



igd SIGA
SPAZIOVERE

Conference call
26 febbraio 2015
Ore 15.00

Presentazione Risultati al 31/12/2014

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

3 | 2014, un anno di trasformazione...in vista della crescita

Gestione Ordinaria

ATTIVITA' OPERATIVA

Ricavi attività locativa, financial occupancy e generazione di cassa ricorrente (FFO) sostanzialmente stabili (anche post cessione galleria Livorno)

PORTAFOGLIO

Esecuzione pipeline (Centro d'Abruzzo, Le Porte di Napoli e Livorno_Piazza Mazzini) e investimenti in capex che hanno permesso di mantenere il valore del portafoglio immobiliare

REDDITIVITA'

Utile netto e Dividendo per azione incrementati (considerati gli effetti dell'aumento di capitale concluso ad ottobre 2014)

Gestione Straordinaria

RAFFORZAMENTO STRUTTURA FINANZIARIA

Aumento di capitale da 200 mn€
Dividend Reinvestment Option (adesioni 78%)
Loan to Value da 57,4% a 48,3%

PROGRAMMA DISMISSIONI

Asset: Cessione Fonti del Corallo e Via Rizzoli* a valori in linea o superiori al book value
Cedute tutte le azioni proprie

OPPORTUNITA' MERCATO FINANZIARIO

Private placement senior bond (150 € mln)
ABS di finanziamento ipotecario (135 € mln)

CRESCITA ESTERNA

Acquisizione portafoglio core (≈95 € mln)
Acquisto 20% capitale sociale di Unipolsai Investimenti Sgr

Consolidate le basi operative e finanziarie per realizzare la prossima fase di crescita

Highlights 1/2

RICAVI

• Ricavi gestione caratteristica

120,5€ mn
(-0,2% vs 31/12/2013)

EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

79,3€ mn
(-4,3% vs 31/12/2013)

• EBITDA margin da Freehold

77,3%
(-0,9 p.ti percentuali)

• Utile ante imposte del Gruppo

9,4€ mn
(0,9€ mn al 31/12/2013)

• Utile Netto del Gruppo

7,3€ mn
(+46,1% vs 31/12/2013)

Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica

35,1€ mn
(-0,9% vs 31/12/2013)

FFO gest. Caratteristica *per share*

0,046€

5 | Highlights 2/2

EPRA FINANCIAL OCCUPANCY al 31/12/2014

•ITALIA

96,2%

•ROMANIA

86,4%

Market Value Portafoglio Totale

1.951,2 €mn

Loan to Value

48,3%

(vs 57,4% al 31/12/2013)

Gearing (D/E)

0,95

(vs 1,38 al 31/12/2013)

 EPRA NNAV

1,23€

Dividendo per azione

0,0375€

+ 25,4% su DPS 2013 adjusted*

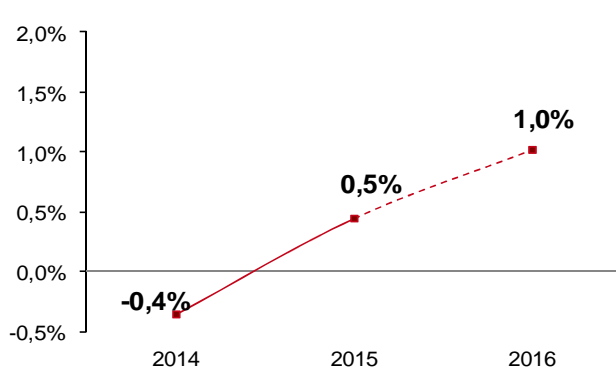
*Adjusted: considerati gli effetti dell'aucap, n. azioni totale passato da 348.001.715 a 756.356.289
Road-show presentation



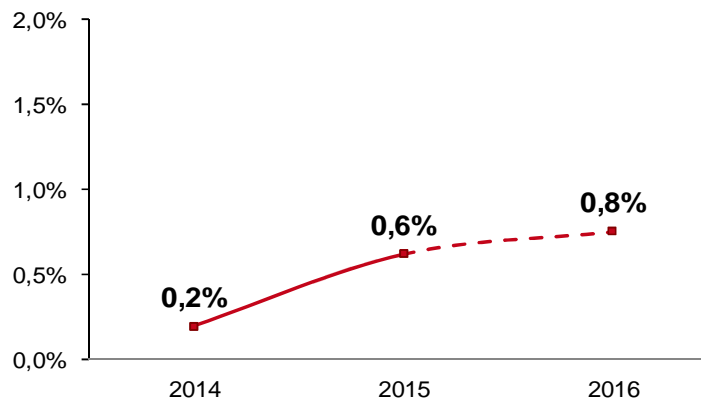
CONTESTO ECONOMICO

7 | Indicatori Macroeconomici Italia

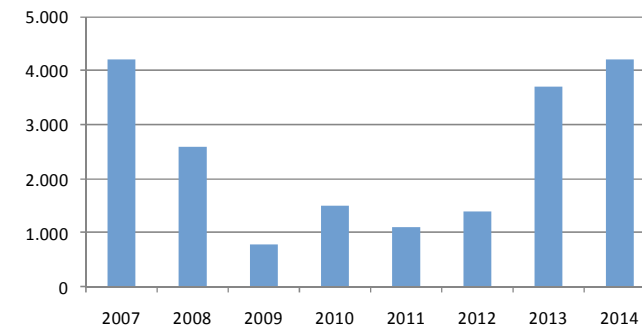
Andamento PIL (variazione %)



Andamento consumi (variazione%)



Evoluzione annuale investimenti esteri in Italia (€ mn)

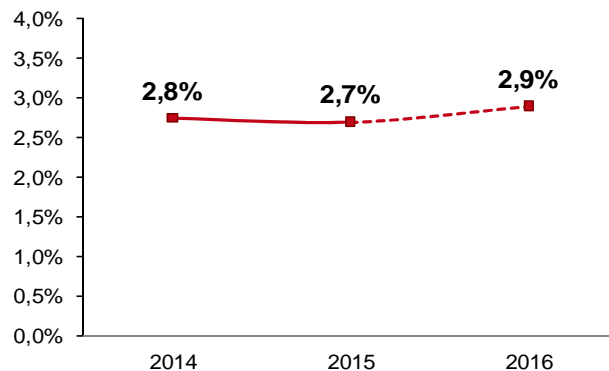


• **OUTLOOK:** 1Q 2015 primo trimestre in crescita dopo tredici negativi. Indici di fiducia e proiezioni 2015 in graduale **crescita**. Possibili effetti positivi da politica monetaria espansiva, misure della legge di stabilità, accelerazione degli scambi internazionali, deprezzamento del cambio e flessione del prezzo del petrolio. Previsti in crescita anche i **consumi**

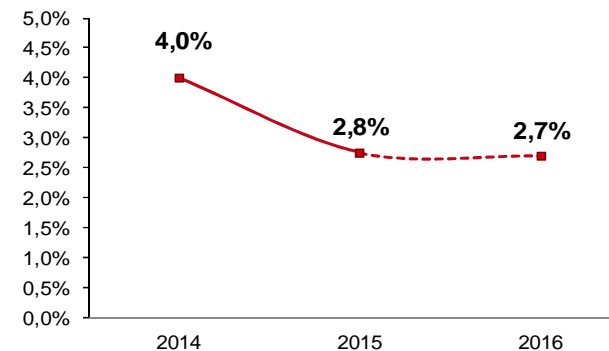
• **INVESTIMENTI NEL REAL ESTATE:** nel 2014 incremento di interesse da parte degli investitori, soprattutto esteri, per il mercato immobiliare italiano: volume totale di investimenti di 5,3 miliardi di euro (+10% vs 2013). In particolare il settore retail è risultato il preferito dagli investitori (+18% vs 2013 per un valore totale di 2,6 miliardi di euro).

8 Indicatori Macroeconomici Romania

Andamento PIL (variazione %)



Andamento Consumi (variazione%)



- **OUTLOOK:** dati macroeconomici positivi: **PIL** (esclusa l'agricoltura) in crescita per l'anno di circa 2,5% e **disoccupazione** stabile intorno al 7%. Ottimo risultato dei **consumi** nel 2014 anche se il deleveraging in atto delle famiglie rende più lenta la trasmissione dei benefici verso maggiori vendite al dettaglio nei prossimi anni (comunque prevista una crescita costante).
- **MERCATO IMMOBILIARE:** 2014 anno con minor incremento di GLA retail dal 2008 (+80mila mq, stock a 2,88 mln mq). Si confermano anche sul mercato immobiliare retail rumeno attività di restyling e programmi di refurbishment per il riposizionamento sul mercato.



**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

10 Conto Economico Consolidato

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/12/2013	31/12/2014	Δ%	31/12/2013	31/12/2014	Δ%	31/12/2013	31/12/2014	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	105.653	102.907	(2,6)%	105.556	102.633	(2,8)%	97	274	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	10.183	12.713	24,8%	10.183	12.713	24,8%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	115.836	115.620	(0,2)%	115.739	115.346	(0,3)%	97	274	n.a.
Ricavi da servizi	4.996	5.139	2,9%	4.996	5.139	2,9%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	6.163	1.644	(73,3)%	0	0	n.a.	6.163	1.644	(73,3)%
RICAVI GESTIONALI	126.995	122.403	(3,6)%	120.735	120.485	(0,2)%	6.260	1.918	(69,4)%
INCREMENTI, COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(5.219)	(1.360)	(73,9)%	0	0	n.a.	(5.219)	(1.360)	(73,9)%
Affitti e locazioni passive	(8.560)	(11.067)	29,3%	(8.560)	(11.067)	29,3%	0	0	n.a.
Personale diretto	(3.679)	(3.731)	1,4%	(3.679)	(3.731)	1,4%	0	0	n.a.
Costi diretti	(16.133)	(16.662)	3,3%	(15.772)	(16.296)	3,3%	(361)	(366)	1,2%
COSTI DIRETTI	(28.372)	(31.460)	10,9%	(28.011)	(31.094)	11,0%	(361)	(366)	1,2%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	93.403	89.583	(4,1)%	92.724	89.391	(3,6)%	680	192	(71,7)%
Personale di sede	(5.983)	(6.096)	1,9%	(5.881)	(5.991)	1,9%	(102)	(105)	2,9%
Spese generali	(4.517)	(4.673)	3,5%	(4.049)	(4.150)	2,5%	(468)	(523)	11,6%
SPESE GENERALI	(10.501)	(10.769)	2,6%	(9.930)	(10.141)	2,1%	(570)	(628)	10,1%
EBITDA	82.903	78.814	(4,9)%	82.795	79.250	(4,3)%	108	(436)	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>	<i>65,3%</i>	<i>64,4%</i>		<i>68,6%</i>	<i>65,8%</i>				
Altri accantonamenti	(125)	(125)	0,0%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(33.487)	(23.101)	(31,0)%						
Ammortamenti	(1.323)	(1.414)	6,9%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(34.935)	(24.640)	(29,5)%						
EBIT	47.968	54.174	12,9%						
GESTIONE FINANZIARIA	(46.550)	(44.792)	(3,8)%						
GESTIONE STRAORDINARIA	(498)	(16)	(96,7)%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	920	9.366	n.a.						
Imposte	3.244	(2.317)	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	4.164	7.049	69,3%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Te	834	253	(69,7)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	4.998	7.302	46,1%						

Totale ricavi da attività locativa:

115,6€000

Da Gallerie Commerciali: 76,8€000 di cui:

Gallerie italiane 68,5€000

Gallerie Winmarkt 8,3€000

Da Ipermercati: 36,3€000

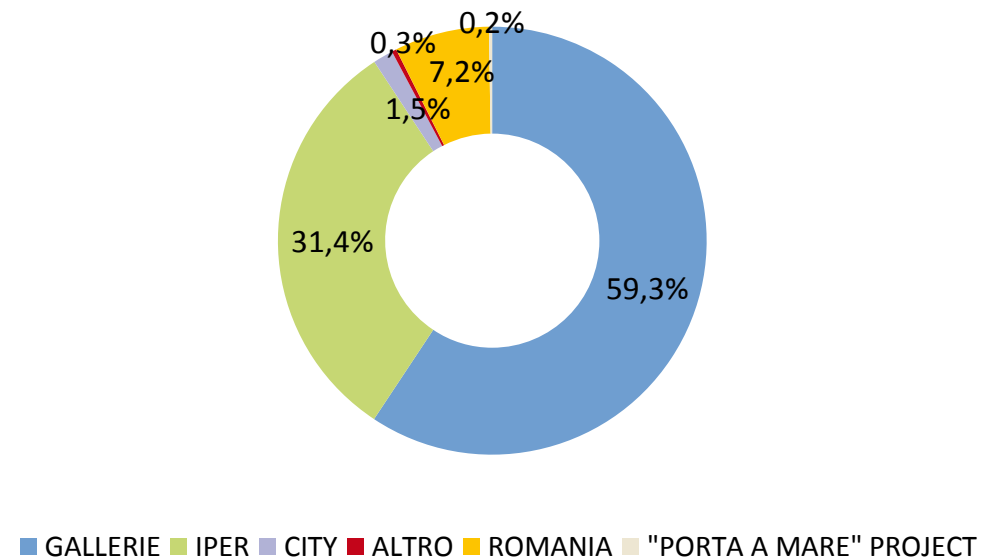
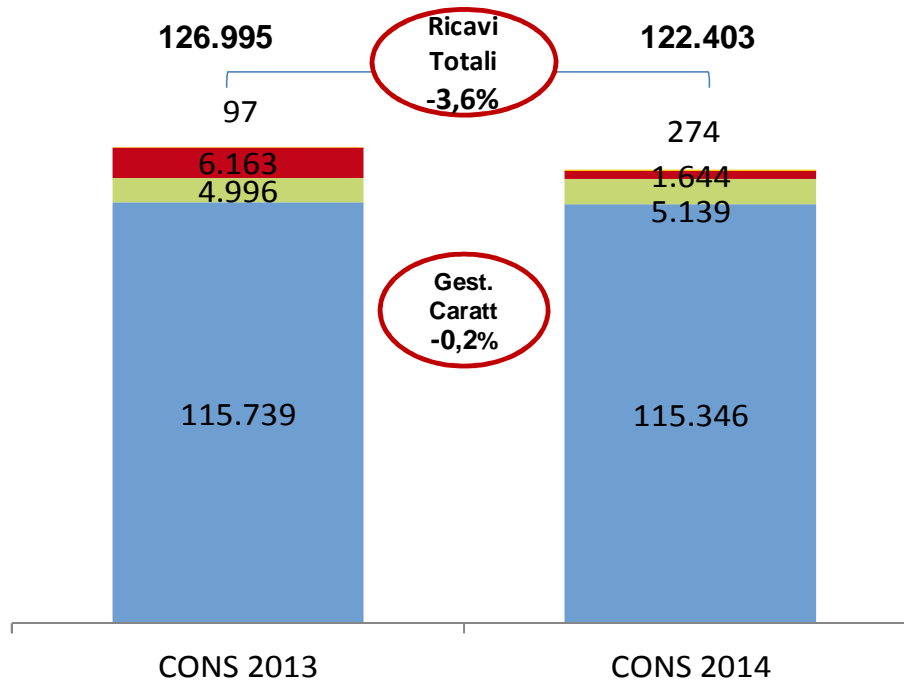
Da City Center Project : 1,8€000

Da Altro: 0,7€000

11 Ricavi

TOTALE RICAVI (€/000)

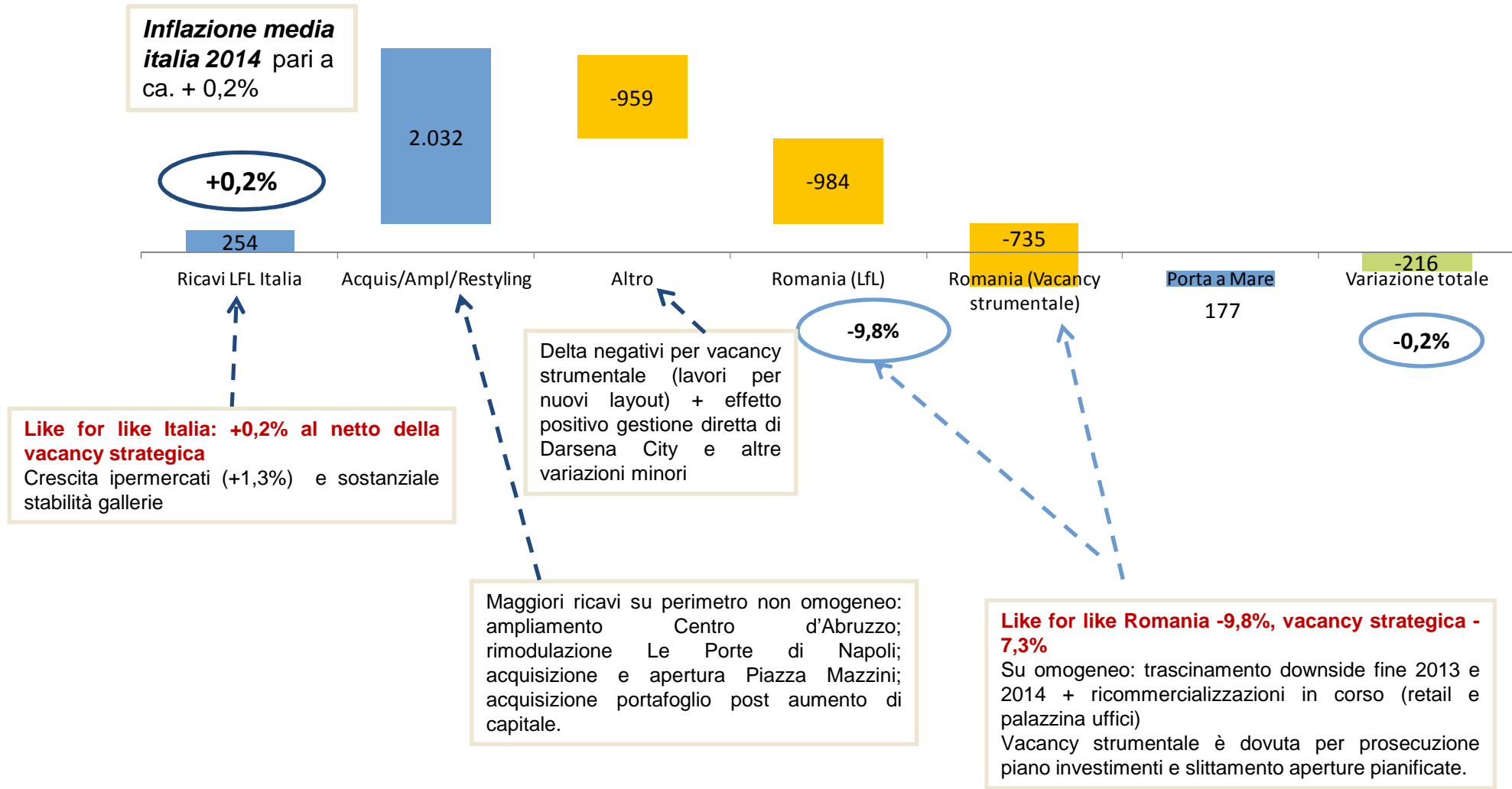
BREAKDOWN DEI RICAVI ATTIVITA' IMMOBILIARE E LOCATIVA PER TIPOLOGIA DI ASSET



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

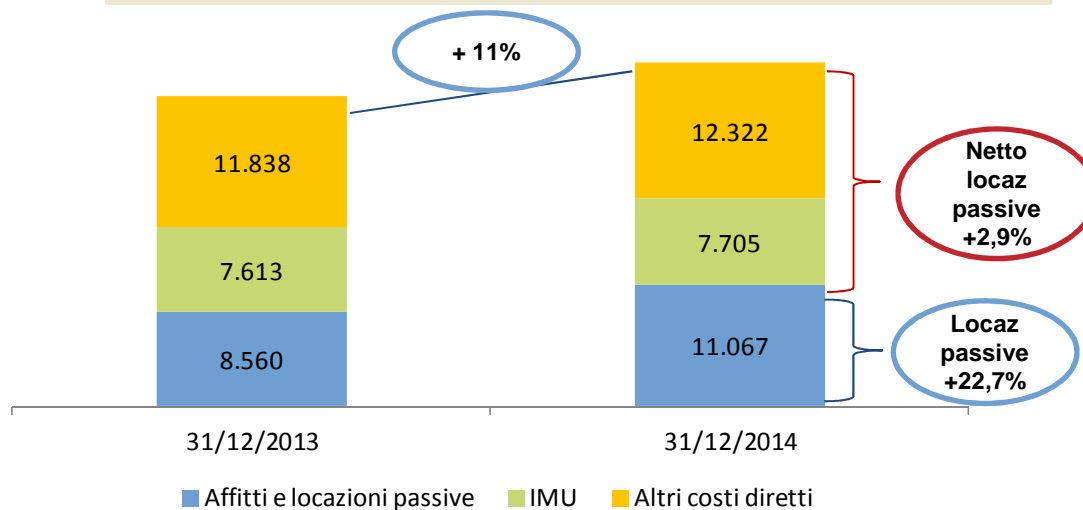
12

Driver dei ricavi da attività locativa (€/000)



13 Costi Diretti e Spese Generali Gestione Caratteristica

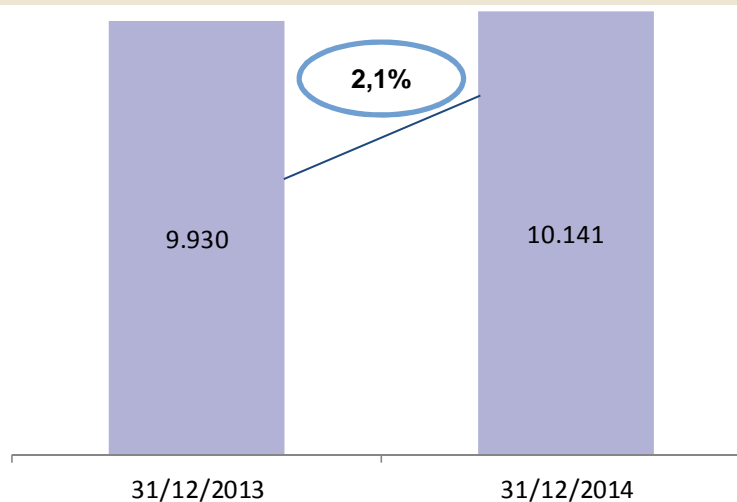
COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



Il differenziale è quasi interamente giustificabile con l'incremento delle locazioni passive in crescita per il masterlease di Livorno.

Altre variazioni riguardano maggiori IMU (anche per TASI), spese condominiali (anche per vacancy) e minori accantonamenti per svalutazione crediti

SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

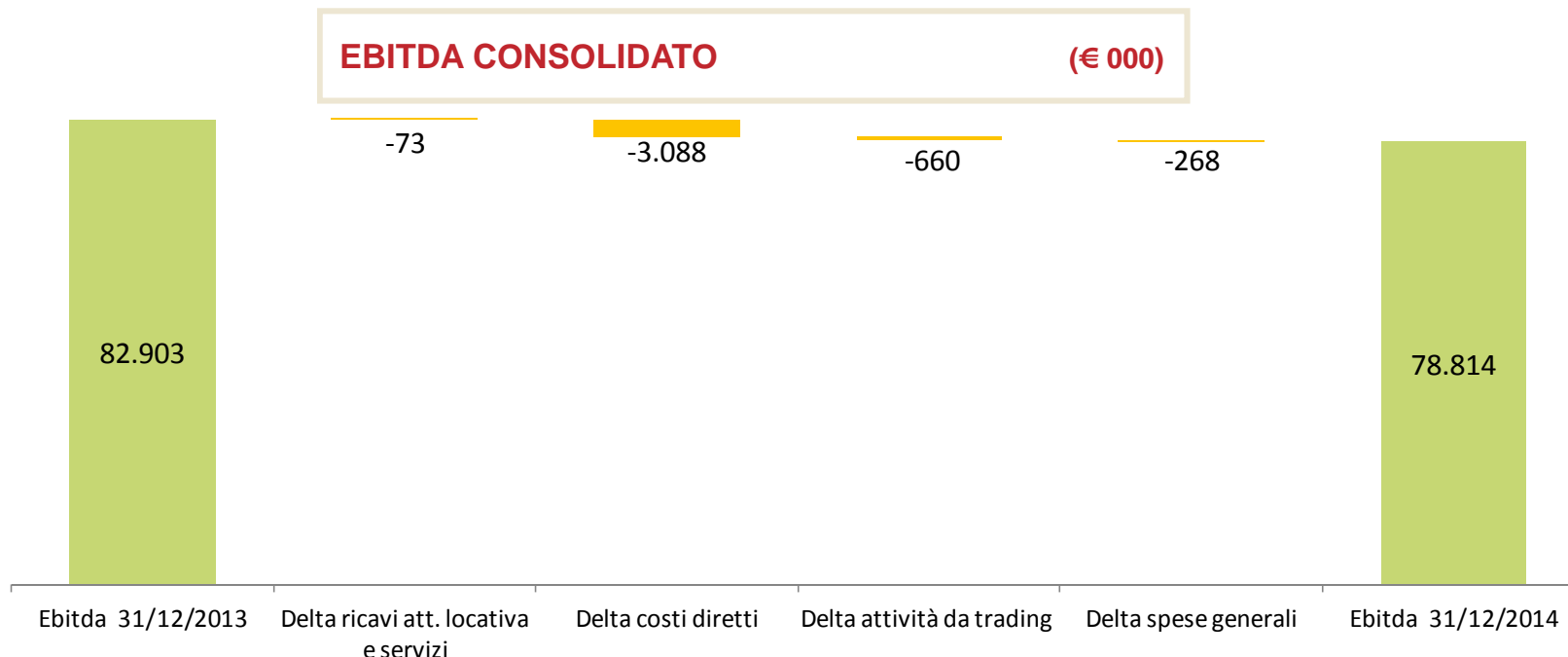


Principali variazioni riguardano:

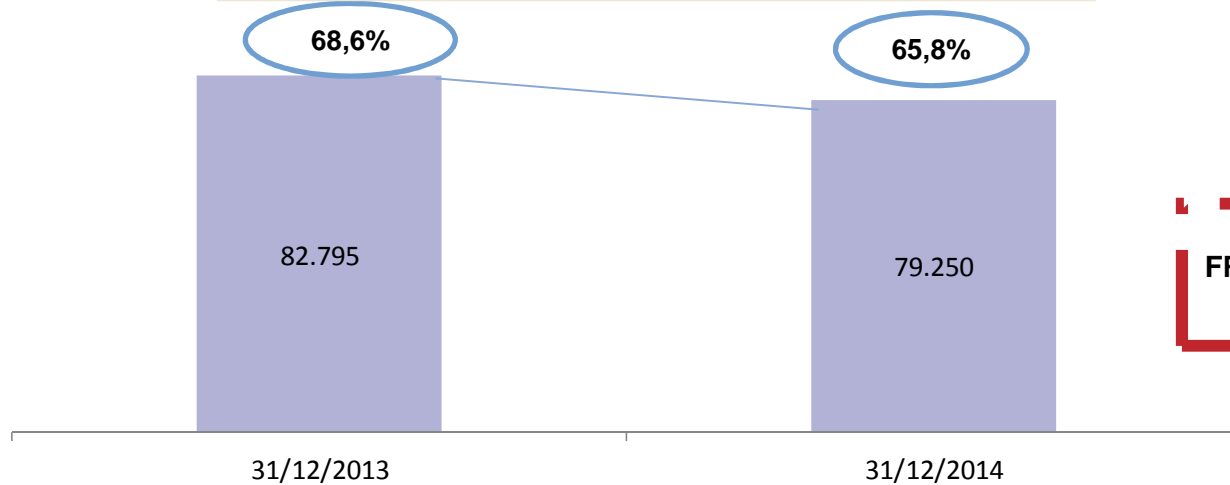
- Personale sede (potenziamento struttura organizzativa e aumenti contrattuali);
- Comunicazione aziendale (eventi).

Ebitda consolidato totale: 78,8€mn

Ebitda (gest. Caratteristica): 79,3€ mn (-4,3%)



EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

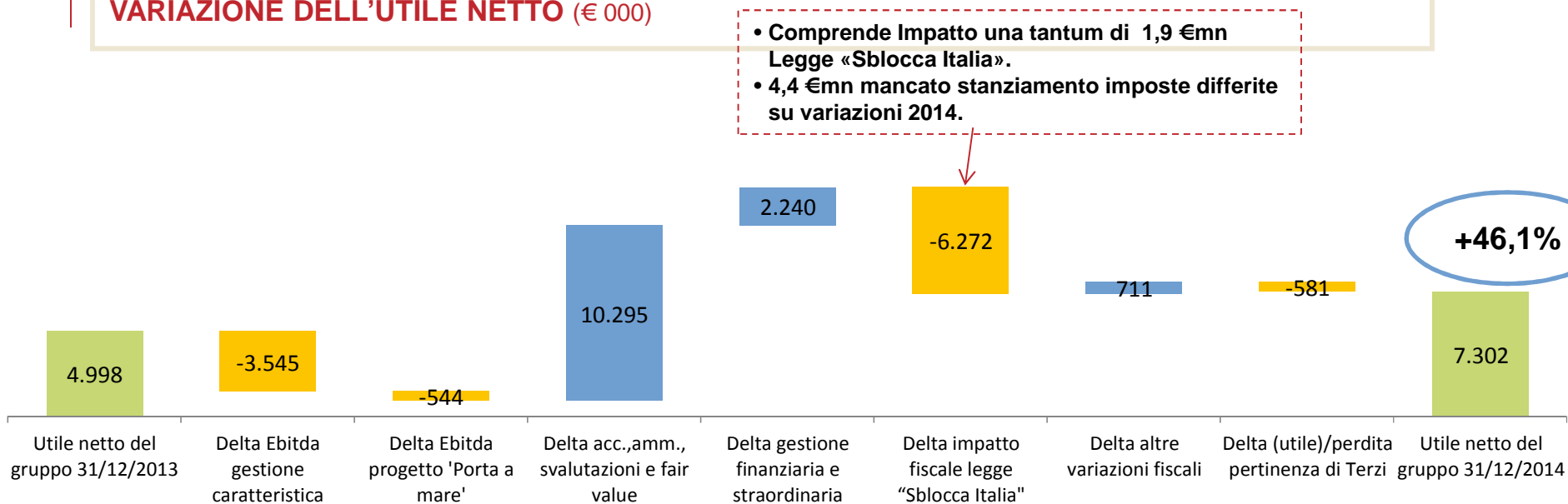


L'EBITDA MARGIN da FREEHOLD MANAGEMENT si attesta al 77,3%

15

Utile del Gruppo ante imposte: 7,3€MN (+46,1%)

VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 7,3 €MN RISPETTO AL 31/12/2013 RIFLETTE:



- Una variazione positiva su fair value e altri accantonamenti e ammortamenti (+10,3€mn)
- Un miglioramento della gestione finanziaria e straordinaria per +2,2€mn



- una variazione negativa dell'Ebitda della Gestione Caratteristica (-3,5€mn) dovuta principalmente all'incremento dei costi diretti in particolare per affitti e locazioni passive (masterlease Galleria Le Fonti del Corallo)
- Una variazione negativa delle imposte (-5,6€ mn), che comprendono anche effetti una tantum Legge Sblocca Italia

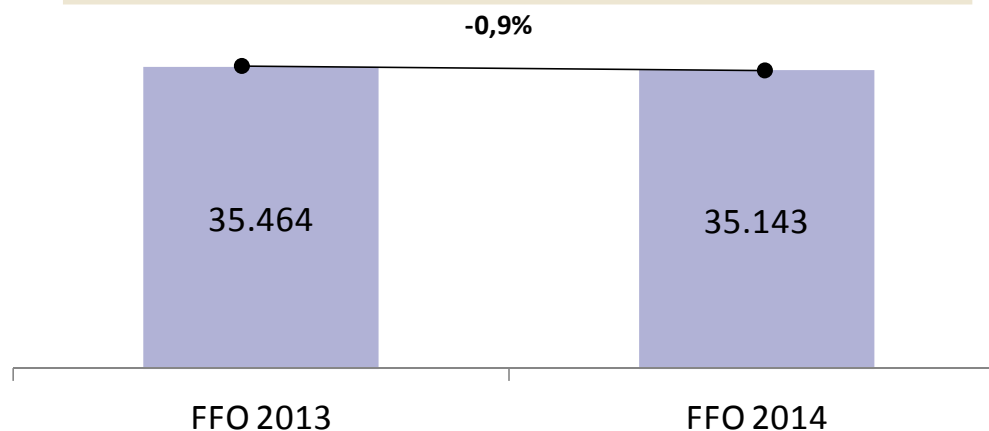
Funds From Operations gest. caratt.

Funds from Operations	31/12/2013	31/12/2014	Δ	Δ%
Utile ante imposte	6.584	12.925	6.341	96,3%
Amm.ti e altri acc.ti	1.446	1.537	90	6,3%
Variazioni fair value s svalutazioni	28.467	20.604	-7.863	-27,6%
Gestione straordinaria	498	16	-481	-96,7%
Margine Lordo da attività di trading	0	0	0	n.a.
Rettica gest. Finanziaria	0	733	733	n.a.
Imposte correnti del periodo	-1.531	-673	859	-56,1%
FFO	35.464	35.143	-321	-0,9%

Di cui:

- **- 3,5 mn €** per decremento Ebitda (stt per masterlease Galleria Livorno)
- **+ 2,4 mn €** per miglioramento della gestione finanziaria;
- **+ 0,9 mn €** per altre variazioni.

ANDAMENTO FFO Gestione Caratteristica (€ 000)



ANDAMENTI OPERATIVI



18 | Highlights Commerciali

Ingressi Gallerie Commerciali Italia

-0,1%

Ingressi Gallerie Commerciali Italia



-0,1%

Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia*

+3,4% *delta progressivo*

Vendite Gallerie Commerciali Italia



+ 0,7%

Vendite iper 

-3,9% *delta progressivo*

Vendite iper e super di Proprietà IGD**

-2,6% *delta progressivo*

Ingressi Gallerie Commerciali Romania

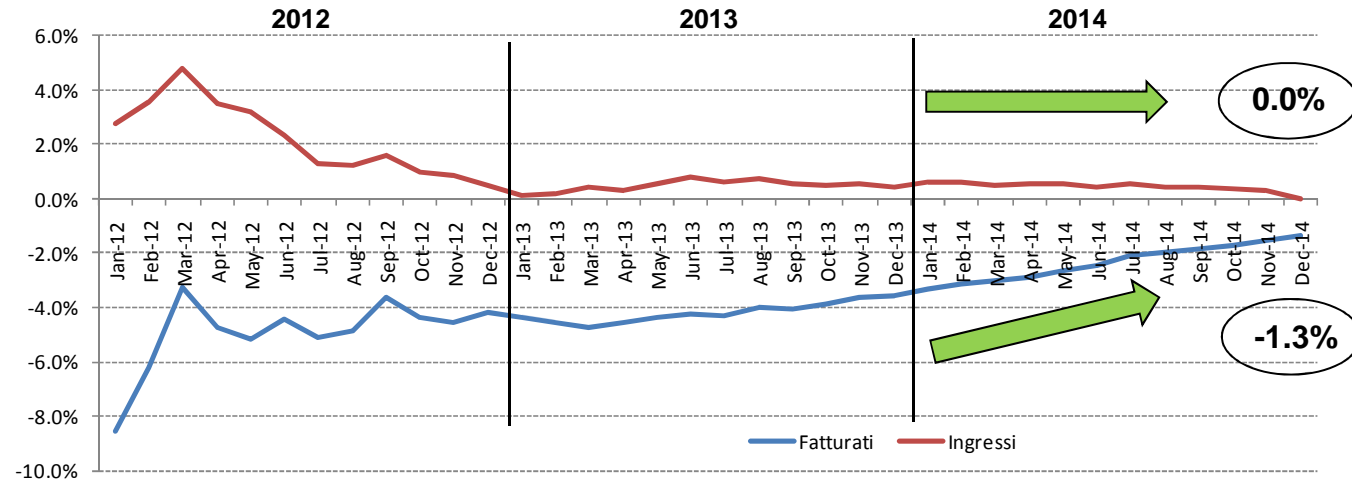
-5,9% *vs 31/12/2013*

* Il dato IGD è l'andamento annuale a rete totale (sono inclusi i fatturati dei due ampliamenti del 2014)

**Non si considerano le vendite dell'ipermercato di Afragola poiché le aree vendita del vecchio e del nuovo Ipermercato non sono comparabili.

19 Come hanno performato le nostre Gallerie nel 2014?

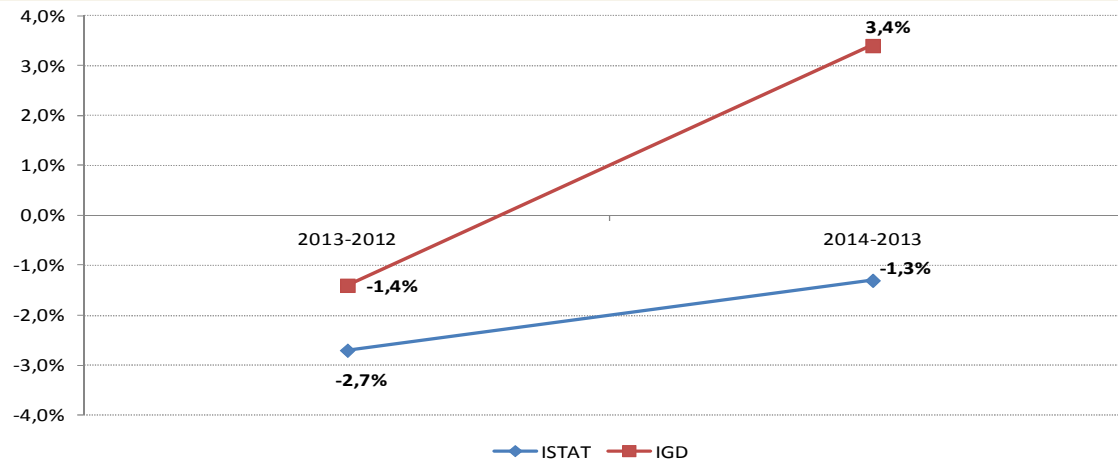
ANDAMENTO FATTURATI IGD* 2012-2014



4° trimestre consecutivo IN CRESCITA

Primo anno dal 2010 con fatturati in crescita e ingressi stabili

ANDAMENTI IGD-ISTAT** 2009-2014



Andamento di IGD in controtendenza rispetto al dato ISTAT nel biennio 2013-2014

* Il dato IGD è l'andamento annuale a rete totale (sono inclusi i fatturati dei due ampliamenti del 2014 e per il 2011-2010 e 2010-2009 i dati sono omogenei per quanto riguarda i Centri considerati)

**Dato ISTAT: indice grezzo commercio al dettaglio riferito alle vendite dei prodotti non alimentari (Fonte ISTAT)

20 Come hanno performato le nostre Gallerie nel 2014?

VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI			
	VENDITE	INGRESSI	
	delta progressivo	delta progressivo	in valore assoluto
ITALIA	+3,4%	-0,1%	60 milioni
ROMANIA	n.p*	-5,9%	29,8 milioni

* non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

ITALIA

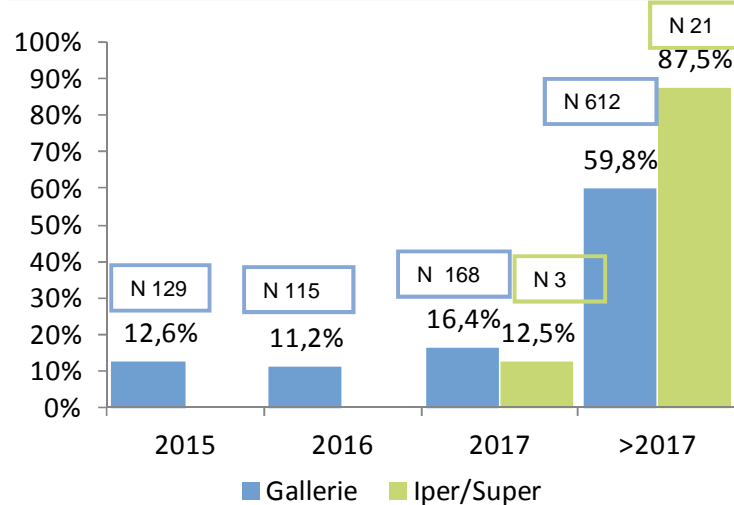
A progressivo **vendite** in crescita (+3,4%) con **ingressi** stabili (-0,1% in linea con CNCC- 0,1%). Significativo l'incremento dell'abbigliamento e dell'elettronica di consumo che rappresentano i 2/3 delle vendite complessive dei Centri e che, nel 2014 invertono il trend in calo emerso nel 2013.

ROMANIA

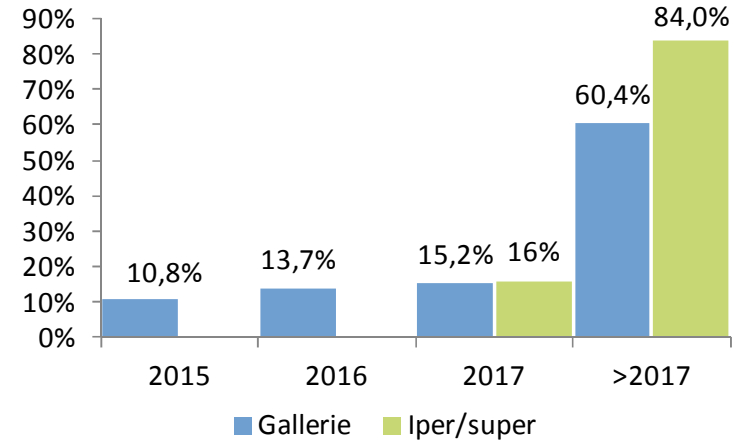
Su base annua gli **ingressi** registrano un **-5,9%** rispetto al 2013 ma il quarto trimestre (+6%) , in termini di traffico e vendite operatori , risulta essere il migliore dell'anno per l'attività cantieristica ridotta a un solo centro e per le festività natalizie. In termini di **vendite** (quelle che riusciamo a monitorare) nell'ultimo si registra un generale miglioramento rispetto al trimestre precedente (+11% vendite/sqm medio) nonostante il trend permanga in flessione se rapportato al 2013 (-5% sales/sqm medio). Buone performance per l'elettronica di consumo e le ancore alimentari.

Contratti Italia e Romania

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



SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (% valore)



ITALIA

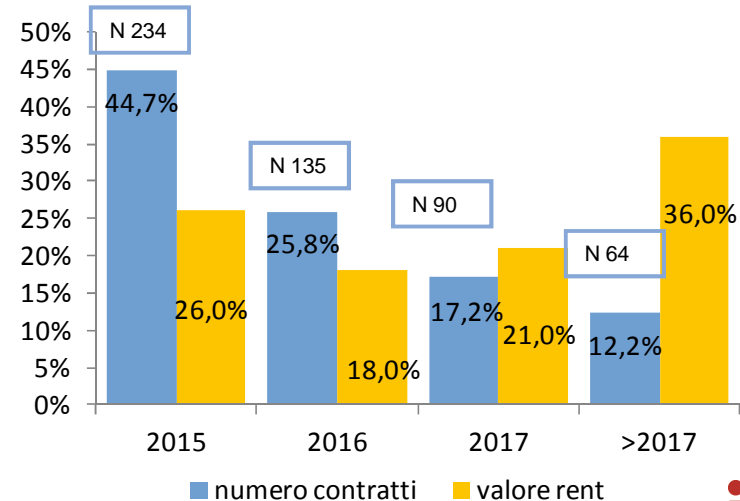
Nel 2014 sono stati sottoscritti 229 contratti di cui 89 turn over e 140 rinnovi. Downside al rinnovo -7,2% dovuto principalmente a rinnovi di contratti su centri commerciali inaugurati nel 2009, pre crisi, e a rinnovi/t.o. in centri oggetto di rimodulazioni degli spazi



ROMANIA

Nel 2014 sono stati rinnovati 79 contratti (downside - 4%) e sottoscritti 41 nuovi contratti. Il 4° trimestre ha segnato un upside del 5% per minori cantieri nei centri commerciali

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



22 Attività commerciali e di asset management 2014 (1/4)



centro
d'Abruzzo

Luogo: San Giovanni Teatino, Chieti **Attività:** Ampliamento e **Ingressi 2014:** +9.3% vs 2013
Data ampliamento: 10/04/2014 restyling (val. assoluto 3,4 mn)

Vendite 2014: +35.1% vs 2013
(val. assoluto 27,2 mn€)

23 Attività commerciali e di asset management 2014 (2/4)



**TiburTino**
IL TUO MONDO VICINO

Luogo: Guidonia Montecelio,
Roma

Attività: Rimodulazione tenant mix, accorpamento di piccoli negozi per creare medie superfici

Ingressi 2014: +13.1% vs 2013
(val. assoluto 5,1mn)

Vendite 2014: +12.6% vs 2013
(val. assoluto 75,7 mn€)

24 Attività commerciali e di asset management 2014 (3/4)



Luogo: Afragola, Napoli

Data Inaugurazione Restyling: galleria e rimodulazione interni e riduzione iper
03/12/2014

Attività: Ampliamento galleria e rimodulazione interni e riduzione iper

Ingressi dic-2014: +11.3% vs dic-2013
(val. assoluto in 1 mese 0,5 mn)

Vendite dic-2014: +51.2% vs dic-2013
(val. assoluto in 1 mese 5,1 mn€)

25 Attività commerciali e di asset management FY2014 (4/4)

Luogo: Mondovì, Cuneo

Data intervento: aprile 2014

Attività: Creazione di una media superficie (Terranova) attraverso l'accorpamento di alcuni punti vendita sfitti, per ridurre la vacancy e aumentare l'attrattività.

Ingressi 2014: +0.6% vs 2013 (val. assoluto 2,3 mn)

Vendite 2014: +4.5% vs 2013 (val. assoluto 32,6mn€)



centr@nova

Luogo: Villanova di Castenaso, Bologna

Data intervento: dicembre 2014

Attività: Inserimento di nuovi brand nell'ambito della ristorazione: America Graffiti, La Torteria, Titto

Ingressi dic-2014: +0.1% vs dic-2013 (val. assoluto 4,4 mn)

Vendite dic-2014: +10.3% vs dic-2013 (val. assoluto 42,9 mn€)



Luogo: Porta a Mare, Livorno

Data intervento: 10/07/2014

Attività: Inaugurazione Piazza Mazzini. Apertura prime unità commerciali tra cui Coop, Unieuro e 8 punti vendita

LIVORNO
PORTA
A MARE



Luogo: Winmarkt Galati

Attività: Rimodulazione strutturale interna e lavori su 2 piani del centro per l'inserimento H&M (1.600 mq)



Luogo: Winmarkt Ramnicu Valcea

Attività: miglioramenti interni e refurbishment su 2 piani del centro per l'ingresso dei punti vendita di H&M (1,500 mq) e DM.



Luogo: Winmarkt Ploiesti

Attività: rinnovo delle facciate esterne del centro commerciale, unione dei due centri commerciali adiacenti (Grand Center e Omnia) oltre ad un processo di modernizzazione e ottimizzazione del tenant mix.



27 CSR: i più importanti risultati raggiunti nel 2014

OBIETTIVI DA PIANO

Incrementare qualità ed efficienza dei centri



Interpretare le necessità in un contesto che cambia

**Rafforzare il concetto
SPAZI DA VIVERE**

ALCUNI RISULTATI RAGGIUNTI NEL 2014

- Prosegue, come da piano di *roll out*, la certificazione ISO 14001 dei Centri Commerciali del portafoglio IGD
- Diminuiti i consumi di energia elettrica (-12,4 punti percentuali nel biennio 2013-2014 in Italia);
- In programma nel mese di maggio 2015 l'ottenimento della certificazione BREEAM collegata al *restyling* del Centro Sarca
- Prosegue l'attività di stakeholder engagement in particolare su tenant e visitatori e azionisti ed investitori su tematiche CSR
- Formatì tutti i dipendenti dell'azienda sulla responsabilità sociale
- Definiti interventi strutturali e di comunicazione per rendere i Centri Commerciali IGD sempre più accessibili per tutti i visitatori (in linea con quanto emerso con l'*audit* disabili)
- Realizzate 2 app per due Centri Commerciali

28 L'innovazione tecnologica nel 2014

LE APP



- Realizzate 2 app in altrettanti Centri Commerciali
- Circa 2.400 download complessivi

TOTEM DIGITALI



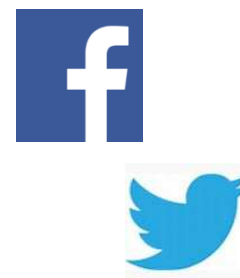
- In via di inserimento totem digitali nelle Gallerie per comunicare quanto avviene nel Centro e fidelizzare il visitatore

SITI INTERNET



- Tutti i Centri dotati di sito internet, con accessi in aumento
- Uniformata la grafica dei siti dei Centri Commerciali

SOCIAL NETWORK



- Facebook: tutti i Centri Commerciali hanno un loro account, con incremento dei "Like"
- Twitter: aperto l'account ufficiale @igdSIQ

bert




PORTAFOGLIO

laTorre
centro commerciale

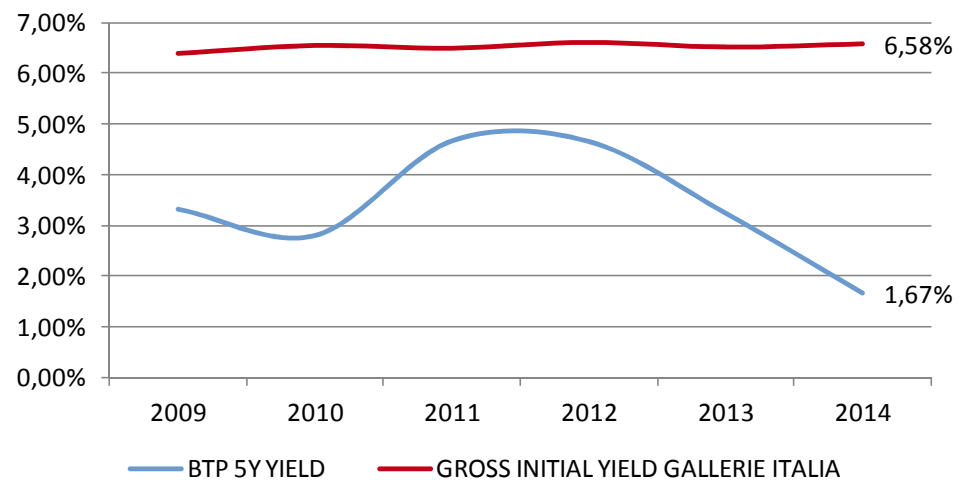
Princess Cafe



30 Caratteristiche del Portafoglio

	ITALIA			ROMANIA
	IPERMERCATI	GALLERIE	MEDIA	GALLERIE
 Financial occupancy	100,0%	94,3%	96,2%	86,4%
Market value al 31 dicembre 2014€mn	602,18	970,44		171,90
Rendimento medio composto a perimetro totale (<i>gross initial yield</i>)	6,52%	6,58%		6,72%
Gla mq	262.160	279.860		77.969

Confronto rendimento BTP - Gross initial Yield Gallerie Italia IGD



Massimo delta (4,91 p.ti percentuali) dal 2009 ad 2014 tra gross initial yield Gallerie Italia IGD e BTP a 5 anni

Fonte: Ministero del Tesoro

Evoluzione del Market Value

€ mn	Mkt Value 31/12/2013	Mkt Value 31/12/2014
Gallerie+Ipermercati+Altro Italia	1.522,49	1.579,09
City Center (V. Rizzoli + Piazza Mazzini)	27,80	56,50
Totale Portafoglio a reddito ITALIA	1.550,29	1.635,57
Totale Portafoglio a reddito ROMANIA	173,40	175,30
TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO IGD	1.723,69	1.810,88
Porta a Mare +terreni	167,59	140,33
TOTALE PORTAFOGLIO IGD	1.891,28	1.951,21



IPERMERCATI Al 31.12. 2014 la variazione del FV, al netto della rimodulazione dell'iper de Le Porte di Napoli e dell'acquisizione portafoglio post aucap, è stata di +5,9mn€ segnando un **+1,1%** rispetto il 31.12.2013.

GALLERIE e RETAIL PARK: Al 31.12. 2014 il FV, al netto degli effetti straordinari quali la cessione della Galleria Fonti del Corallo, la rimodulazione della Galleria le Porte di Napoli, l'ampliamento della Galleria Centro d'Abruzzo e l'acquisizione portafoglio post aucap, si è svalutato di -11,1 mn€ pari a **-1,1%** rispetto al 2013.

CITY CENTER Al 31.12.2014 la variazione del FV, al netto di Piazza Mazzini entrato nella categoria nel semestre 2014, è stata del **+2,9%**.

GALLERIE RUMENE: Al 31.12.2014 il FV registra un incremento del **1,1%** (+1,9mn€)

32 Lavori in corso (1/2)

Chioggia Retail Park

Luogo: Chioggia, Venezia
Inizio lavori: Novembre 2013
Fine lavori: 1° semestre 2015

Totale investimento previsto circa € 39 mn



Officine Storiche

LIVORNO
PORTA
A MARE



Luogo: Livorno
Inizio lavori: 1° semestre 2015
Fine lavori: 2° semestre 2017

Totale investimento previsto circa € 40 mn



Ampliamento Centro Commerciale



Luogo: Ravenna
Inizio lavori: Dicembre 2014
Fine lavori: Dicembre 2016

Totale investimento previsto circa € 51 mn



33 Lavori in corso (2/2)

Ampliamento **Centro PortoGrande**
IL PIACERE DI SCEGLIERE

Luogo: Porto d'Ascoli (AP)
Inizio lavori: primo semestre 2015
Fine lavori: secondo semestre 2016

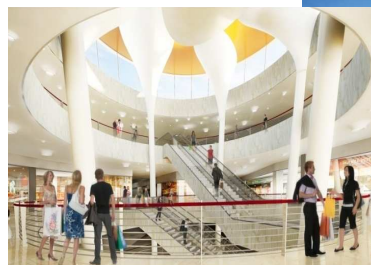
Totale investimento previsto circa € 10 mn



Restyling **centrosarca**

Luogo: Sesto San Giovanni (MI)
Inizio lavori: 2013
Fine lavori: 2015

Totale investimento previsto circa € 8 mn



Restyling **CENTROBORGO**
www.centroborgo.com

Luogo: Bologna
Inizio lavori: 2014
Fine lavori: 2015

Totale investimento previsto circa € 3.5 mn




34 Piano Dismissioni

Già realizzati 2/3 delle dismissioni previste nel Business Plan 2014-2016
(150 mn€ escluso Porta Medicea)
a valori pari o superiori al book value per gli immobili



- ✓ **14 febbraio 2014** Cessione Galleria Fonti del Corallo (Livorno) per 47 mn€
- ✓ **5 marzo 2014** Cessione azioni proprie (n. az 10.976.592 ca 12mn€) a Quantum Strategic Partners Ltd
- ✓ **15 gennaio 2015** Siglato contratto preliminare per la cessione di un complesso immobiliare nel cuore di Bologna (Via Rizzoli) per 29,4 mn€

 EPRA NNAV Calculation	31-dic-13		31-dic-14	
	€	€ p.s.	€	€ p.s.
Numero di azioni Totali	348.001.715		756.356.289	
1) Patrimonio Netto di Gruppo	752.850	2,16	950.229	1,26
<i>Include</i>				
Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale	423		0	
<i>Esclude</i>				
Fair value Strumenti Finanziari	33.303		43.912	
Fiscalità differita	19.289		18.093	
Awiamiento da fiscalità differita				
2) EPRA NAV	805.865	2,32	1.012.234	1,34
<i>Include</i>				
Fair value Strumenti Finanziari	(33.303)		(43.912)	
Fair value del debito	13.447		(16.697)	
Fiscalità differita	(19.406)		(18.093)	
3) EPRA NNAV	766.604	2,20	933.532	1,23

Variazione del NAV quasi interamente spiegabile dagli effetti dell'aumento di capitale

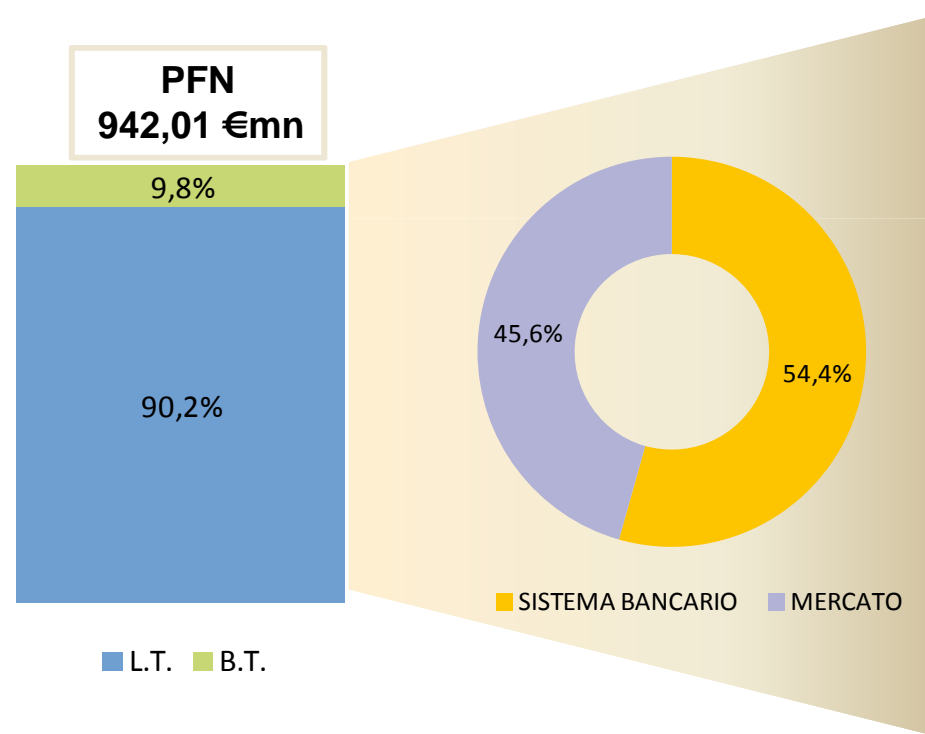


**STRUTTURA
FINANZIARIA**

37 | Realizzate importanti operazioni nel corso del 2014

- ✓ **Maggio** Emissione Bond Senior di 150 milioni di Euro con Morgan Stanley
- ✓ **Maggio** Completata con successo la Dividend Reinvestment Option (*ca 78% di adesioni*)
- ✓ **Ottobre** Concluso con successo l'aumento di capitale di 200 mn€ (*adesione all'opzione del 99,75% risultato record sul mercato dei capitali per il segmento corporate, diritti inoptati venduti in apertura d'asta*)

Risorse finanziarie reperite nel 2014: 237,2 mn€



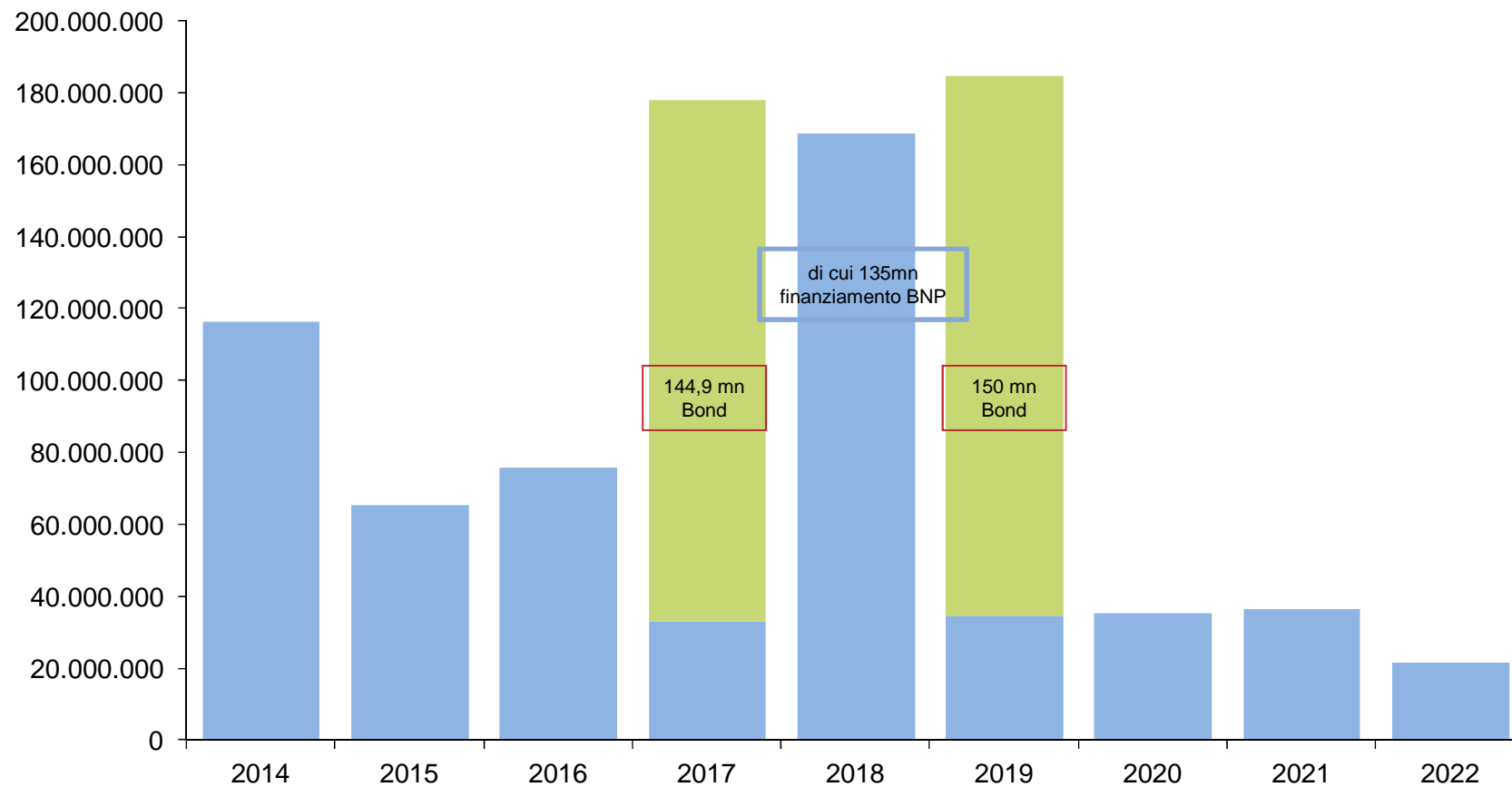
38 Highlights Finanziari 1/2

	31/12/2013	31/12/2014
GEARING RATIO (D/E)	1,38	0,95
LOAN TO VALUE	57,4%	48,3%
COSTO DEL DEBITO	3,94%	4,23%
INTEREST COVER RATIO	1,90X	1,77X
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (inclusi i bond)	7,7 anni	6,2 anni

39 Highlights Finanziari 2/2

	31/12/2013	31/12/2014
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	79,3%	90,9%
LINEE DI CREDITO CONCESSE	273,5 € mn	267,5 € mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	86,6€ mn	234,0 € mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	347,7 € mn	618,9 € mn

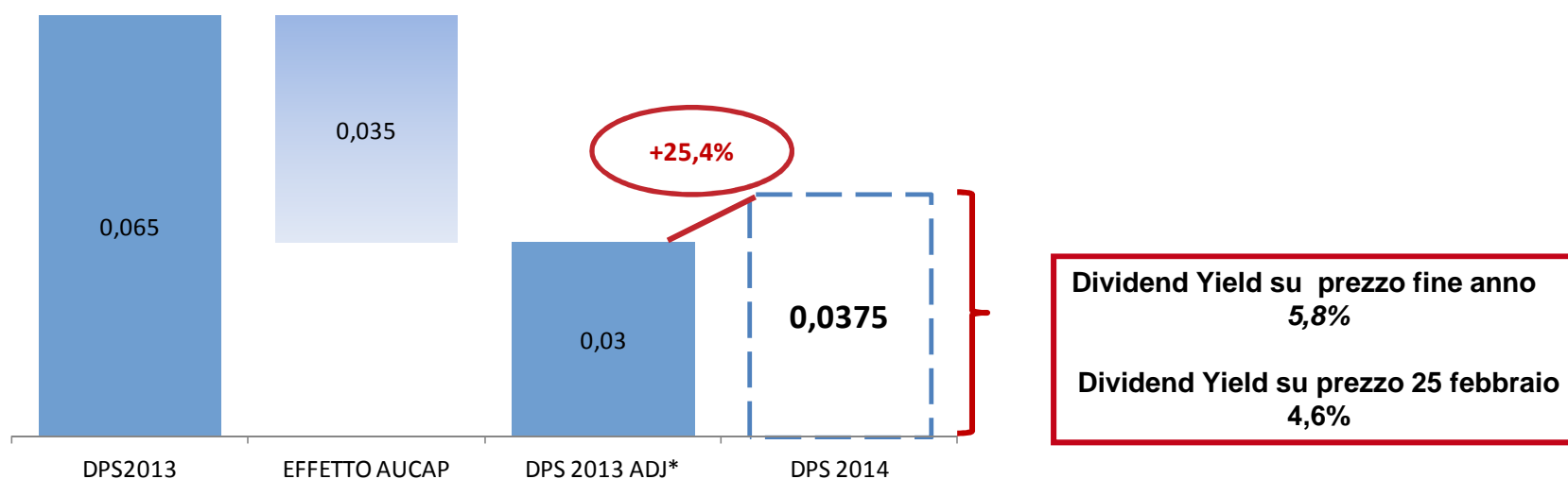
40 Debt Maturity



Dividendo

Il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà all'Assemblea degli Azionisti del **15 Aprile 2015** di approvare la distribuzione di un:

 **dividendo di 0,0375 € per azione**



 Un **Monte Dividendi** pari a **€ 28,4 mln** (81% del FFO)

 **Quest'anno non verrà proposta la Dividend Reinvestment Option**

*Adjusted: considerati gli effetti dell'aucap, n. azioni totale passato da 348.001.715 a 756.356.289

ALLEGATI

cone
ibercoop



43 Margini per attività

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/12/2013	31/12/2014	%	31/12/2013	31/12/2014	%	31/12/2013	31/12/2014	%
Margine da immobili di proprietà	91.332	88.243	(3,4)%	91.256	87.985	(3,6)%	76	258	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	935	1.015	8,6%	935	1.015	8,6%	0	0	n.a.
Margine da servizi	534	391	(26,7)%	534	391	(26,7)%	0	(0)	n.a.
Margine da trading	604	(66)	n.a.	0	0	n.a.	604	(66)	n.a.
Margine lordo divisionale	93.404	89.583	(4,1)%	92.725	89.391	(3,6)%	680	192	n.a.

Margine da immobili di proprietà: 85,73% leggermente in calo rispetto al 2013 (86,45%) soprattutto per effetto della diminuzione dei ricavi (prevalentemente in Romania e per *vacancy* strategica) e dell'incremento dei costi diretti (aumento delle imposte sugli immobili e delle spese condominiali).

Margine da immobili di proprietà di terzi: 8% in calo rispetto al 9,2% del 31/12/2013 prevalentemente dovuto all'aumento dei costi diretti.

Tenants Italia


TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Gruppo Miroglio 	abbigliamento	3,5%	32
	abbigliamento	3,1%	10
	abbigliamento	2,7%	8
	calzature	2,0%	5
	abbigliamento	1,6%	19
	abbigliamento	1,5%	4
	elettronica di consumo	1,5%	1
	fai da te	1,4%	1
	ristorazione	1,4%	10
	intrattenimento	1,4%	19
Totale		20,0%	109

TOTALE CONTRATTI	
Gallerie	1.024
Ipermercati	24
Totale	1.048

Nuovi brand



45 Tenants Romania

TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
 Carrefour market	alimentare	9,1%	9
 H&M	abbigliamento	5,1%	4
 DOM	elettronica	4,7%	8
 B&B collection	gioielleria	2,8%	8
 dm	drogheria	2,6%	5
 SENSI blue	farmacia	2,2%	4
 House of art	abbigliamento (famiglia)	1,7%	5
 BILLA	supermercati	1,3%	2
 LEONARDO	calzature	1,2%	5
 ALTEX	elettronica	1,2%	3
Totale		26,9%	53

TOTALE CONTRATTI 523

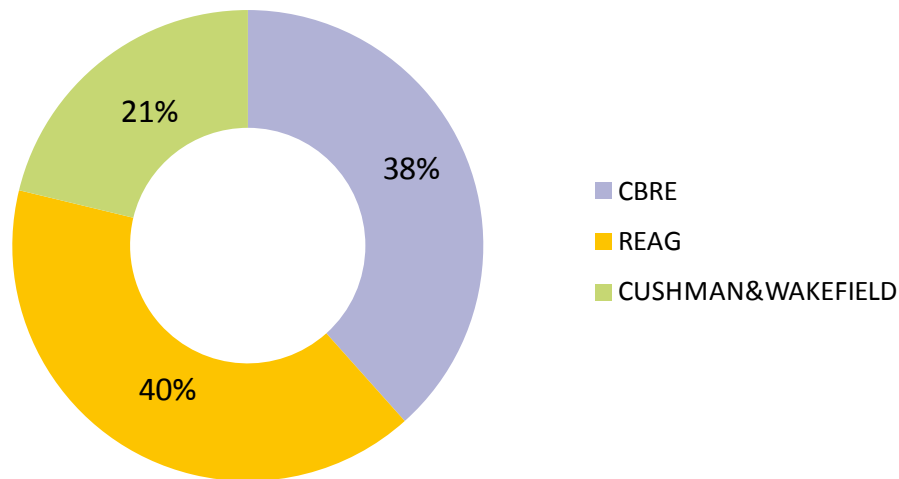
Principali brand



46 Evoluzione del Market Value

Breakdown delle perizie del Portafoglio

Alla data del 31 dicembre 2014 il Portafoglio Immobiliare del Gruppo IGD è stato periziato dai 3 periti indipendenti: **CBRE, REAG e CUSHMAN&WAKEFIELD**

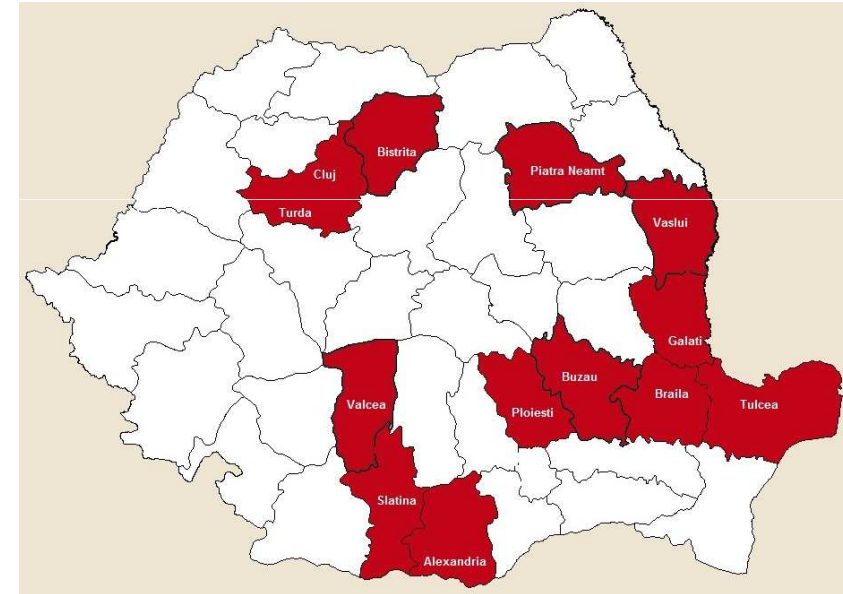


Asset ruotati al
31/12/2014:
61%

Portafoglio Italia e Romania



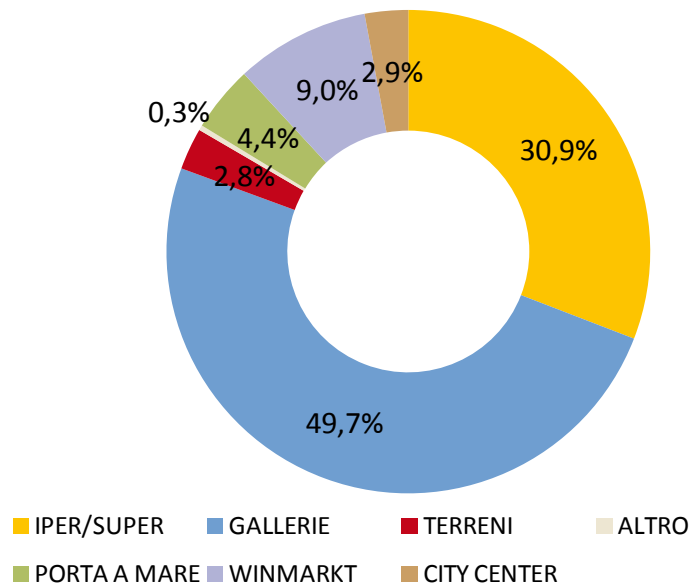
**56 UNITA' IMMOBILIARI IN
11 REGIONI ITALIANE:**
 19 gallerie e retail park
 24 ipermercati e supermercati
 2 city center
 3 sviluppo terreni
 1 immobile per trading
 7 altro



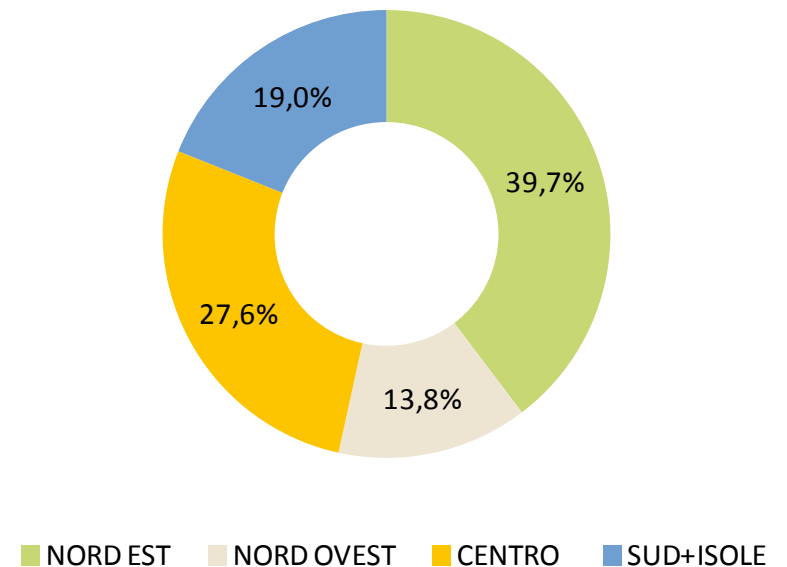
**14 CENTRI COMMERCIALI + 1 PALAZZINA
UFFICI IN 13 DIVERSE CITTA' RUMENE DI
MEDIE DIMENSIONI**

48 Portafoglio Italia e Romania

DISTRIBUZIONE DEL MARKET VALUE DEL PORTAFOGLIO IGD PER TIPOLOGIA



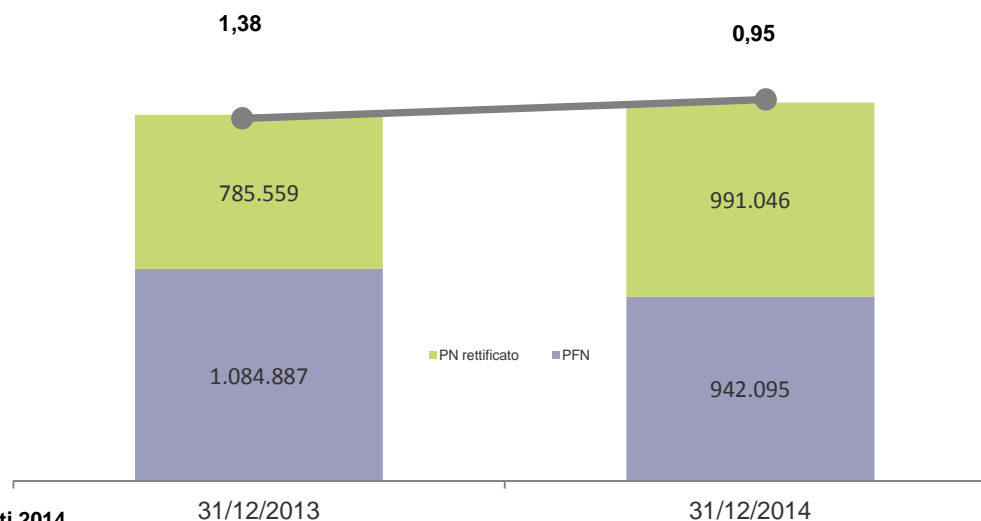
DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ITALIA (mkt value)



Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	31/12/2013	31/12/2014	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.857.799	1.900.357	42.558	2,3%
Attività non correnti destinate alla vendita	0	28.600	28.600	n.a.
Capitale Circolante Netto	71.271	66.637	-4.634	-6,5%
Altre Passività Consolidate	-47.189	-48.769	-1.580	3,3%
TOTALE IMPIEGHI	1.881.881	1.946.825	64.944	3,5%
Posizione Finanziaria Netta	1.084.887	942.095	-142.792	-13,2%
(Attività) e Passività nette per strumenti deriv	33.302	43.912	10.610	31,9%
Patrimonio Netto	763.692	960.818	197.126	25,8%
TOTALE FONTI	1.881.881	1.946.825	64.944	3,5%

GEARING RATIO (€ 000)



➤ **Claudia Contarini, IR**
T. +39. 051 509213
claudia.contarini@gruppoigd.it

➤ **Elisa Zanicheli**
T. +39. 051 509242
elisa.zanicheli@gruppoigd.it

➤  **Tweet** to [@igdSIIQ](https://twitter.com/igdSIIQ)

igd **SIIQ** **immobiliare
grande distribuzione**
società di investimento
immobiliare quotata spa