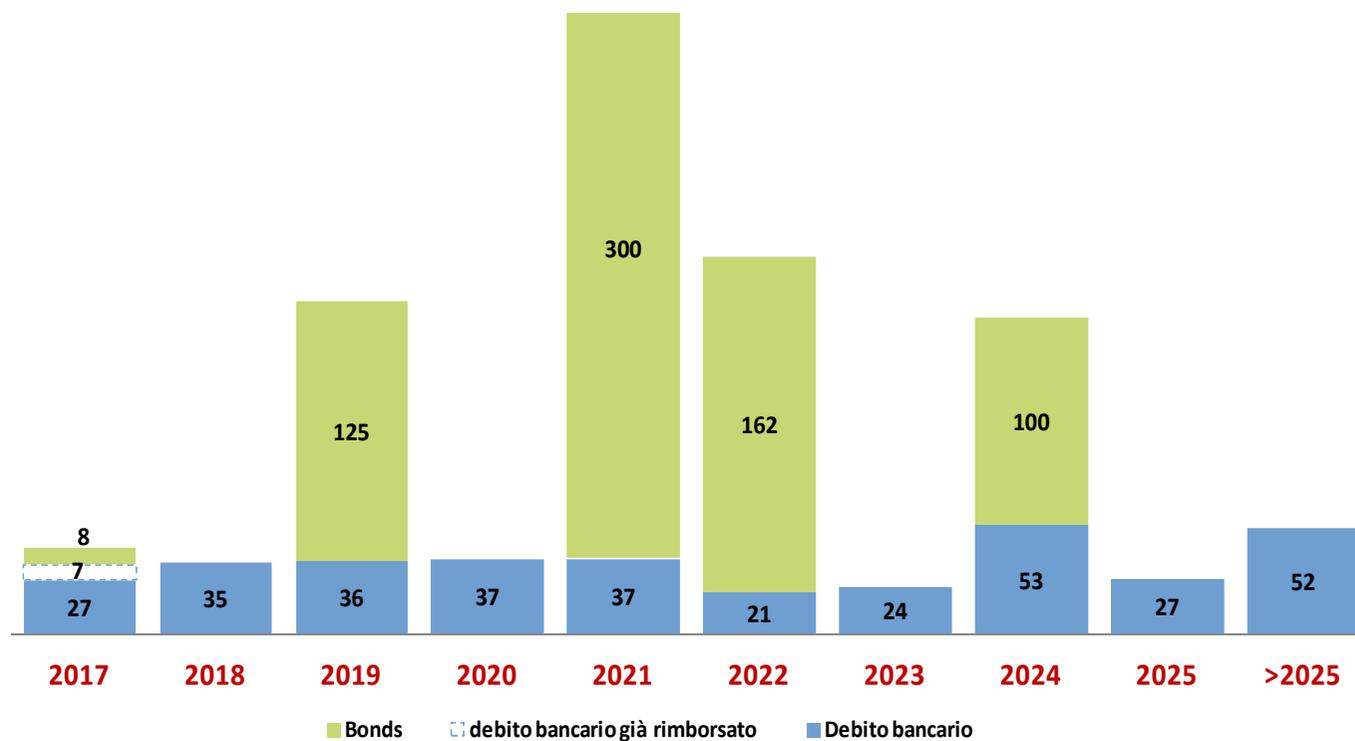
- Rigorosa disciplina finanziaria rispettata

# La struttura del debito

PFN 1Q2017  
1.046,8 €mn



\* 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		
	31/03/2016	31/03/2017	Δ%	31/03/2016	31/03/2017	Δ%	31/03/2016	31/03/2017	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	29.507	30.741	4,2%	29.507	30.741	4,2%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	3.086	3.130	1,4%	3.086	3.130	1,4%	0	0	n.a.
<b>Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa</b>	<b>32.593</b>	<b>33.871</b>	<b>3,9%</b>	<b>32.593</b>	<b>33.871</b>	<b>3,9%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>
Ricavi da servizi	1.269	1.540	21,4%	1.269	1.540	21,4%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
<b>RICAVI GESTIONALI</b>	<b>33.862</b>	<b>35.411</b>	<b>4,6%</b>	<b>33.862</b>	<b>35.411</b>	<b>4,6%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>
<b>COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI</b>	<b>(6)</b>	<b>(5)</b>	<b>(16,0)%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>(6)</b>	<b>(5)</b>	<b>(16,0)%</b>
Affitti e locazioni passive	(2.524)	(2.546)	0,9%	(2.524)	(2.546)	0,9%	0	0	n.a.
Personale diretto	(951)	(1.072)	12,7%	(951)	(1.072)	12,7%	0	0	n.a.
Costi diretti	(4.314)	(4.283)	(0,7)%	(4.249)	(4.221)	(0,7)%	(65)	(62)	(3,7)%
<b>COSTI DIRETTI</b>	<b>(7.789)</b>	<b>(7.901)</b>	<b>1,4%</b>	<b>(7.724)</b>	<b>(7.839)</b>	<b>1,5%</b>	<b>(65)</b>	<b>(62)</b>	<b>(3,7)%</b>
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>26.067</b>	<b>27.505</b>	<b>5,5%</b>	<b>26.137</b>	<b>27.572</b>	<b>5,5%</b>	<b>(70)</b>	<b>(67)</b>	<b>(4,7)%</b>
Personale di sede	(1.566)	(1.626)	3,9%	(1.549)	(1.608)	3,8%	(17)	(18)	9,0%
Spese generali	(999)	(978)	(2,2)%	(915)	(915)	0,0%	(85)	(63)	(26,0)%
<b>SPESE GENERALI</b>	<b>(2.565)</b>	<b>(2.604)</b>	<b>1,5%</b>	<b>(2.464)</b>	<b>(2.523)</b>	<b>2,4%</b>	<b>(101)</b>	<b>(81)</b>	<b>(20,2)%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>23.502</b>	<b>24.901</b>	<b>6,0%</b>	<b>23.674</b>	<b>25.049</b>	<b>5,8%</b>	<b>(171)</b>	<b>(148)</b>	<b>(13,8)%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,4%</i>	<i>70,3%</i>		<i>69,9%</i>	<i>70,7%</i>				
Altri accantonamenti	(49)	(99)	n.a.						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(577)	(235)	(59,3)%						
Ammortamenti	(280)	(255)	(8,9)%						
<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>(906)</b>	<b>(589)</b>	<b>(35,0)%</b>						
<b>EBIT</b>	<b>22.596</b>	<b>24.312</b>	<b>7,6%</b>						
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(9.363)</b>	<b>(9.151)</b>	<b>(2,3)%</b>						
<b>GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA</b>	<b>(20)</b>	<b>(38)</b>	<b>89,2%</b>						
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>13.213</b>	<b>15.123</b>	<b>14,5%</b>						
Imposte	(587)	(829)	41,1%						
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>12.626</b>	<b>14.294</b>	<b>13,2%</b>						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azioni	33	13	(60,6)%						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>12.659</b>	<b>14.307</b>	<b>13,0%</b>						

## Totale ricavi da attività locativa:

**33,9 €mn**

*Da Gallerie Commerciali: 23,5 €mn di cui:*

*Gallerie italiane 21,2€mn*

*Gallerie Winmarkt 2,2€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*

# Margini per attività

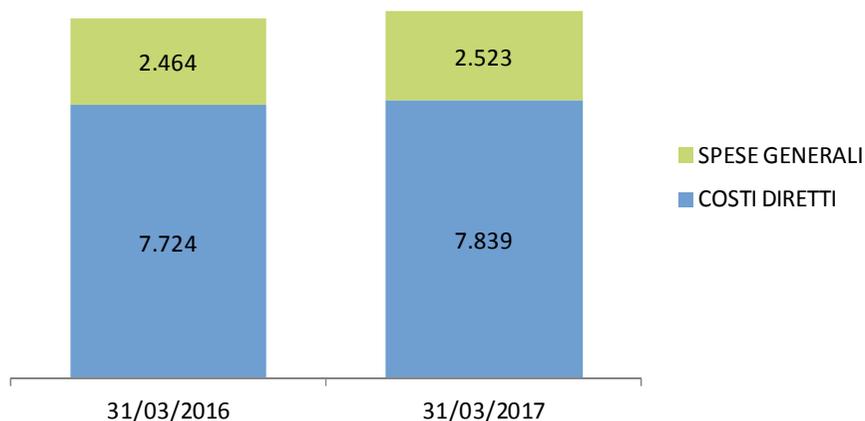
€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2016	31/03/2017	Δ%	31/03/2016	31/03/2017	Δ%	31/03/2016	31/03/2017	Δ%
Margine da immobili di proprietà	25.487	26.755	5,0%	25.487	26.755	5,0%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	518	574	10,9%	518	574	10,9%	0	0	n.a.
Margine da servizi	132	242	83,5%	132	242	83,5%	0	0	n.a.
Margine da trading	(70)	(67)	(4,3)%	0	0	n.a.	(70)	(67)	(4,3)%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>26.067</b>	<b>27.505</b>	<b>5,5%</b>	<b>26.137</b>	<b>27.572</b>	<b>5,5%</b>	<b>(70)</b>	<b>(67)</b>	<b>(4,3)%</b>

**Margine da immobili di proprietà:  
87%, in incremento rispetto allo scorso anno (86,4%)**

**Margine da immobili di proprietà di terzi:  
18,4% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (10,9%),  
prevalentemente per maggiori ricavi e riduzione dei relativi costi.**

# Costi operativi e gestione finanziaria

## SPESE GENERALI e COSTI DIRETTI GEST CARATTERISTICA (€ 000)

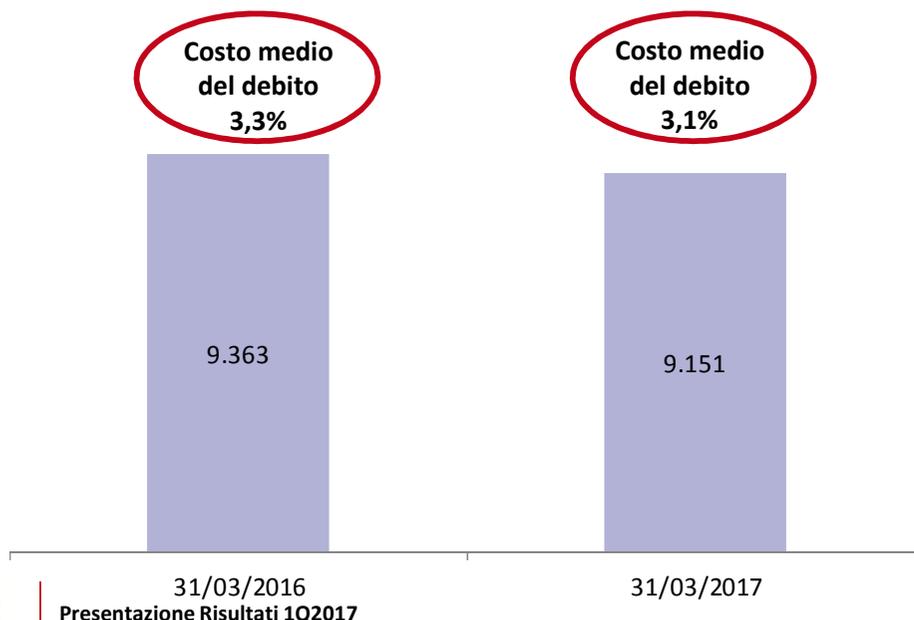


Minore incidenza dei costi operativi sui Ricavi

**Ebitda margin gest. caratt. (70,7%) in crescita: + 80bps**

*Ebitda margin Freehold: 79,9%*

## GESTIONE FINANZIARIA (€ 000)



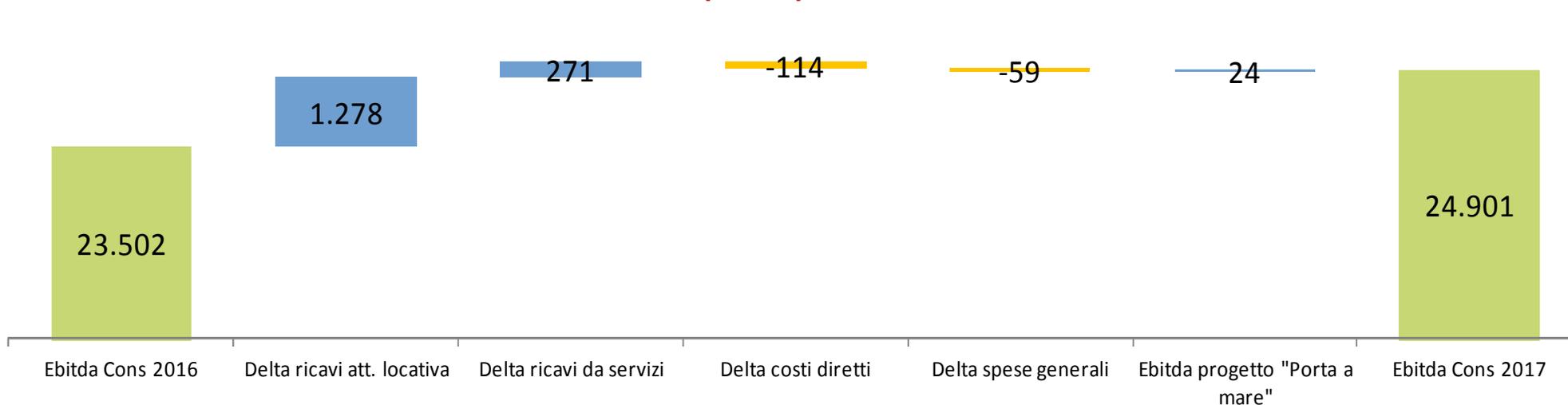
Prosegue il calo del costo del debito

Lieve decremento della Gestione Finanziaria nonostante la PFN in aumento:  
 -sostituiti i finanziamenti con nuovi meno onerosi;  
 - decremento nozionale IRS.

# Ebitda consolidato totale: 24,9 € mn

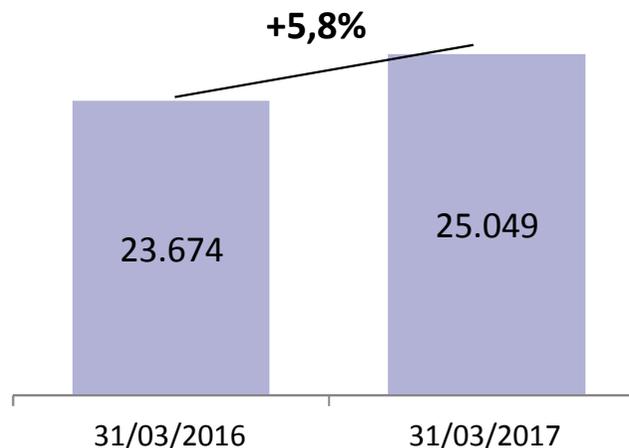
# Ebitda (gest. Caratteristica): 25,0 € mn (+5,8%)

## EBITDA TOTALE (€ 000)



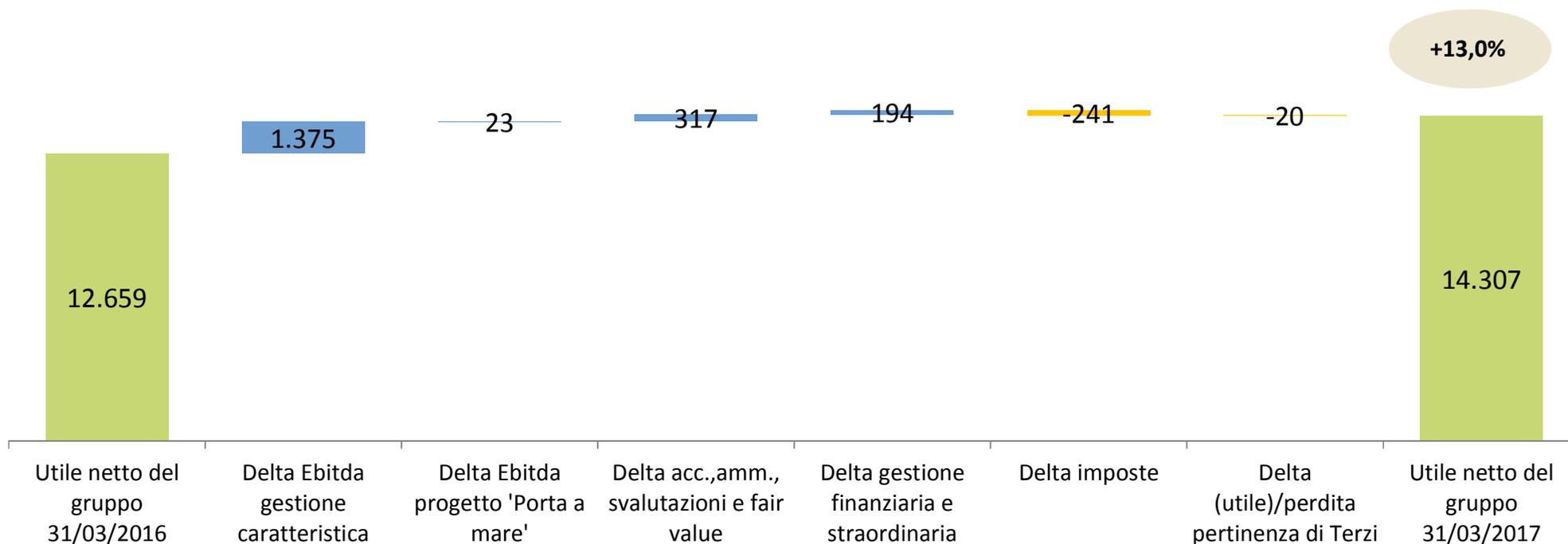
## EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

**L'EBITDA MARGIN da FREEHOLD MANAGEMENT si attesta a 79,9% in incremento vs a.p.**



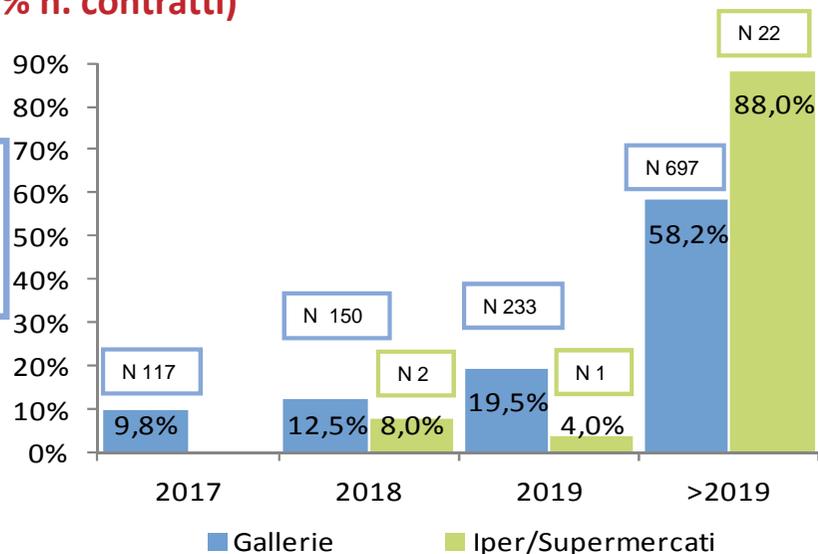
# Utile Netto del Gruppo: 14,3 € mn

## VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



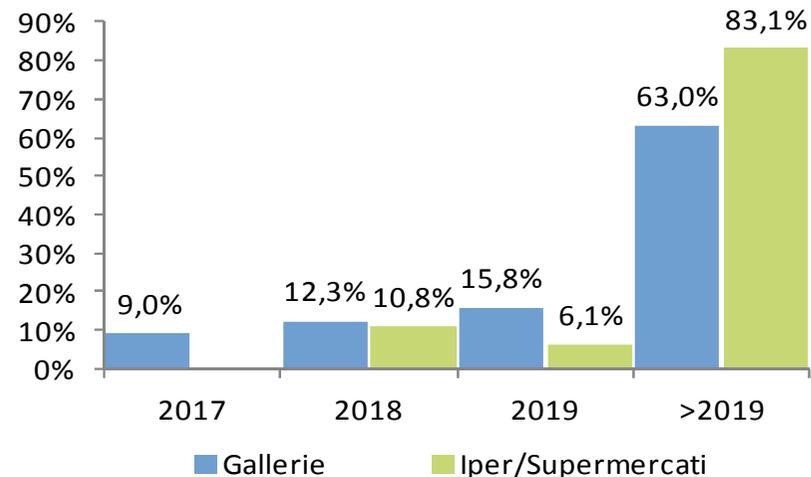
# Contratti Italia e Romania

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



**Durata residua media**  
Iper 7,5 anni  
Galleria 4,5 anni

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



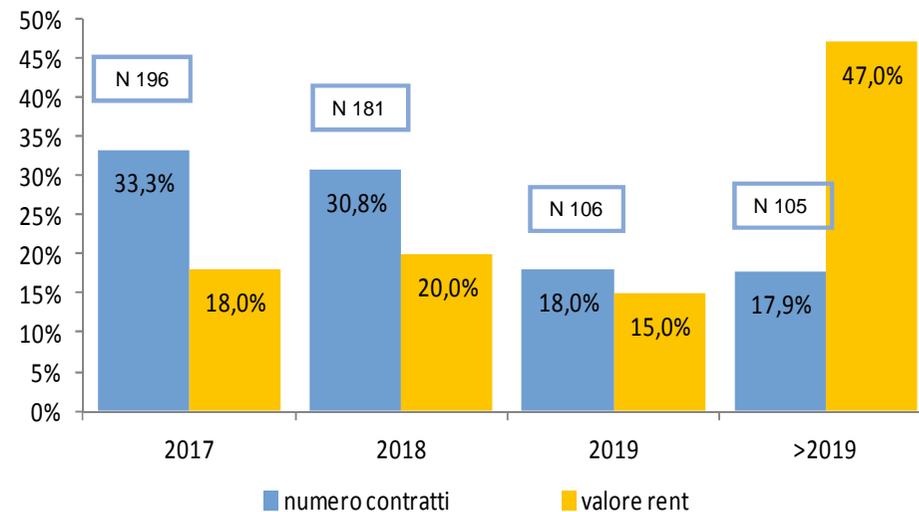
### ITALIA (totale contratti gallerie 1197)

Nel 1Q2017 sono stati **sottoscritti 36** contratti di cui **13 turn over** e **23 rinnovi**.  
Rinnovi con upside **+3,8%**

### ROMANIA (totale contratti 588)

Nel 1Q2017 sono stati **75 rinnovati** contratti (upside **+2,8%**) e sottoscritti **59 nuovi contratti**.  
(Rinnovi e nuovi contratti del 1Q2017 rappresentano il 7,1% e il 3,8% del totale ricavi di Winmarkt)

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

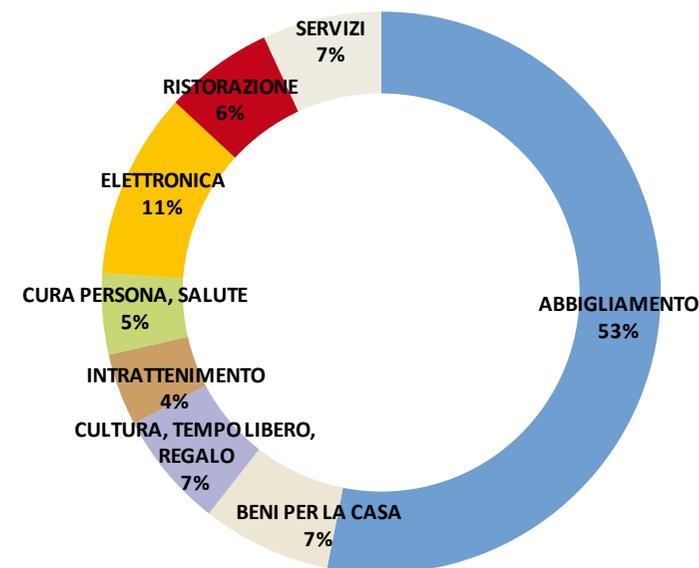


**Durata residua media**  
6 anni

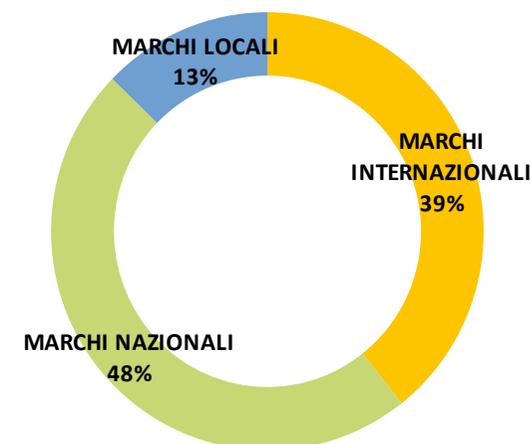
# Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
	abbigliamento	3,3%	12
	abbigliamento	2,8%	10
Gruppo Miroglio  	abbigliamento	2,6%	28
	abbigliamento	2,3%	7
	elettronica	2,0%	5
	calzature	1,9%	6
	abbigliamento	1,8%	24
	abbigliamento	1,5%	11
	abbigliamento	1,5%	4
 l'amante della casa	casalinghi	1,4%	16
<b>Totale</b>		<b>21,1%</b>	<b>123</b>

## MERCHANDISING MIX GALLERIE



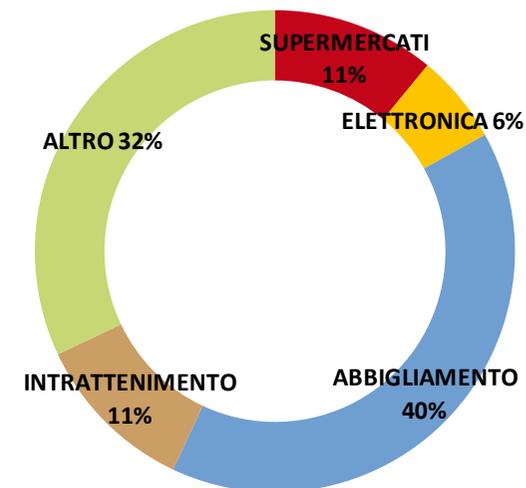
## TENANT MIX GALLERIE



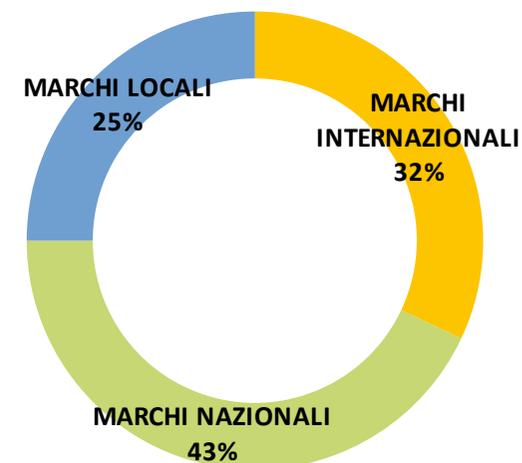
# Tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
	alimentare	9.2%	9
	abbigliamento	8.1%	6
	abbigliamento	3.2%	10
	elettronica	2.9%	4
	gioielleria	2.7%	7
	drogheria	2.6%	5
	farmacia	1.9%	4
Oficiul de Cadastru 	farmacia	1.8%	1
	alimentare	1.3%	2
	abbigliamento	1.3%	5
<b>Totale</b>		<b>35.0%</b>	<b>53</b>

## MERCHANDISING MIX GALLERIE



## TENANT MIX

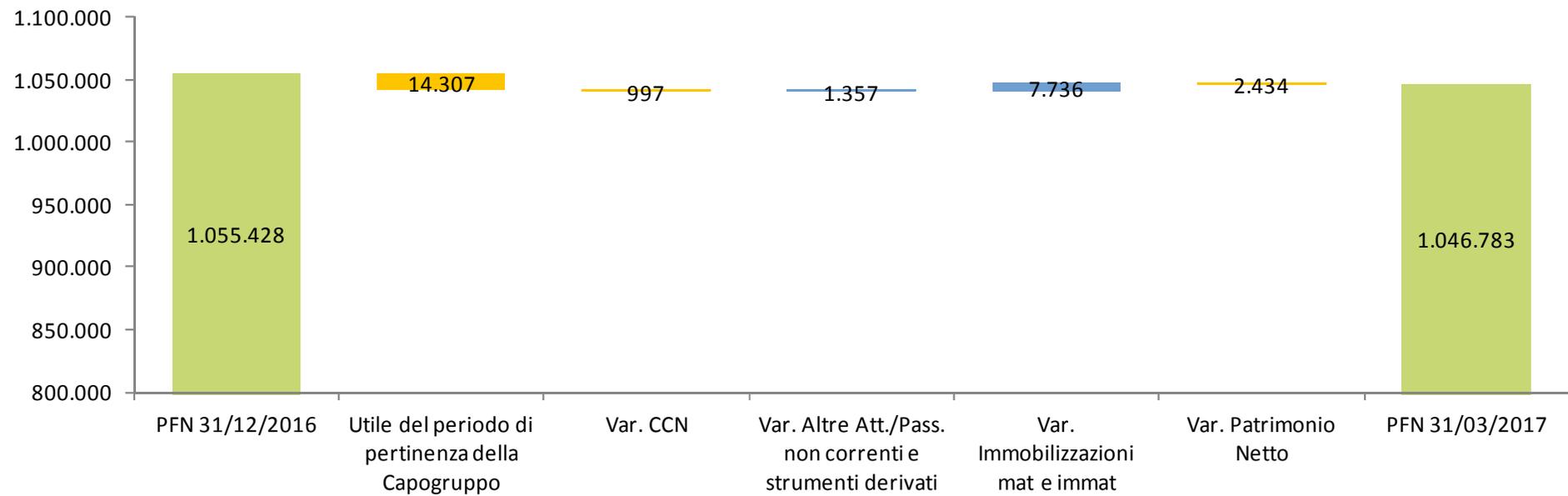


# Ulteriori Highlights Finanziari

	2016	31/03/2017
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	84,6%	94,1%
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED CONCESSE	276 € mn	291€ mn
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED DISPONIBILI	164 € mn	280€ mn
LINEE DI CREDITO COMMITTED CONCESSE E DISPONIBILI	60 €mn	60€ mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	1.406,9 € mn	1.406,9€ mn

# Posizione Finanziaria Netta

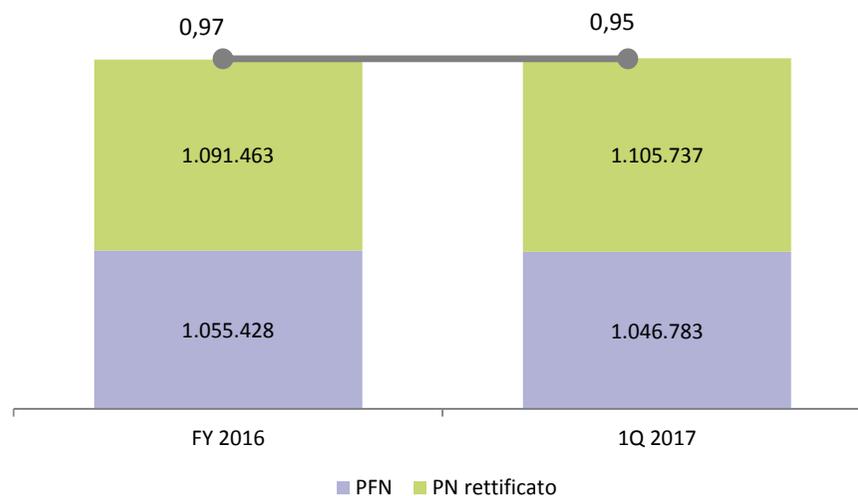
## VARIAZIONE DELLA PFN (€ 000)



# Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi	31/12/2016	31/03/2017	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.050.728	2.050.728	0	0,0%
Immobilizzazioni in corso	75.004	83.003	7.999	10,7%
Altre attività non correnti	25.543	25.322	-221	-0,9%
Altre passività non correnti	-32.150	-32.613	-463	1,4%
Capitale circolante netto	56.378	55.381	-997	-1,8%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-21.901	-23.153	-1.252	5,7%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>2.153.602</b>	<b>2.158.668</b>	<b>5.066</b>	<b>0,2%</b>
Posizione finanziaria netta	1.055.428	1.046.783	-8.645	-0,8%
Patrimonio Netto	1.069.426	1.086.167	16.741	1,6%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	28.748	25.718	-3.030	-10,5%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>2.153.602</b>	<b>2.158.668</b>	<b>5.066</b>	<b>0,2%</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