



Risultati Primo Trimestre 2018

Conference call 9 maggio 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

Highlights

↗ **37,2 € mn**

Ricavi totali

+4,9%

↗ **26,5 € mn**

Ebitda gestione caratteristica

+6,0%

Margine 71,4% + 70bps

Margine da Freehold 80,4% (+ 50bps)

↗ **18,3 € mn**

Funds From Operations (FFO)

+17,5%

↗ **35,6 € mn**

Ricavi da attività locativa

+5.2%

Ricavi da attività locativa netti 29 €mn

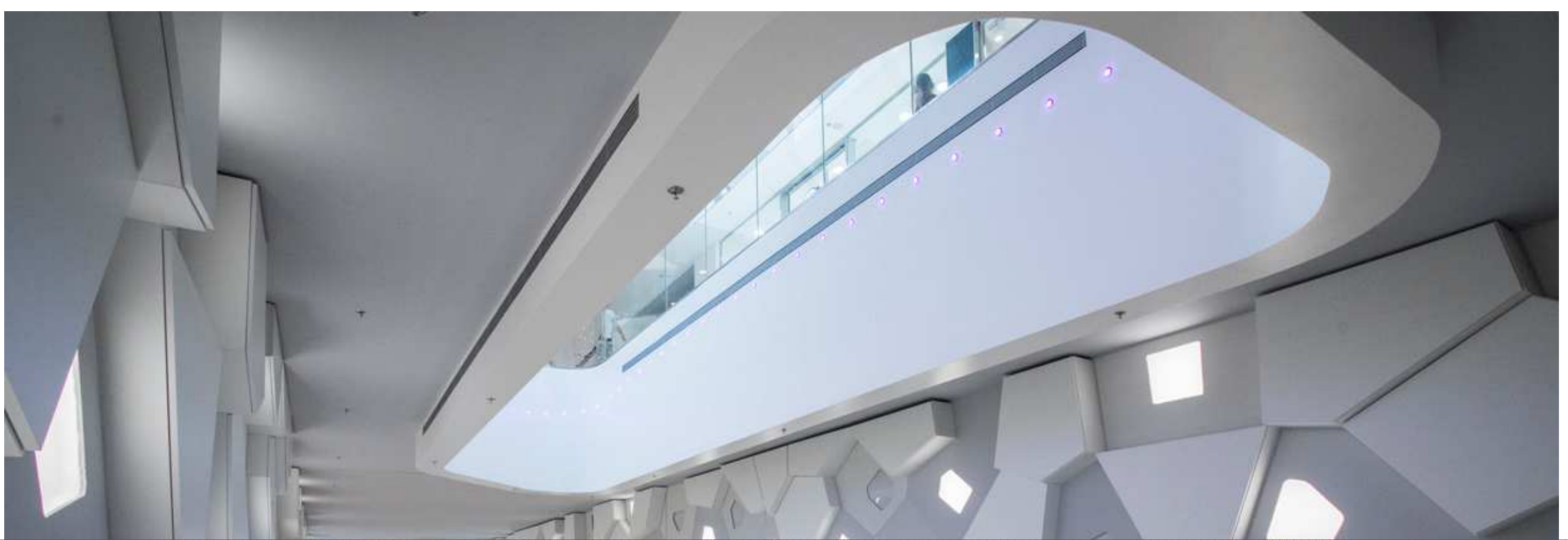
+6%

↗ **16,7€ mn**

Utile netto del Gruppo

+16,7%

igd
SPAZI DA VIVERE



Andamenti Operativi



Il Contesto: outlook 2018



↗ **PIL +1,5%**
(Dato ufficiale 2017: +1,5%)

↗ **Consumi +1,2%**
(Dato ufficiale 2017: +1,4%)

Situazione 1Q 2018:

- PIL: +0,3% (variazione acquisita per il 2018 +0,8%)
- Inflazione: +0,7%
- Totale investimenti nel settore retail real estate: €600mn, +35% vs 1Q 2017 (di cui il 62% investito nel segmento dei centri commerciali)



↗ **PIL +4,8%**
(Dato ufficiale 2017: +6,9%)

↗ **Consumi +4,9%**
(Dato ufficiale 2017: +10,1%)

- Investimenti attesi in forte crescita grazie all'attuazione di progetti finanziati attraverso fondi europei
- I consumi rimarranno il principale driver della crescita, nonostante una dinamica più contenuta dovuta all'incremento atteso dei prezzi al consumo

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

Bene le performance operative

Italia

93,3%

dei ricavi
locativi totali



96,8% occupancy

stabili vs FY17



+2,9% Vendite operatori

incl. ampliamenti



+0,9% Ingressi

incl. ampliamenti



+ 3% upside medio

42 contratti firmati

di cui 13 turnover e 29 rinnovi



1% Rotation rate

% nuovi operatori su tot. contratti

Romania

6,7%

dei ricavi
locativi totali



97,1% occupancy

In crescita vs FY17



+1,5% upside medio su rinnovi

135 contratti firmati

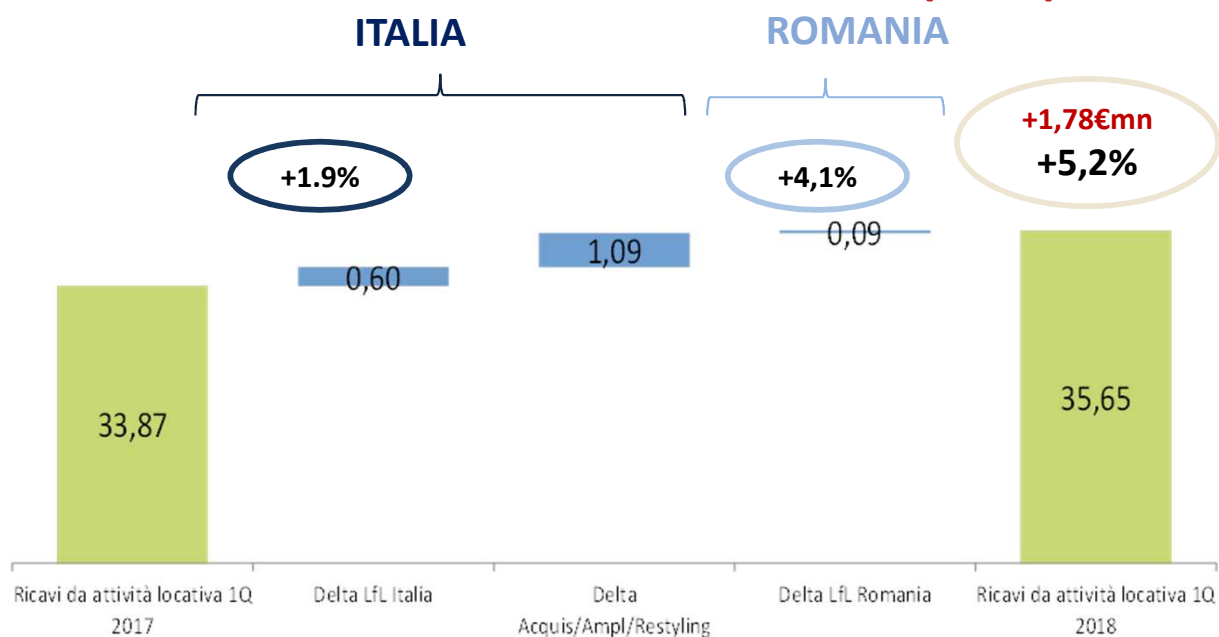
di cui 72 turnover e 63 rinnovi



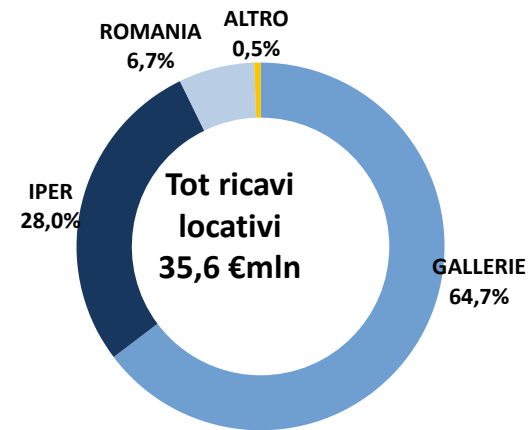
11,6% Rotation rate

% nuovi operatori su tot. contratti

Ricavi e net rental income (€mn)



Composizione ricavi locativi

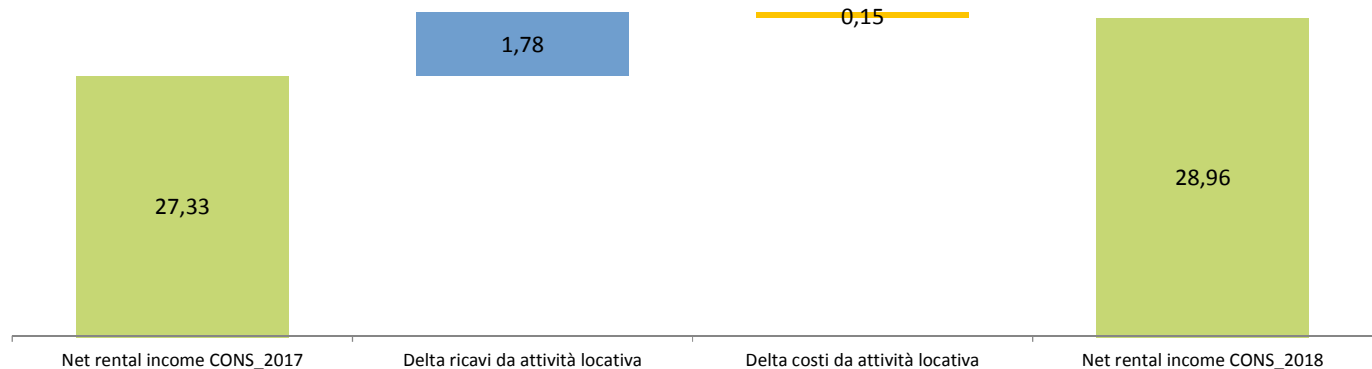


- ↓
- ✓ crescita gallerie (+2,5%)
 - ✓ stabilità ipermercati
 - ✓ impatto inflazione ≈ +80bps

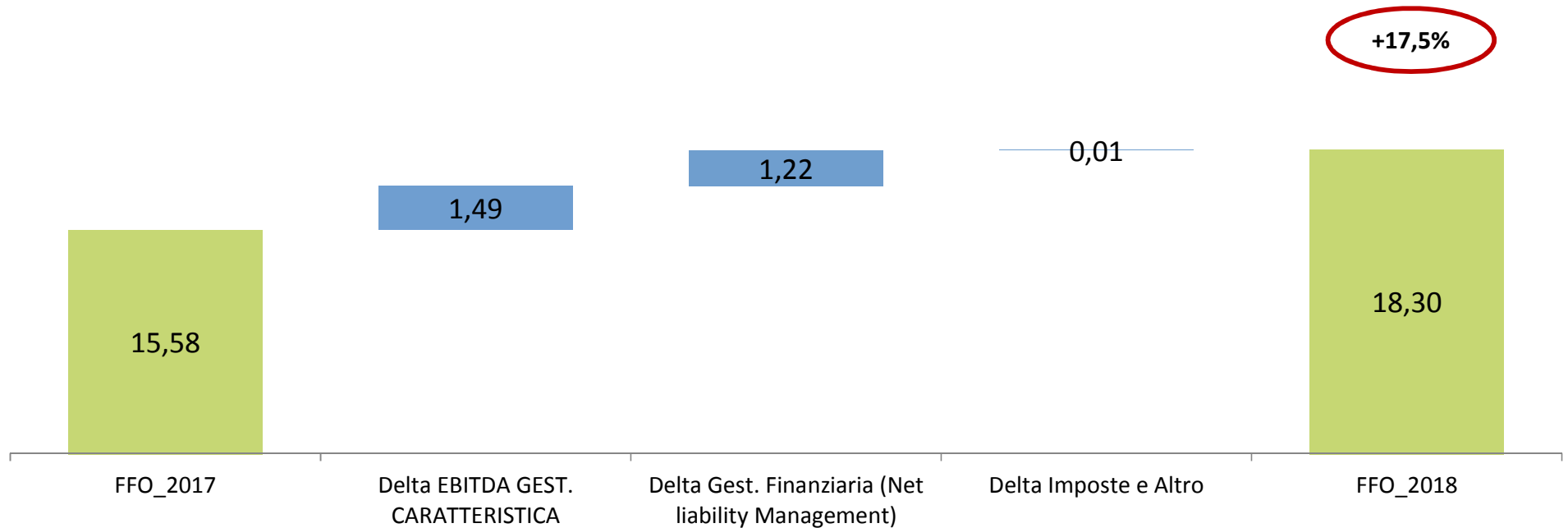
+1,63€mn
+6,0%

Italia +6,4%
Romania +2,2%

Net rental Income



Continua la crescita del Fund From Operations (FFO)



Risultati eccellenti nonostante non includano effetti dell'acquisizione (closing 18 aprile)

**La guidance comunicata a febbraio per l'intero anno (+18/20%),
che includeva gli effetti dell'acquisizione,
sarà aggiornata in occasione di approvazione del 1H2018**



Aggiornamento sulle attività'

18 aprile 2018: perfezionata l'acquisizione delle 4 gallerie e 1 RP da Eurocommercial Properties...



Galleria commerciale
CENTRO LEONARDO



Galleria commerciale
CENTRO LAME



Galleria commerciale + Retail Park
CENTRO LA FAVORITA



Galleria commerciale
CENTRO LUNA

GLA (acquisita)	Circa 37.500 mq	Ricavi lordi annui ⁽⁴⁾	€13,3M
N. di unità	190	Net operating income (NOI) ⁽⁴⁾	€12,5M
Ingressi (31/12/2016)	14,4M	Valore complessivo ⁽⁵⁾	€187M
Occupancy rate	99%	Gross / Net yield ⁽⁶⁾	6,8%/6,4%

Fonte dati operativi: C&W, CBRE e venditore per i dati relativi alla GLA

PRINCIPALI EVENTI RELATIVI ALL'ACQUISIZIONE E ALL'AUMENTO DI CAPITALE

15/12/2017 Cda straordinario che:

- approva acquisizione da ECP di 4 gallerie e 1 retail park
- annuncia aumento di capitale per 150mn€

19/02/2018 Raggruppamento delle azioni ordinarie

22/03/2018 Nulla Osta Consob

26/03/2018-13/04/2018 Periodo offerta diritti (adesione al 97,99%)

18/04/2018 avvio e conclusione immediata asta diritti inoptati (sottoscritti al 100%)

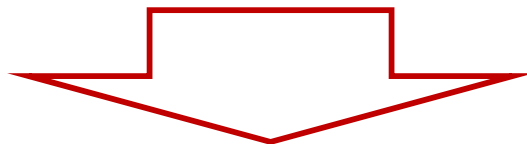
18/04/2018 Perfezionata l'acquisizione del portafoglio (investimento complessivo 195,5 €mn*)

23/04/2018 Conclusione formale dell'aumento di capitale interamente sottoscritto (151mn€ cash in, inclusa asta diritti inoptati)

*Tale importo fa riferimento al valore complessivo del portafoglio pari a 187€mn oltre a imposte di trasferimento e costi accessori pari a ca 8,5€mn

Ed ora...

- Consolidamento da parte di IGD della propria **leadership nella gestione di centri commerciali** dominanti nei rispettivi bacini di utenza in città di media dimensione e ad elevata capacità di spesa
- **Patrimonio immobiliare** sfiorerà i **ca 2,5 miliardi di €** a giugno 2018 (di cui gallerie ca 63% e ipermercati ca 27%)
- **Miglioramento dei parametri finanziari** (LTV e ICR)
- **Miglioramento** in termini di **redditività** (Noi , Ebitda e FFO)



Si apre una nuova fase di vita per IGD

Novità in Pipeline...



news

OFFICINE STORICHE: cuore dell'iniziativa per il Retail

03/04/2018 Approvata variante dal Consiglio Comunale; Proseguono i lavori con previsione di apertura per il 2H2019

Mq dedicati al retail: > 15.000mq; 43 appartamenti fronte mare

PIAZZA MAZZINI

Quasi completata vendita residenziale

69 appartamenti venduti/impegnati su 73 totali; Totale venduto/impegnato: **90,7%** **15 preliminari già sottoscritti con rogito nel corso del 2018**

GRAN RONDO' (Crema)

03/05/2018 Inaugurazione nuova media superficie (+ 2.850 m² di GLA), completato restyling completo dell'esterno della galleria commerciale e del parcheggio multipiano (2017)

Totale investimento circa € 7 mn

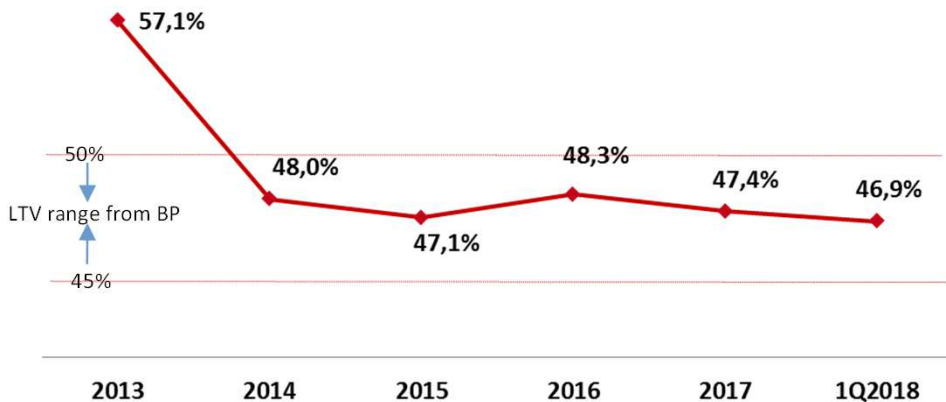


A photograph of a modern shopping mall interior. The ceiling is a prominent feature, composed of white and red geometric panels. A glass storefront of a clothing store is visible on the right, displaying mannequins and clothing. A red semi-transparent banner with a grid pattern is overlaid across the middle of the image, containing the text 'Risultati Finanziari'.

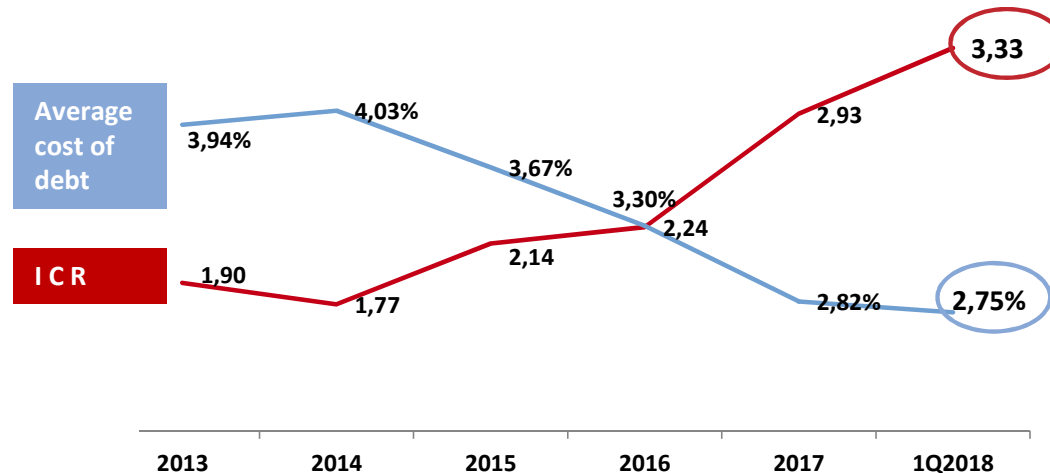
Risultati Finanziari

Struttura finanziaria

Loan to Value

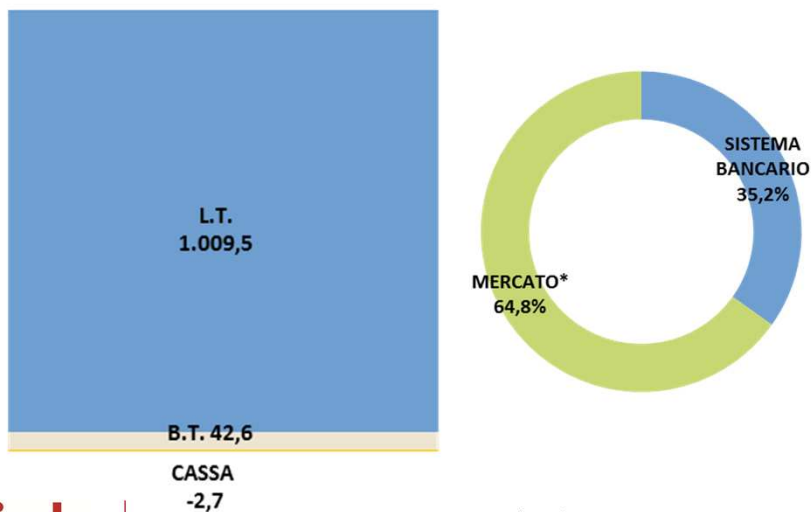


ICR e cost of debt



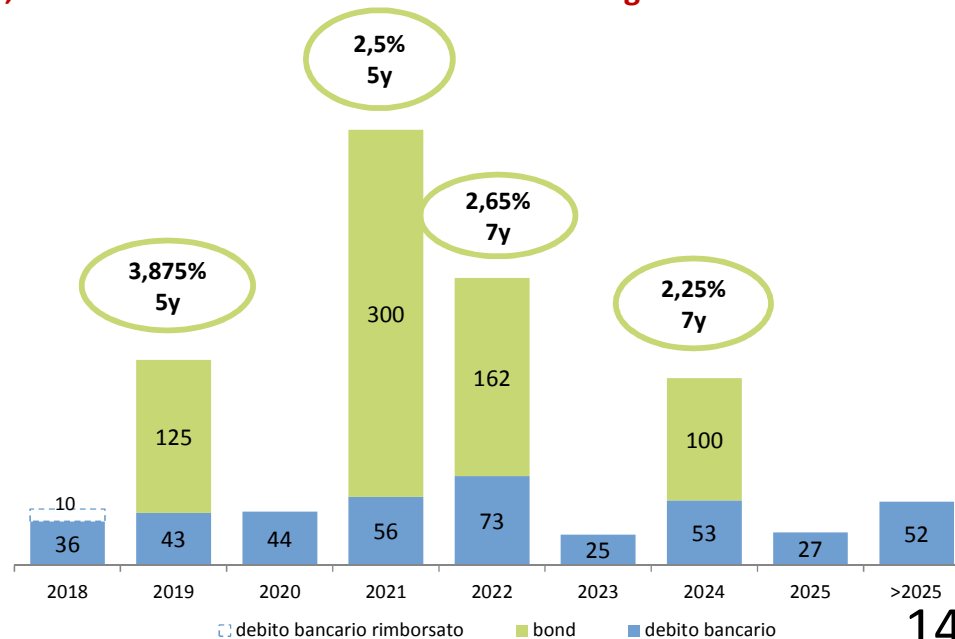
Break down del debito

PFN al 31/03/2018
1.049,4 mln



Debt maturity

4,4 anni durata residua media del debito lungo termine

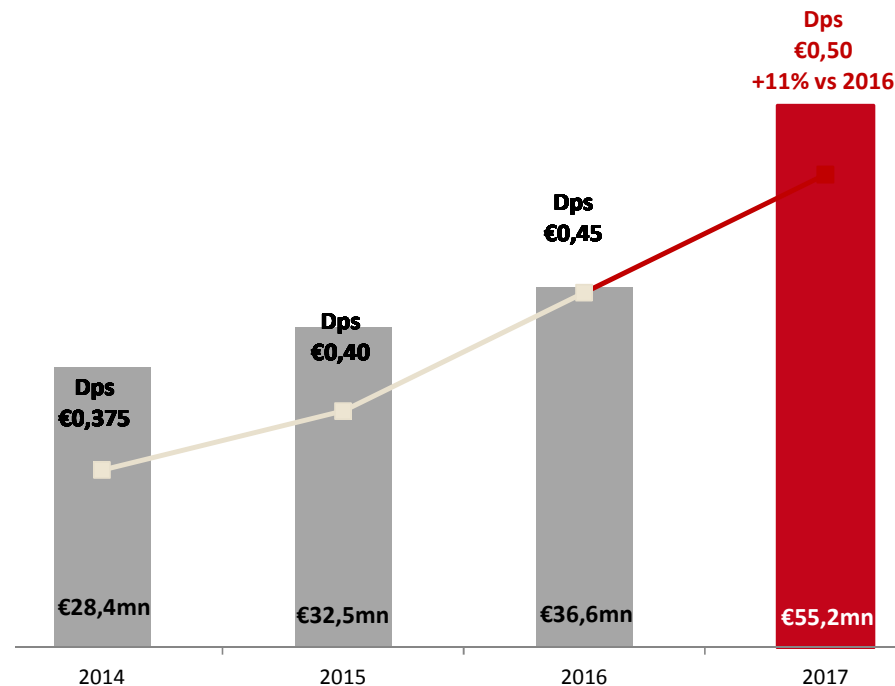


Next step

***L'Assemblea degli Azionisti del 1 giugno 2018*
sarà chiamata ad approvare la proposta di dividendo per azione
pari a €0,50***

***Data di stacco: 11 giugno 2018
Data pagamento: 13 giugno 2018***

Evoluzione Monte dividendi e Dps



*in prima convocazione e il 4 giugno in seconda convocazione



Allegati

Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1Q2017	(b) 1Q2018	Δ (b)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	30,74	32,44	5,5%
Ricavi da attività locativa leasehold	3,13	3,20	2,3%
Totale Ricavi da attività locativa	33,87	35,65	5,2%
Locazioni passive	-2,55	-2,56	0,5%
Costi diretti da attività locativa	-3,99	-4,13	3,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	27,33	28,96	6,0%
Ricavi da servizi	1,54	1,51	-1,7%
Costi diretti da servizi	-1,30	-1,36	5,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,24	0,15	-37,7%
Personale di sede	-1,61	-1,69	4,9%
Spese generali	-0,91	-0,89	-3,1%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	25,05	26,54	6,0%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>0,71</i>	<i>0,71</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,00	0,00	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,15	-0,13	-8,7%
Risultato operativo da trading	-0,15	-0,13	-8,7%
EBITDA	24,90	26,40	6,0%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>0,70</i>	<i>0,71</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-0,23	-0,72	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,35	-0,25	-30,6%
EBIT	24,31	25,44	4,7%
GESTIONE FINANZIARIA	-9,15	-7,93	-13,3%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,04	0,00	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	15,12	17,51	15,8%
Imposte	-0,83	-0,81	-2,1%
UTILE DEL PERIODO	14,29	16,70	16,8%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti T	0,02	0,00	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	14,31	16,70	16,7%

Fund from Operations (FFO) 18,3€ mln (+17,9%)

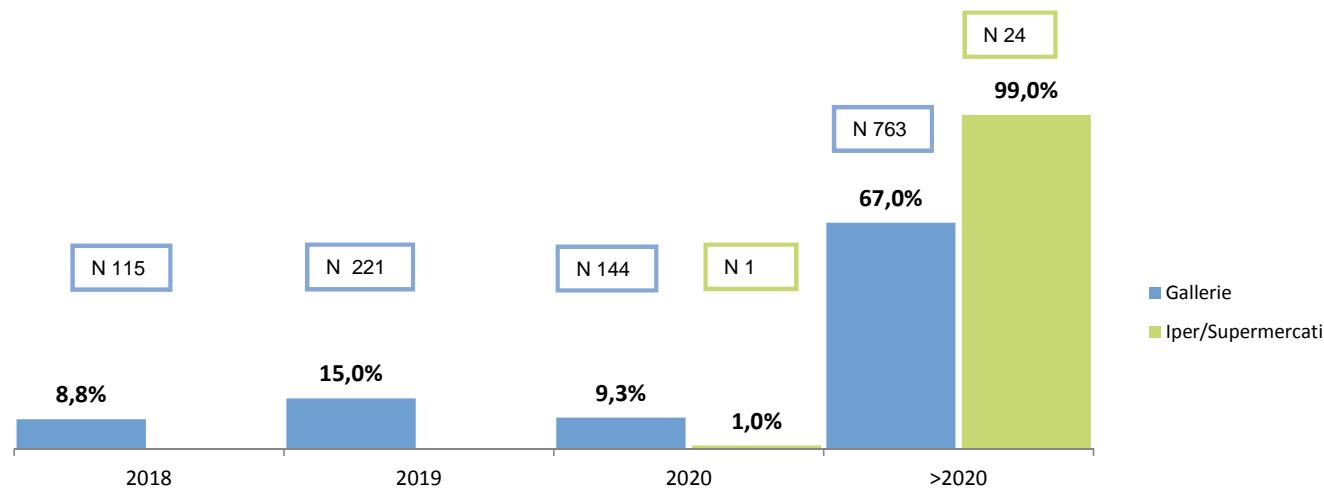
Funds from Operations	1Q2017	1Q2018	Δ vs 1Q 2017	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	25.049	26.540	1.491	6,0%
Gest. Finanziaria Adj	-9.153	-7.931	1.222	-13,3%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0	0	0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-312	-304	8	-2,3%
FFO	15.585	18.305	2.720	17,5%

Contratti in Italia e in Romania

Italia N. contratti: 1.243

Durata residua media
ipermercati 7,5 anni
Gallerie 4,6 anni

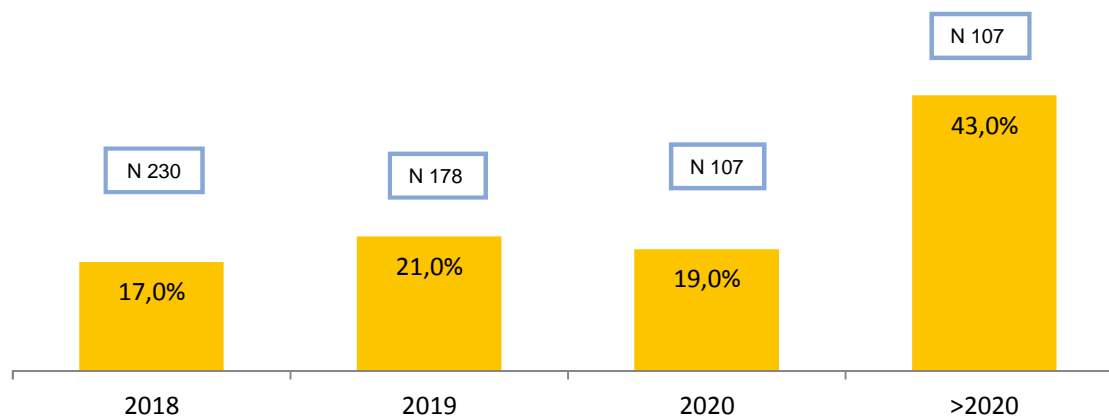
Scadenze contratti gallerie e ipermercati (% valore)



Romania N. contratti: 622

Durata residua media
5,5 anni

Scadenze contratti (% valore)

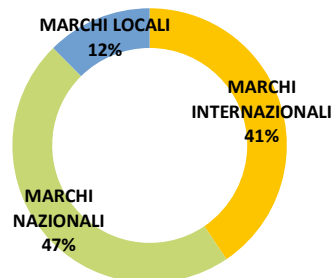


Key tenants

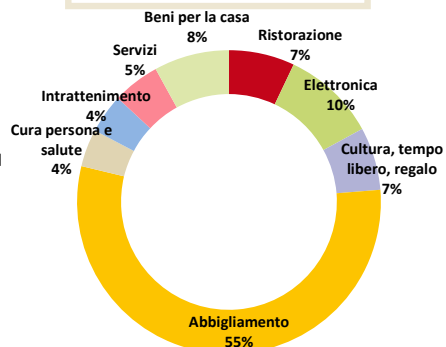
Top 10 Tenants Gallerie Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
	abbigliamento	3,2%	12
	abbigliamento	2,8%	11
	abbigliamento	2,4%	28
	abbigliamento	2,4%	8
	elettronica	2,1%	7
	calzature	2,1%	7
	abbigliamento	1,7%	25
	abbigliamento	1,4%	4
	abbigliamento	1,4%	10
	casalinghi	1,3%	16
Totale		20,9% *	128

MERCHANDISING MIX GALLERIE



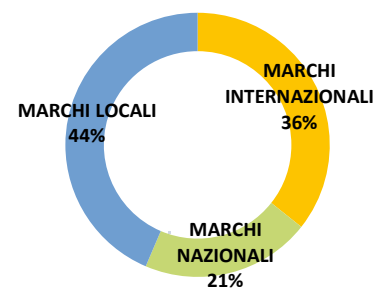
TENANT MIX GALLERIE



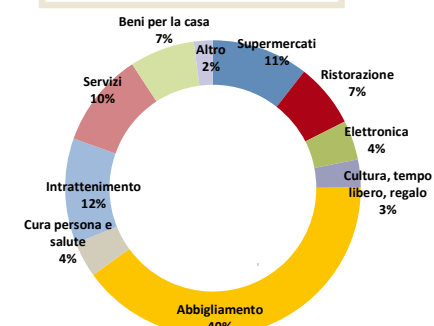
Top 10 Tenants Gallerie Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
	alimentare	10,2%	11
	abbigliamento	7,9%	6
	abbigliamento	4,1%	11
	drogheria	2,6%	5
	gioielleria	2,4%	6
	elettronica	2,3%	3
	farmacia	2,0%	4
	uffici	1,7%	1
	banca	1,2%	2
	ristorazione	1,2%	1
Totale		35,6%	50

MERCHANDISING MIX GALLERIE



TENANT MIX GALLERIE



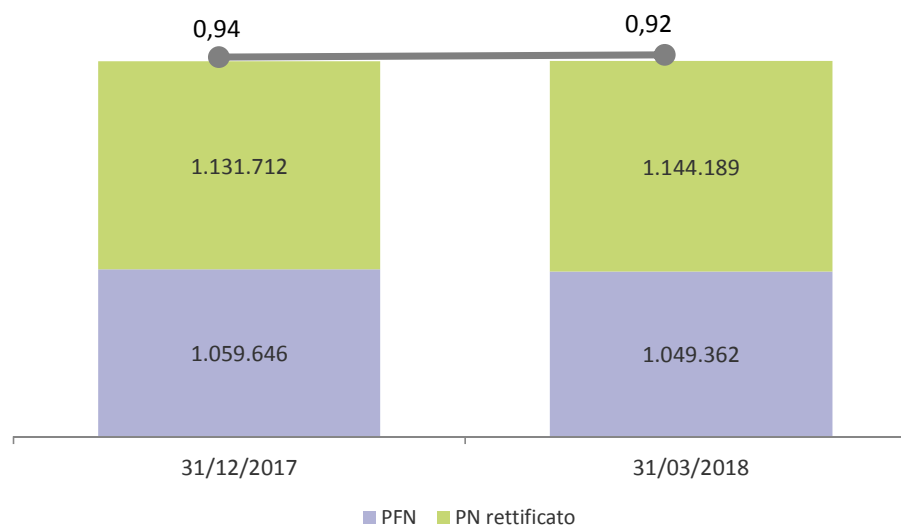
Ulteriori Highlights Finanziari

	FY2017	31/03/2018
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	91,1%	91,7%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	94,7%	94,8%
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED CONCESSE	276 € mln	286 € mln
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED DISPONIBILI	225,6 € mln	243,4 € mln
LINEE DI CREDITO COMMITTED CONCESSE E DISPONIBILI	60 € mln	60 € mln
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	1.475,4€ mln	1.475,4€ mln

Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi	31/12/2017	31/03/2018	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.157.176	2.157.176	0	0,0%
Immobilizzazioni in corso	40.466	42.659	2.193	5,4%
Altre attività non correnti	23.245	23.067	-178	-0,8%
Altre passività non correnti	-29.082	-29.416	-334	1,1%
Capitale circolante netto	28.768	29.937	1.169	4,1%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-24.777	-25.755	-978	3,9%
TOTALE IMPIEGHI	2.195.796	2.197.668	1.872	0,1%
Posizione finanziaria netta	1.059.646	1.049.362	-10.284	-1,0%
Patrimonio Netto	1.115.753	1.129.941	14.188	1,3%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	20.397	18.365	-2.032	-10,0%
TOTALE FONTI	2.195.796	2.197.668	1.872	0,1%

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