



**igd** SIG  
SPAZI DA VIVERE

Conference call  
10 novembre 2015  
ore 17.30

Presentazione Risultati al 30/09/2015

# 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

# Highlights

## RICAVI

• Ricavi gestione caratteristica

**93,8 € mn**  
(+4,3% vs 30/09/2014)

## EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

**63,4 € mn**  
(+6,8% vs 30/09/2014)

• EBITDA margin da Freehold

**77,6%**  
(-0,1 p.ti percentuali)

• Utile Netto del Gruppo

**30,4 € mn**  
(7,1 €mn vs 30/09/2014)

Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica

**33,4 € mn**  
(+32,7% vs 30/09/2014)

## EPRA FINANCIAL OCCUPANCY al 30/09/2015

• ITALIA

**96,2%**  
stabile vs 30/06/2015

• ROMANIA

**92,3%**  
88,9% al 30/06/2015

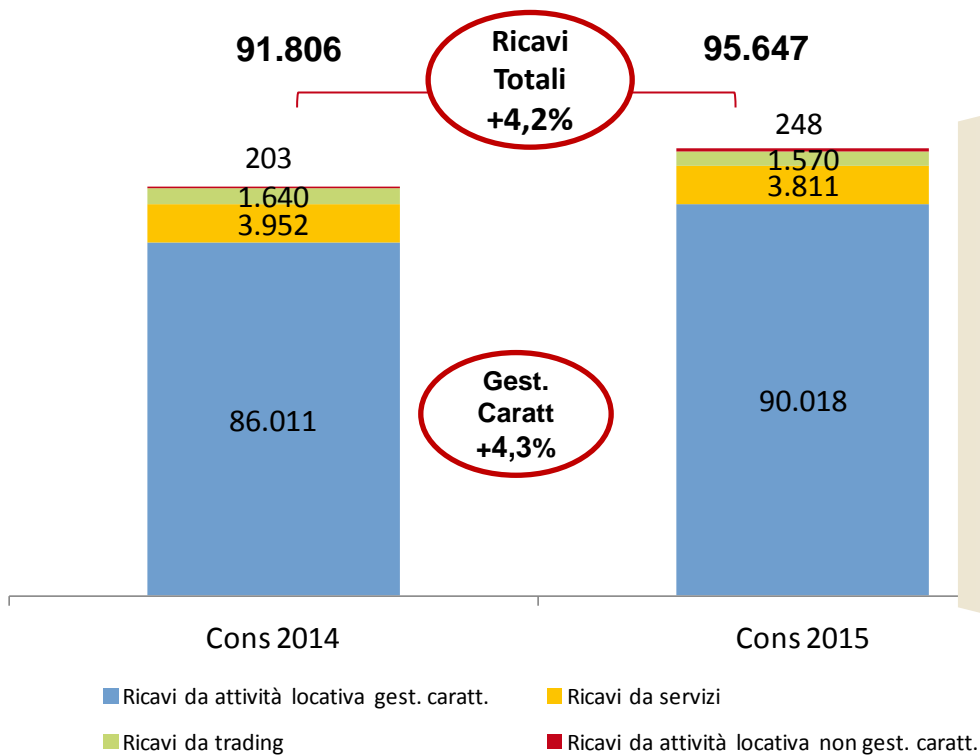


**RISULTATI ECONOMICO  
FINANZIARI**

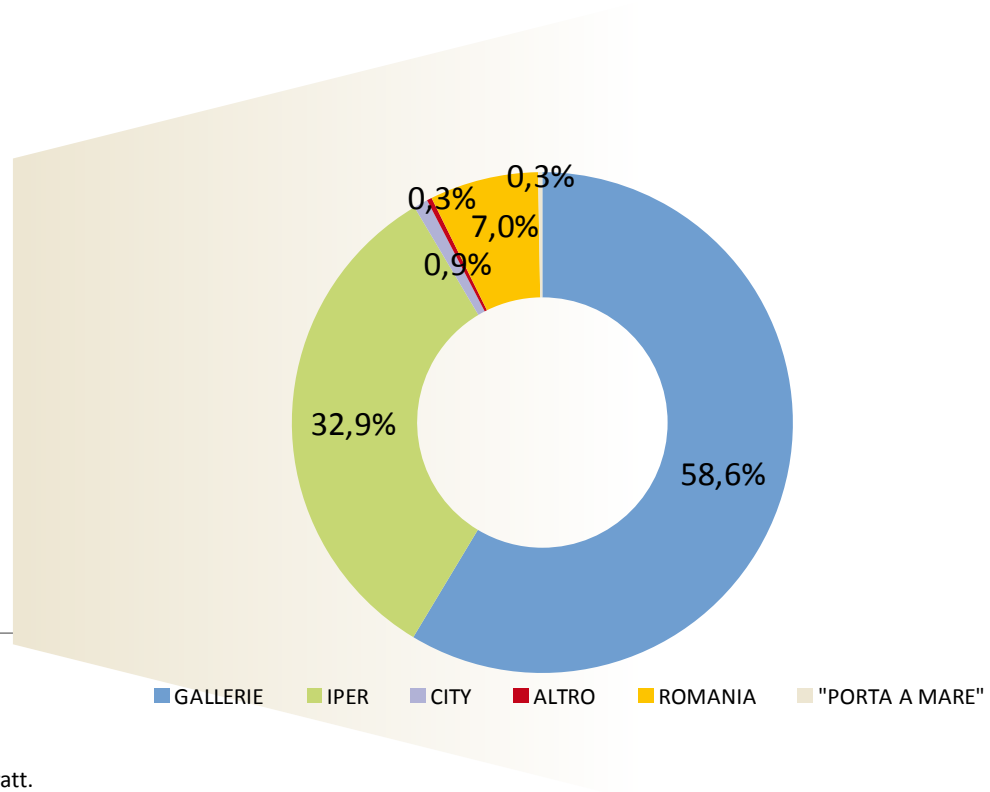
# 5

## Ricavi

**TOTALE RICAVI (€/000)**

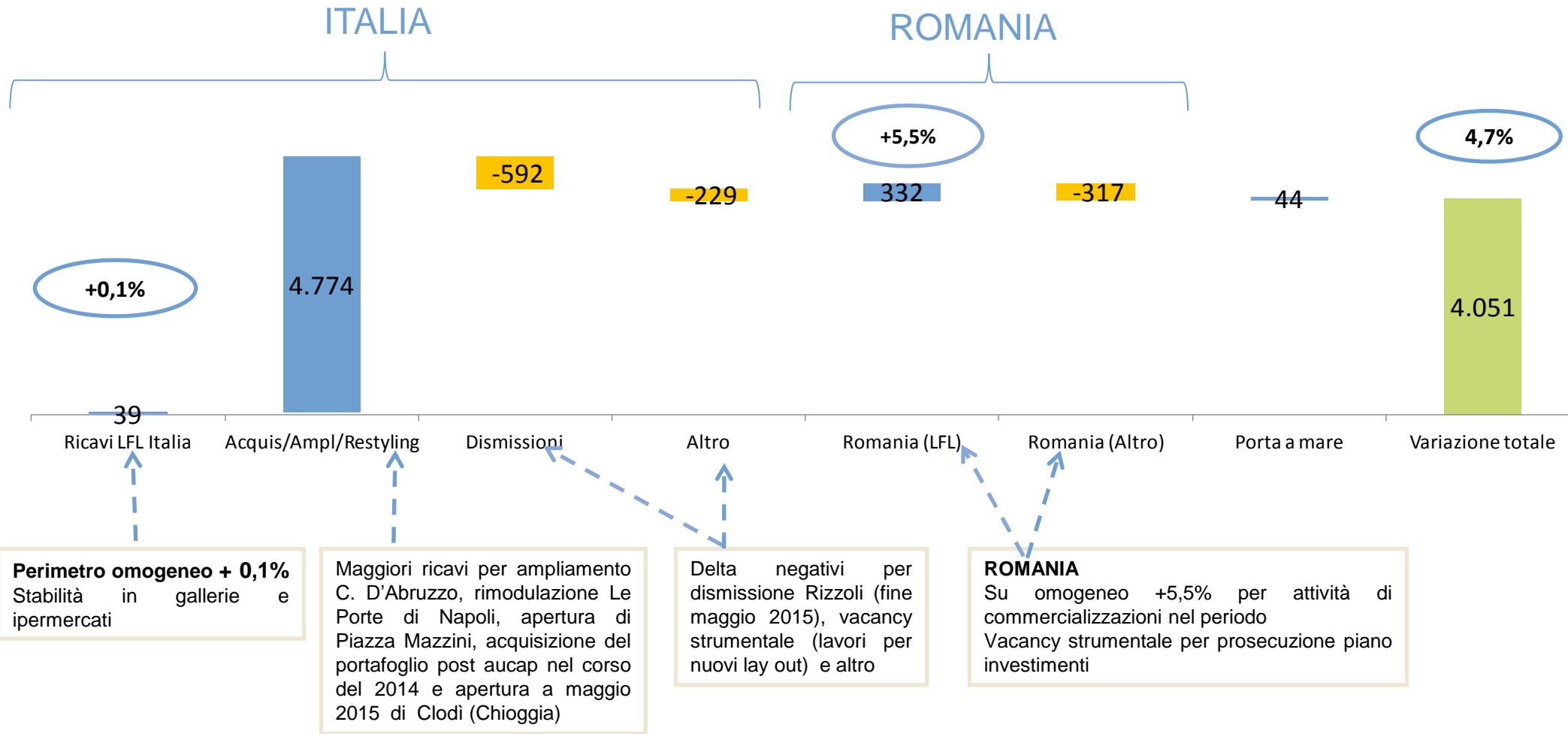


**BREAKDOWN DEI RICAVI ATTIVITA' IMMOBILIARE E LOCATIVA PER TIPOLOGIA DI ASSET**



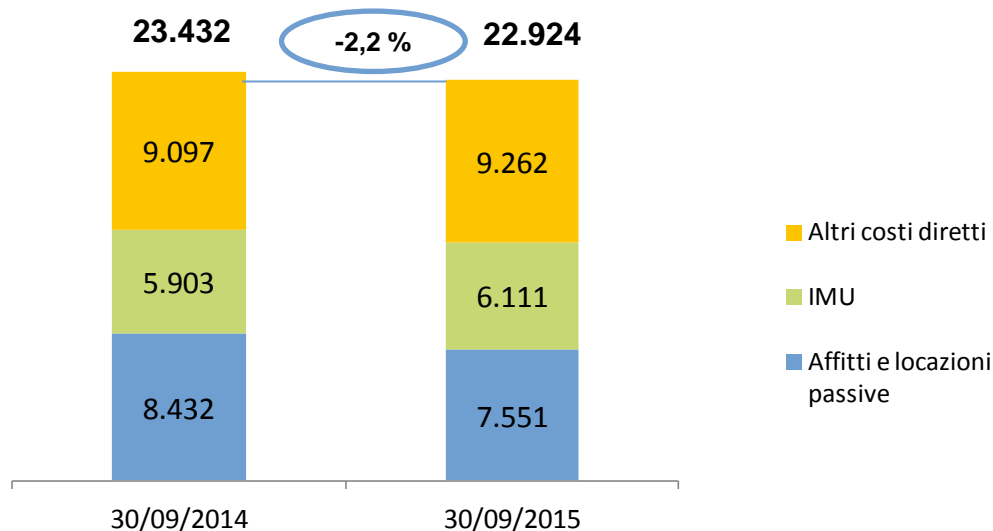
# 6

## Driver dei ricavi da attività locativa (€/000)



# 7 Costi Diretti e Spese Generali Gestione Caratteristica

## COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

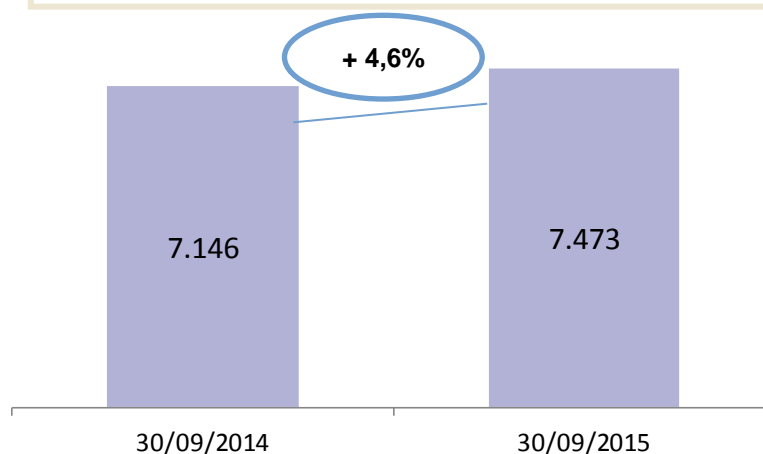


Costi diretti gestione caratteristica in calo del -2,2% vs 2014 (si riduce l'incidenza sui ricavi della gestione caratteristica da 26% nel 2014 a 24,4%).

Principali variazioni rispetto al 2014:

- sensibile risparmio negli affitti e locazioni passive (Città delle Stelle diventato Freehold);
- Altri costi diretti: minori accantonamenti per svalutazioni crediti; incremento spese condominiali (maggiori sfritti e nuovi contratti con canoni comprensivi di una parte delle spese condominiali);
- Incremento IMU (per ampliamento perimetro e introduzione TASI)

## SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



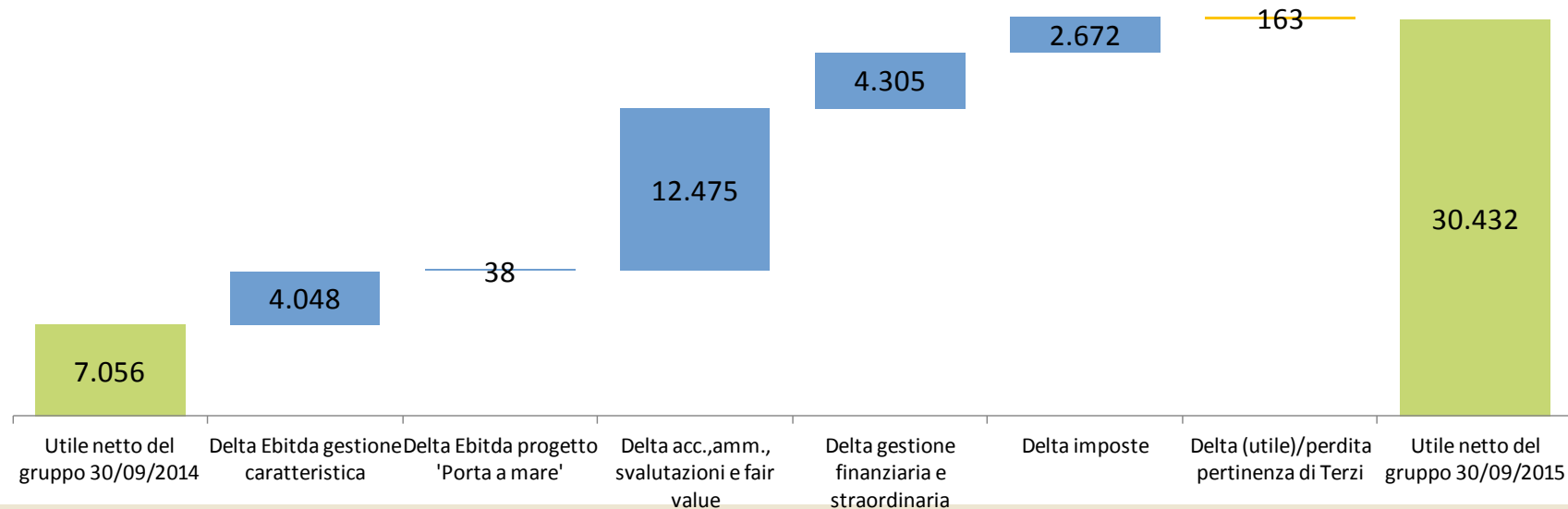
Le spese generali registrano, rispetto al 2014, un **aumento** di ca. 0,3€mn

L'incidenza delle Spese Generali sui ricavi della gestione caratteristica è pari a circa 8% in **linea con il 2014**

## 8

# Utile del Gruppo: 30,4 €MN

## VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



### L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 30,4 € MN RISPETTO AL 30/09/2014 RIFLETTE:



- Una variazione positiva dell'Ebitda della Gestione caratteristica (+4 €mn)
- Un miglioramento della gestione finanziaria e straordinaria per +4,3 €mn dovuto principalmente alla diminuzione di PFN, al decremento dell'Euribor e degli spread, all'operazione di Bond Swap conclusa ad aprile 2015.
- Variazione positiva delle imposte (+2,7 €mn) per effetto ACE e impatto una tantum di 1,9 €mn Legge «Sblocca Italia» nel 2014.

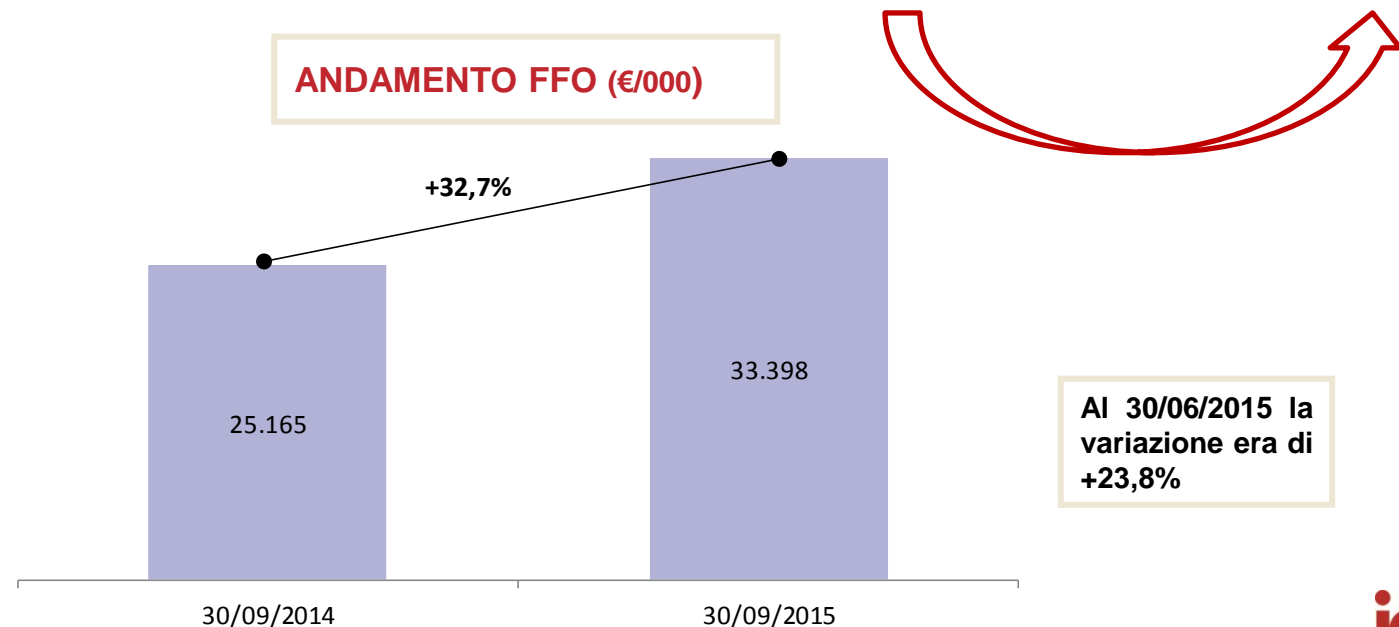


# 9 Funds From Operations gestione caratteristica

Funds from Operations	30/09/2014	30/09/2015	Δ	Δ%
<b>Utile ante imposte</b>	<b>13.981</b>	<b>31.569</b>	<b>17.588</b>	<b>125,8%</b>
Amm.ti e altri acc.ti	1.178	1.101	-78	-6,6%
Variazioni fair value s svalutazioni	10.279	981	-9.298	-90,5%
Gestione straordinaria	-120	355	477	-395,4%
Margine Lordo da attività di trading	0	0	0	n.a.
Rettica gest. Finanziaria	297	87	-210	-70,9%
Imposte correnti del periodo	-450	-694	-245	54,4%
<b>FFO</b>	<b>25.165</b>	<b>33.398</b>	<b>8.233</b>	<b>32,7%</b>

Di cui:

- **+4,0 €mn** per incremento Ebitda;
- **+4,3 €mn** per miglioramento della gestione finanziaria (netto oneri non ricorrenti);
- **- 0,1 €mn** per altre variazioni.



## ANDAMENTI OPERATIVI



# 11 Highlights Commerciali

## Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia

Settimo trimestre  
consecutivo  
positivo

+7,3 % delta progressivo  
+4,5% L4L \*



## Ingressi Gallerie Commerciali Italia

+1,3%



## Ingressi Gallerie Commerciali Italia

 Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali  
ITALIA  -0,2%

## Ingressi Gallerie Commerciali Romania (in crescita soprattutto per la riduzione dell'attività cantieristica)

+1,7% L4L



## Vendite iper e super di proprietà IGD

*Nel 3° trimestre 2015 si registra un arresto del calo nelle vendite*

-1,3% delta progressivo

\*Senza ampliamenti

# 12 | Premiata la rendicontazione di IGD

## IL BILANCIO CIVILISTICO E DI SOSTENIBILITÀ PREMIATI DA EPRA



Unica società italiana, IGD ha ricevuto il Bronze Award che EPRA attribuisce annualmente ai bilanci civilistici delle società immobiliari europee valutandone trasparenza, comparabilità e rilevanza delle informazioni



IGD ha ricevuto il Gold Award che EPRA attribuisce annualmente ai bilanci di sostenibilità. EPRA evidenzia:

- il miglioramento sensibile della *disclosure* in materia di sostenibilità
- l'implementazione degli obiettivi di sostenibilità contenuti nel piano industriale

A photograph of a modern building with a red metal lattice tower and a white perforated wall, with people walking in the foreground. The scene is set outdoors on a paved plaza under a blue sky with scattered clouds. In the upper right corner, there is a black rectangular box containing white text.

**STRUTTURA  
FINANZIARIA**

# 14 Highlights Finanziari 1/2

	30/06/2015	30/09/2015
GEARING RATIO (D/E)	0,95	<b>0,94</b>
LOAN TO VALUE	48,3%	<b>47,9%</b>
COSTO MEDIO DEL DEBITO*	3,88%	<b>3,79%</b>
INTEREST COVER RATIO	2,05X	<b>2,12X</b>

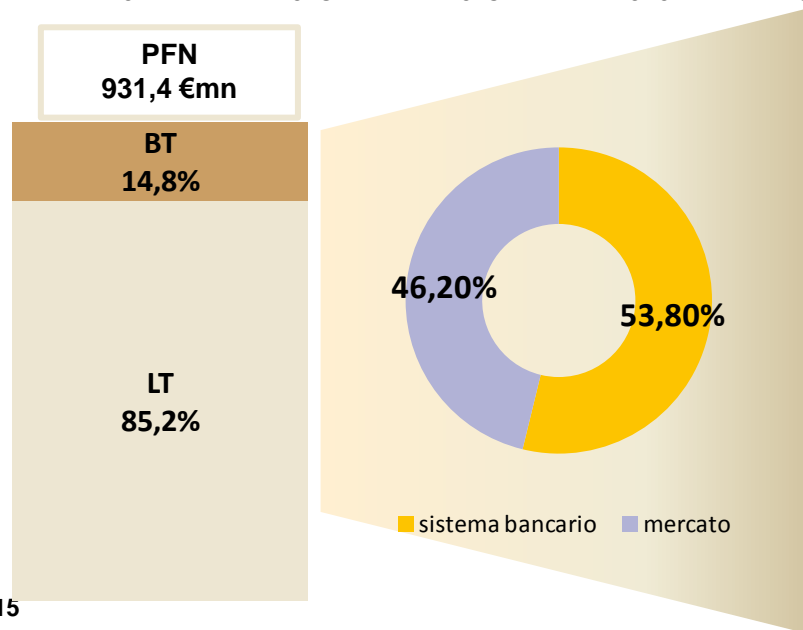
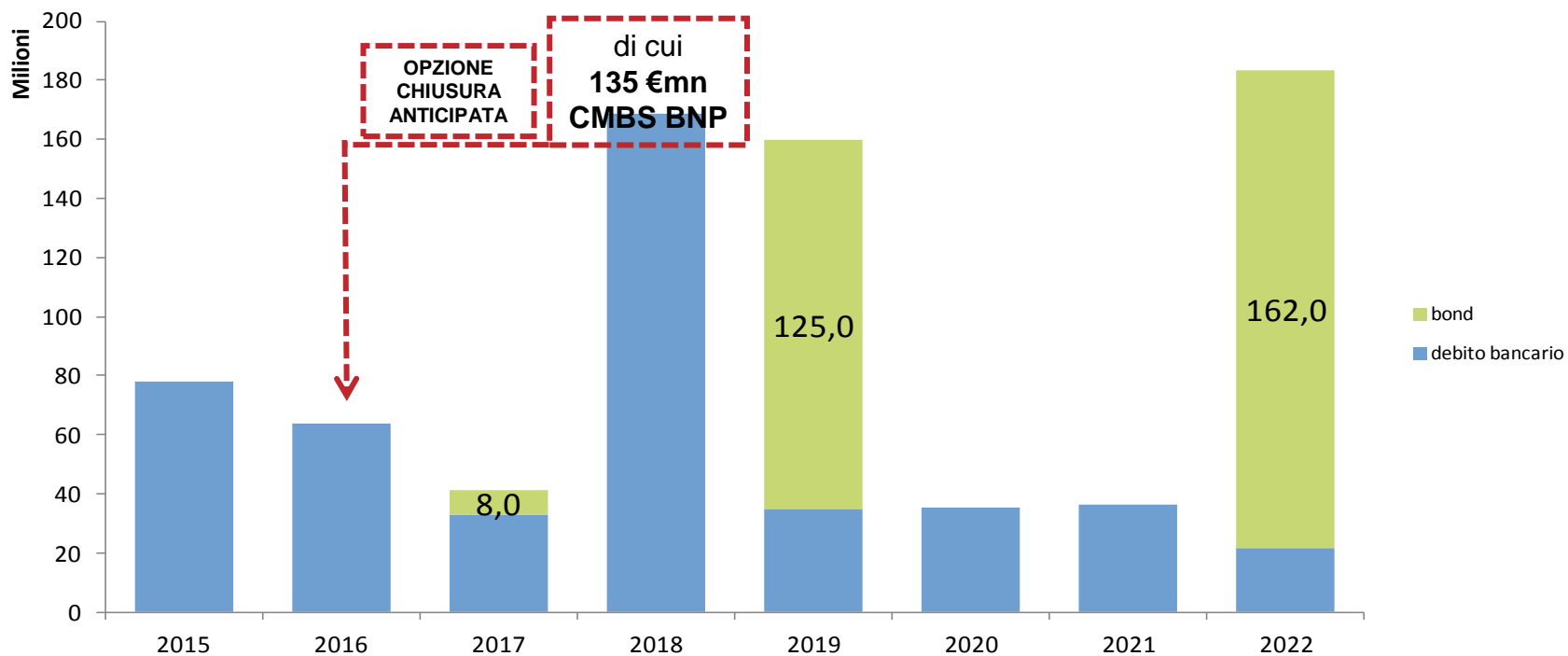
\*Al netto degli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non)

***Miglioramento della Gestione Finanziaria*** anche in virtù dell'operazione di bond swap conclusa in aprile.

## Highlights Finanziari 2/2

	30/06/2015	30/09/2015
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (incluso il bond)	6,7 anni	<b>6,5 anni</b>
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	85,3%	<b>85,2%</b>
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	91,4%	<b>91,4%</b>
LINEE DI CREDITO CONCESSE	302,5 € mn	<b>302,5 € mn</b>
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	209,9 € mn	<b>209,3 € mn</b>
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	663,5 € mn	<b>738,4 € mn</b>

# 16 Debt maturity







**APPENDICE**

# 18 Conto Economico Consolidato

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2014	30/09/2015	Δ%	30/09/2014	30/09/2015	Δ%	30/09/2014	30/09/2015	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	76.628	81.038	5,8%	76.425	80.790	5,7%	203	248	21,8%
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	9.586	9.228	-3,7%	9.586	9.228	-3,7%	0	0	n.a.
<b>Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa</b>	<b>86.214</b>	<b>90.266</b>	<b>4,7%</b>	<b>86.011</b>	<b>90.018</b>	<b>4,7%</b>	<b>203</b>	<b>248</b>	<b>21,8%</b>
Ricavi da servizi	3.952	3.811	-3,6%	3.952	3.811	-3,6%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.640	1.570	-4,2%	0	0	n.a.	1.640	1.570	-4,2%
<b>RICAVI GESTIONALI</b>	<b>91.806</b>	<b>95.647</b>	<b>4,2%</b>	<b>89.963</b>	<b>93.829</b>	<b>4,3%</b>	<b>1.843</b>	<b>1.818</b>	<b>-1,4%</b>
<b>INCREMENTI, COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI</b>	<b>(1.363)</b>	<b>(1.467)</b>	<b>7,6%</b>	<b>0</b>	<b>0 n.a.</b>	<b>(1.363)</b>	<b>(1.467)</b>	<b>7,6%</b>	
Affitti e locazioni passive	(8.432)	(7.552)	-10,4%	(8.432)	(7.552)	-10,4%	0	0	n.a.
Personale diretto	(2.679)	(2.780)	3,8%	(2.679)	(2.780)	3,8%	0	0	n.a.
Costi diretti	(12.623)	(12.860)	1,9%	(12.321)	(12.592)	2,2%	(302)	(268)	-11,3%
<b>COSTI DIRETTI</b>	<b>(23.734)</b>	<b>(23.192)</b>	<b>-2,3%</b>	<b>(23.432)</b>	<b>(22.924)</b>	<b>-2,2%</b>	<b>(302)</b>	<b>(268)</b>	<b>-11,3%</b>
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>66.709</b>	<b>70.988</b>	<b>6,4%</b>	<b>66.531</b>	<b>70.906</b>	<b>6,6%</b>	<b>178</b>	<b>82</b>	<b>-53,7%</b>
Personale di sede	(4.502)	(4.562)	1,3%	(4.423)	(4.506)	1,9%	(79)	(56)	-28,9%
Spese generali	(3.118)	(3.250)	4,2%	(2.723)	(2.967)	8,9%	(395)	(283)	-28,4%
<b>SPESE GENERALI</b>	<b>(7.620)</b>	<b>(7.812)</b>	<b>2,5%</b>	<b>(7.146)</b>	<b>(7.473)</b>	<b>4,6%</b>	<b>(474)</b>	<b>(339)</b>	<b>-28,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>59.089</b>	<b>63.176</b>	<b>6,9%</b>	<b>59.384</b>	<b>63.431</b>	<b>6,8%</b>	<b>(295)</b>	<b>(257)</b>	<b>-13,0%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>64,4%</i>	<i>66,1%</i>		<i>66,0%</i>	<i>67,6%</i>				
Altri accantonamenti	(94)	(162)	73,1%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(14.117)	(1.717)	-87,8%						
Ammortamenti	(1.087)	(943)	-13,2%						
<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>(15.298)</b>	<b>(2.822)</b>	<b>-81,6%</b>						
<b>EBIT</b>	<b>43.791</b>	<b>60.354</b>	<b>37,8%</b>						
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(34.541)</b>	<b>(29.981)</b>	<b>-13,2%</b>						
<b>GESTIONE STRAORDINARIA</b>	<b>120</b>	<b>(137)</b>	<b>n.a.</b>						
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>9.370</b>	<b>30.236</b>	<b>n.a.</b>						
Imposte	(2.691)	(19)	-99,3%						
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>6.679</b>	<b>30.217</b>	<b>n.a.</b>						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	377	215	-43,1%						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>7.056</b>	<b>30.432</b>	<b>n.a.</b>						

## Totale ricavi da attività locativa:

**90,3€mn**

*Da Gallerie Commerciali: 59,2 €mn di cui:*

*Gallerie italiane 52,9 €mn*

*Gallerie Winmarkt 6,3 €mn*

*Da Ipermercati: 29,7 €mn*

*Da City Center Project – P.za Mazzini : 0,8 €mn*

*Da Altro: 0,6 €mn*

# 19 Margini per attività

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2014	30/09/2015	%	30/09/2014	30/09/2015	%	30/09/2014	30/09/2015	%
Margine da immobili di proprietà	65.616	69.338	5,7%	65.488	69.106	5,5%	128	232	81,7%
Margine da immobili di proprietà di terzi	667	1.481	n.a.	667	1.481	n.a.	0	0	n.a.
Margine da servizi	376	318	-15,2%	376	318	-15,3%	(0)	0	n.a.
Margine da trading	50	(150)	n.a.	0	0	n.a.	50	(150)	n.a.
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>66.709</b>	<b>70.987</b>	<b>6,4%</b>	<b>66.531</b>	<b>70.905</b>	<b>6,6%</b>	<b>178</b>	<b>82</b>	<b>-53,7%</b>

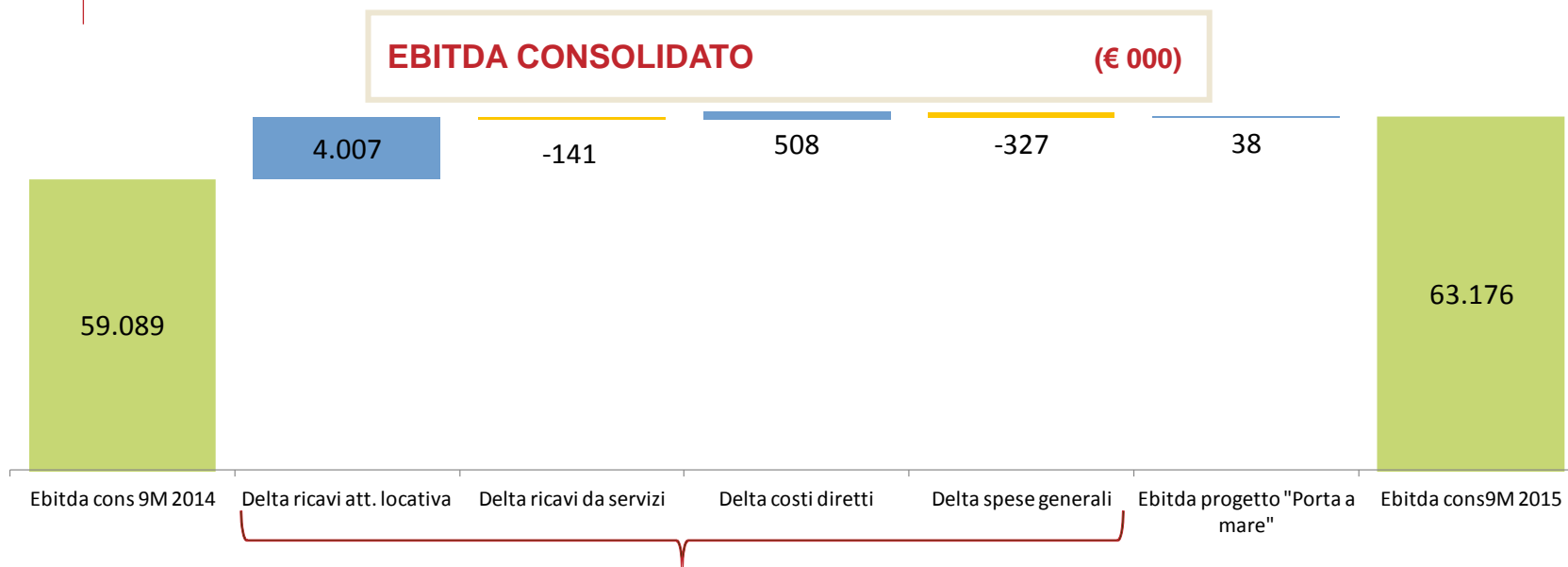
**Margine da immobili di proprietà: 85,6% in linea con l'anno precedente**

**Margine da immobili di proprietà di terzi: in rilevante incremento al 16% dal 7% del 2014 prevalentemente per minori costi operativi anche in seguito al passaggio di Città delle Stelle tra gli immobili di proprietà**

20

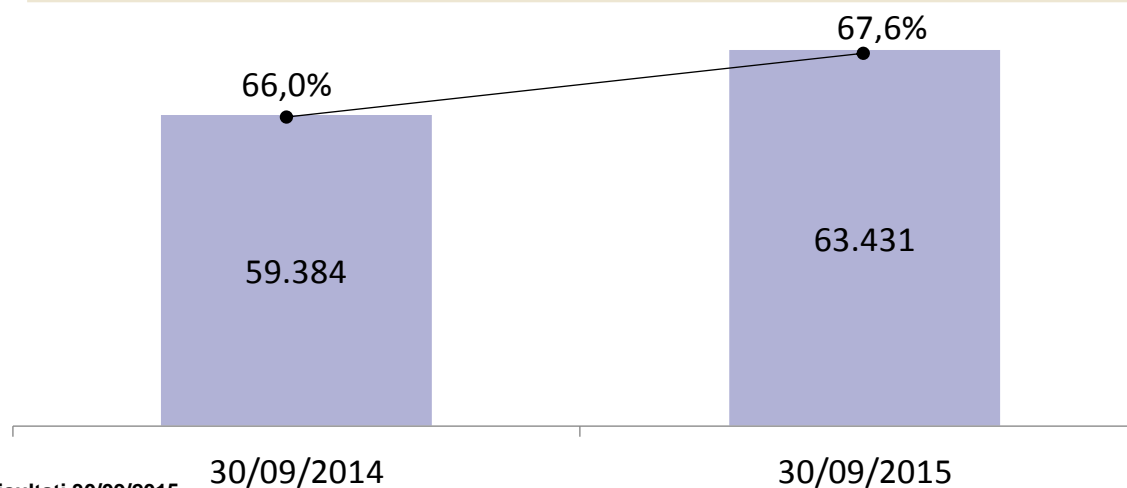
Ebitda consolidato totale: 63,2 €mn

Ebitda (gest. Caratteristica): 63,4 €mn (6,8%)



*Gestione caratteristica*

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

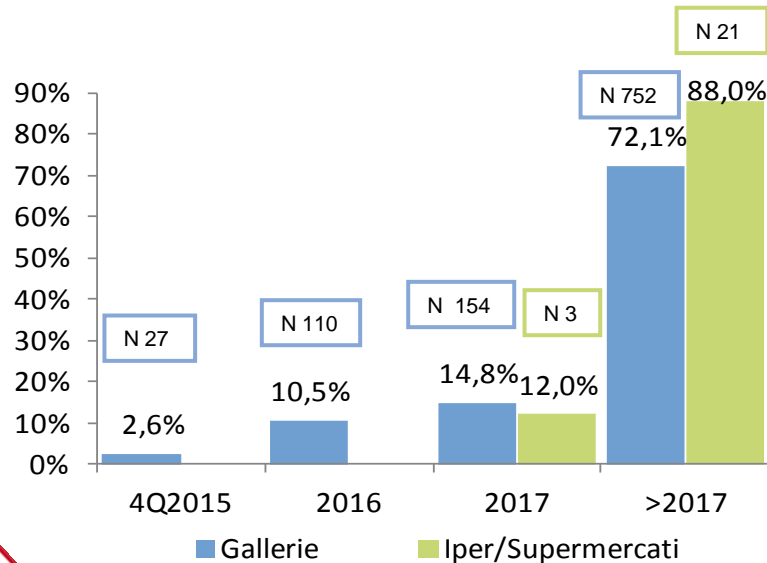


**L'EBITDA MARGIN da FREEHOLD MANAGEMENT si attesta a 77,6% in linea con il 2014**

# Contratti Italia e Romania

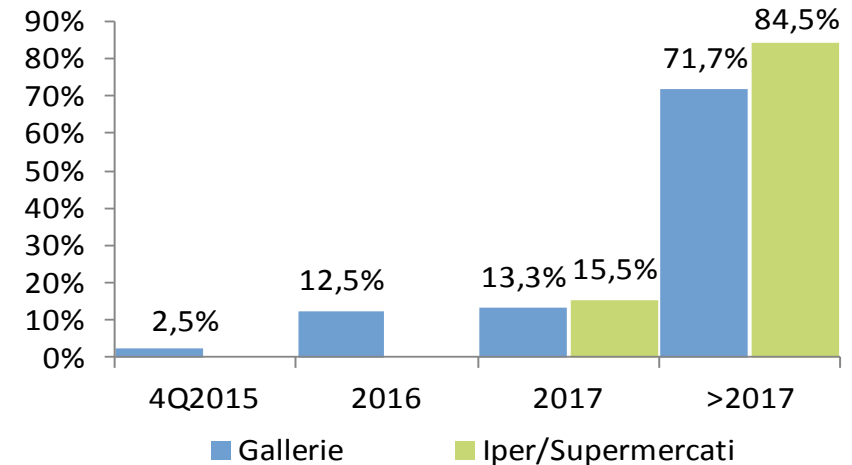
21

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



**Durata residua media**  
Iper 8,1 anni  
Galleria 4,1 anni

SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA  
(% valore)



**ITALIA**  
(totale **CONTRATTI GALLERIE 1043**; **CONTRATTI IPERMERCATI 25**)

Nei primi 9 mesi del 2015 sono stati **sottoscritti** 130 contratti di cui 67 **turn over** e 63 **rinnovi**.

**Rinnovi con downside pari a -1,2%** (da attribuire a rinnovi di contratti sottoscritti ante crisi)

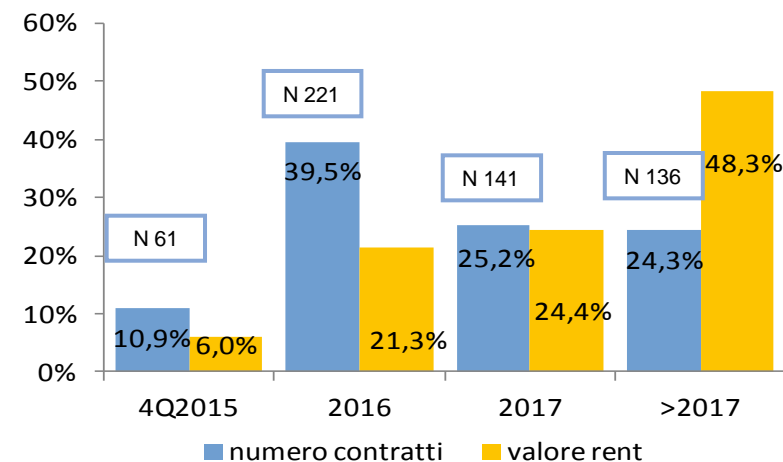


**ROMANIA**  
(totale contratti **559**)

Nei primi 9 mesi del 2015 sono stati **rinnovati** 69 contratti (**upside +0,3%**) e sottoscritti 24 **nuovi contratti**. (Rinnovi e nuovi contratti dei primi 9 mesi del 2015 rappresentano il 7% e il 3% del totale ricavi di Winmarkt)

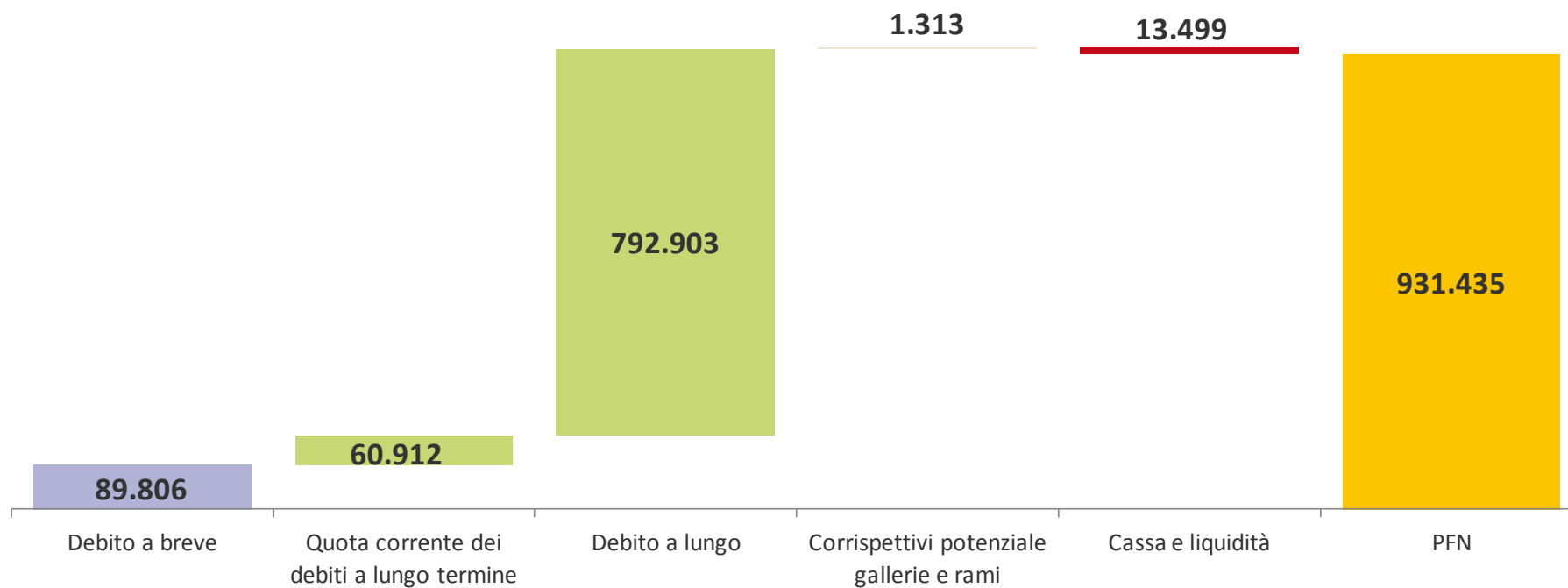


SCADENZA CONTRATTI GALLERIE ROMANIA  
(n. e % contratti e % valore)

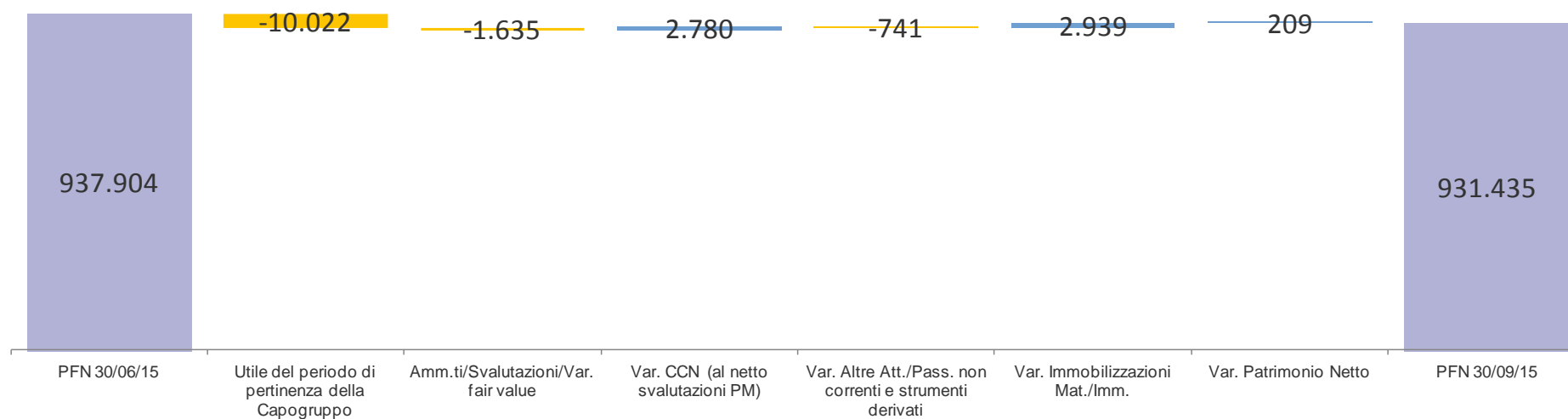


**Durata residua media**  
3,6 anni

## 22 Composizione Posizione Finanziaria Netta (€000)



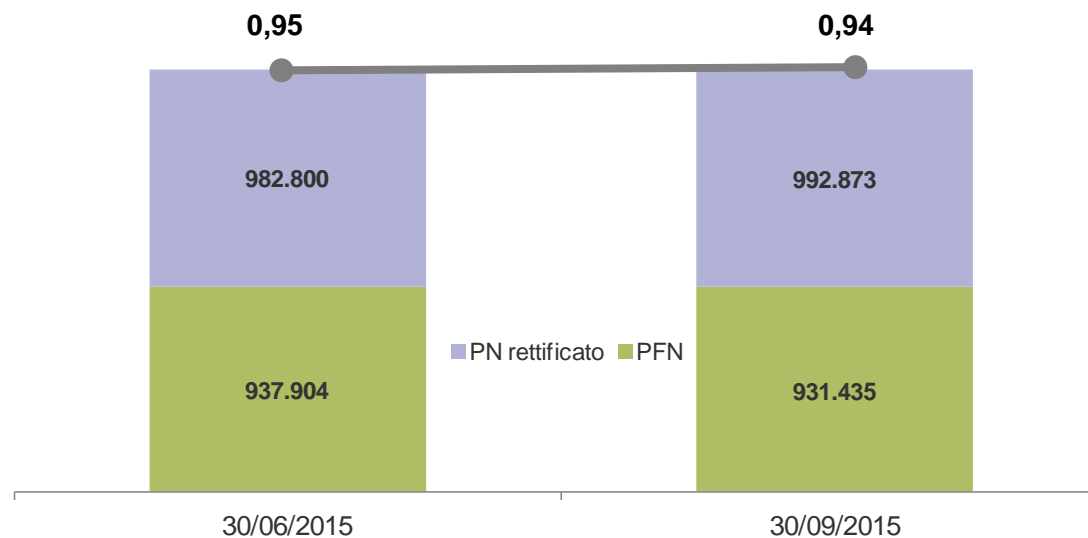
## 23 Variazione Posizione Finanziaria Netta (€000)



## 24 Stato Patrimoniale riclassificato

<b>FONTI E IMPIEGHI (€000)</b>	<b>30/06/2015</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>Δ</b>	<b>Δ%</b>
Investimenti immobiliari	1.832.410	1.832.410	-1	0,0%
Immobilizzazioni in corso	51.631	53.229	1.598	3,1%
Altre attività non correnti	30.216	30.000	-216	-0,7%
Altre passività non correnti	-26.655	-26.973		
Capitale circolante netto	61.155	63.935	2.780	4,5%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-16.692	-16.670	22	-0,1%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.932.065</b>	<b>1.935.930</b>	<b>3.865</b>	<b>0,2%</b>
Posizione finanziaria netta	937.904	931.435	-6.469	-0,7%
Patrimonio Netto	958.142	967.956	9.814	1,0%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	36.019	36.539	520	1,4%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.932.065</b>	<b>1.935.930</b>	<b>3.865</b>	<b>0,2%</b>

### GEARING RATIO (€ 000)





➤ **Claudia Contarini, IR**  
T. +39. 051 509213  
[claudia.contarini@gruppoigd.it](mailto:claudia.contarini@gruppoigd.it)

➤ **Federica Pivetti**  
T. +39. 051 509242  
[federica.pivetti@gruppoigd.it](mailto:federica.pivetti@gruppoigd.it)

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