



igd SIG
SPAZI DAVVERE

Conference call
12 novembre 2014 ore 14.30

Presentazione Risultati al 30/09/2014

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

Highlights 1/2

RICAVI

•Ricavi totali

91,8€ mn*(+1,5% vs 30/09/2013)*

•Ricavi gestione caratteristica

90,0€ mn*(-0,5% vs 30/09/2013)***EBITDA**

•EBITDA (gestione caratteristica)

59,4 € mn*(-4,7% vs 30/09/2013)*

•EBITDA margin (gestione caratteristica)

66,0%*(-2,9 p.ti percentuali)*

•EBITDA margin da Freehold

77,7%*(-0,9 p.ti percentuali)*

•Utile ante imposte del Gruppo


9,4 € mn*(+14% vs 30/09/2013)*•Utile Netto del Gruppo
(con effetti fiscali legge Sblocca Italia)**7,1 € mn***(-36,3% vs 30/09/2013)***Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica****25,2 € mn***(-6,8% vs 30/09/2013)*

4

Highlights 2/2

		Dati adjusted*
NNAV per azione	2,13€ al 30/06/2014	1,27€

Market Value Portafoglio Totale	1.849,5 €mn al 30/06/2014	1.944,3 €mn*
Loan to Value	56,1%	48,2%
Gearing (D/E)	1,30	0,95

 EPRA FINANCIAL OCCUPANCY al 30/09/2014		
•ITALIA		96,2%
•ROMANIA		85,9%

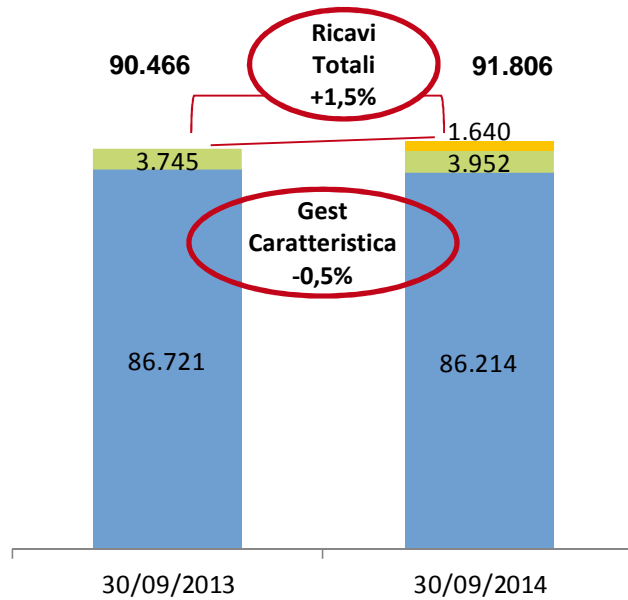
* Dati rettificati per considerare aumento di capitale (200 €mn) e acquisizione portafoglio (94,8€mn)



**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

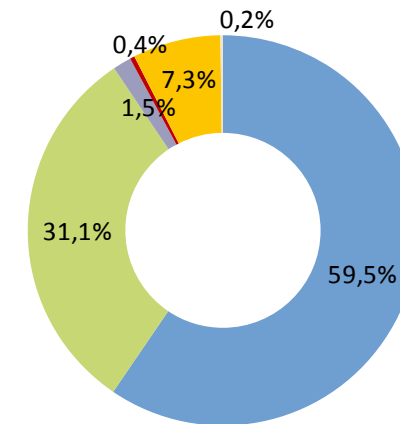
6 Ricavi

TOTALE RICAVI (€/000)



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

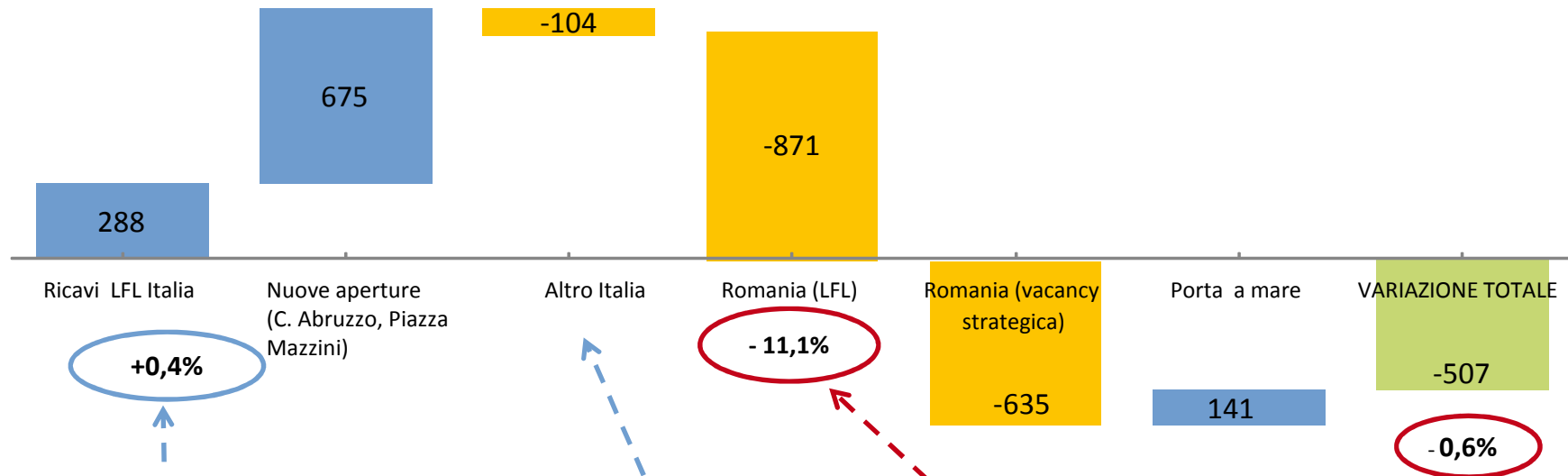
- Ricavi da trading
- Ricavi da servizi
- Ricavi da attività locativa



- GALLERIE
- IPER
- CITY
- ALTRO
- ROMANIA
- "PORTA A MARE" PROJECT

7

Driver dei ricavi da attività locativa (€/000)



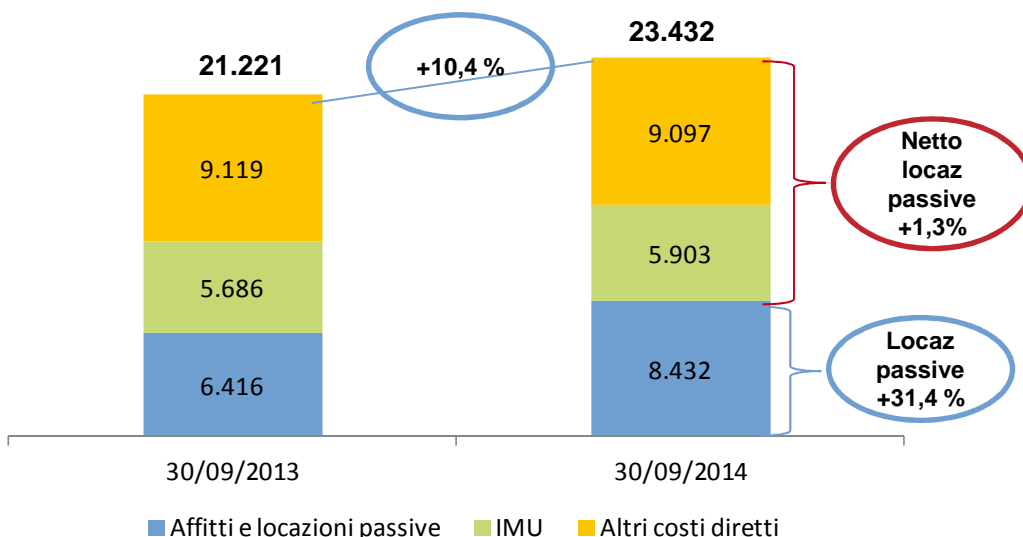
Al netto della vacancy strategica +0,4% si conferma la crescita **IPERMERCATI** (+0,8%) per effetto indicizzazione e progressiva andata a regime canoni post start-up e la sostanziale tenuta delle **GALLERIE** (+0,1%).

Include i differenziali negativi dovuti a vacancy strumentale (locali sfitti già commercializzati su cui vengono realizzati nuovi layout), l'effetto positivo della gestione diretta di Darsena e altre variazioni minori

Al netto della vacancy strategica per prosecuzione investimenti (-11,1%) per: trascinamento downside fine 2013 e 1H2014, maggiore vacancy media e ricommercializzazioni in corso (retail e palazzina uffici)

8 Costi Diretti e Spese Generali Gestione Caratteristica

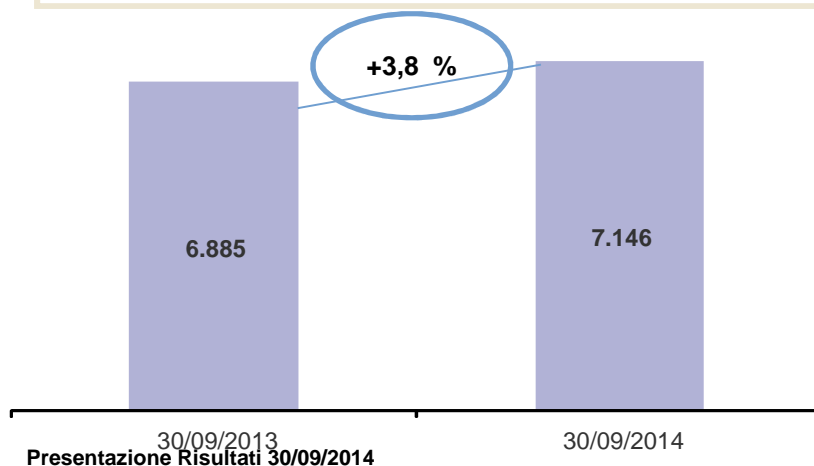
COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



L'andamento dei Costi Diretti dovuto principalmente a:

- incremento voce affitti e locazioni passive (+31,4%) per il masterlease sulla galleria Le Fonti del Corallo a Livorno ceduta.
- Crescita IMU per aumento aliquote anche in considerazione della nuova imposta TASI, riduzione property tax in Romania (riduzione base imponibile)
- Incremento spese condominiali per una maggiore vacancy
- Significativo miglioramento delle previsioni degli accantonamenti sia in Italia che in Romania per una diminuzione dei crediti in contenzioso
- All'interno di altri costi diretti si segnala l'incremento dei costi da Pilotage (Abruzzo e Mazzini) correlati ai maggiori ricavi da servizi

SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



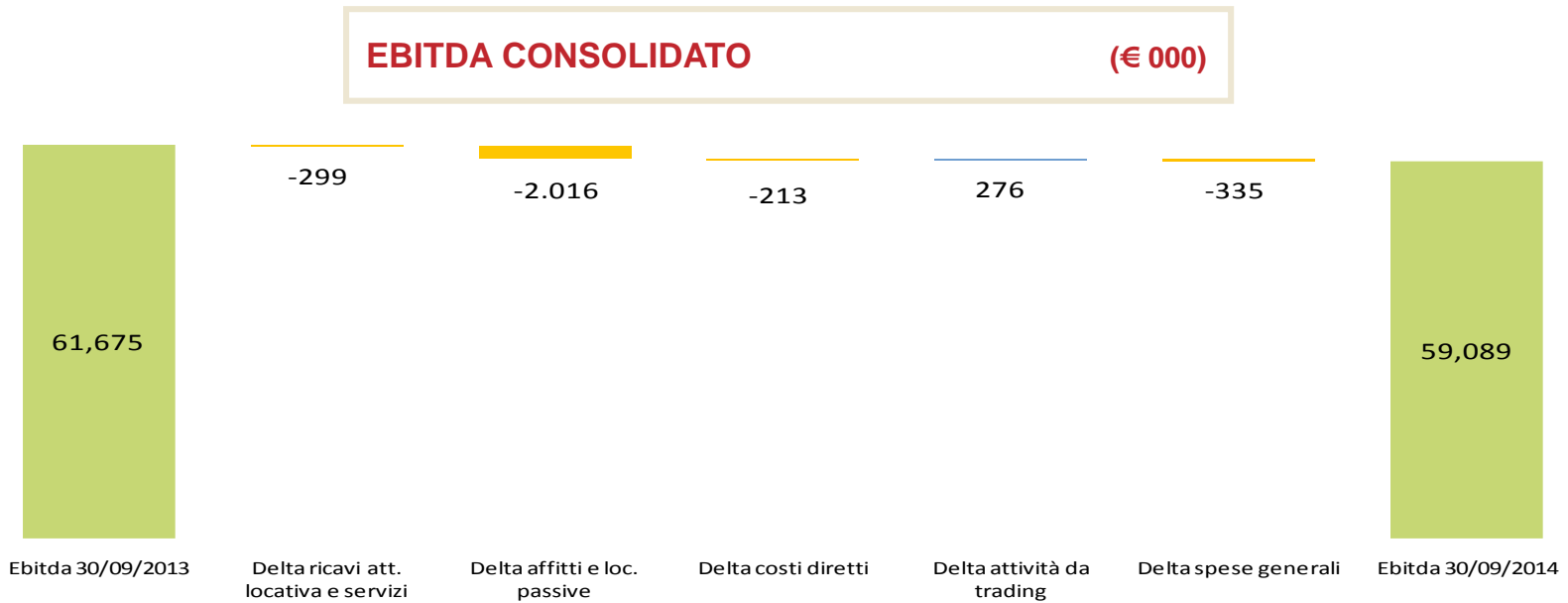
Le spese generali registrano, rispetto al 2013, un aumento del 3,8% principalmente dovuto all'incremento dei costi di outsourcing e comunicazione, oltre a costi del personale.

L'incidenza delle Spese Generali sui ricavi della gestione caratteristica è pari a circa il 7,9%.

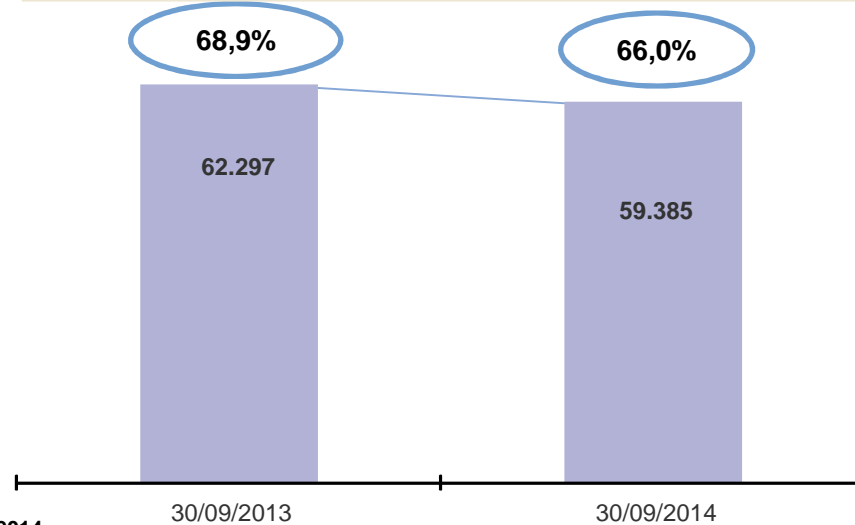
9

Ebitda consolidato totale: 59,1 €mn

Ebitda (gest. Caratteristica): 59,4€ mn (-4,7%)



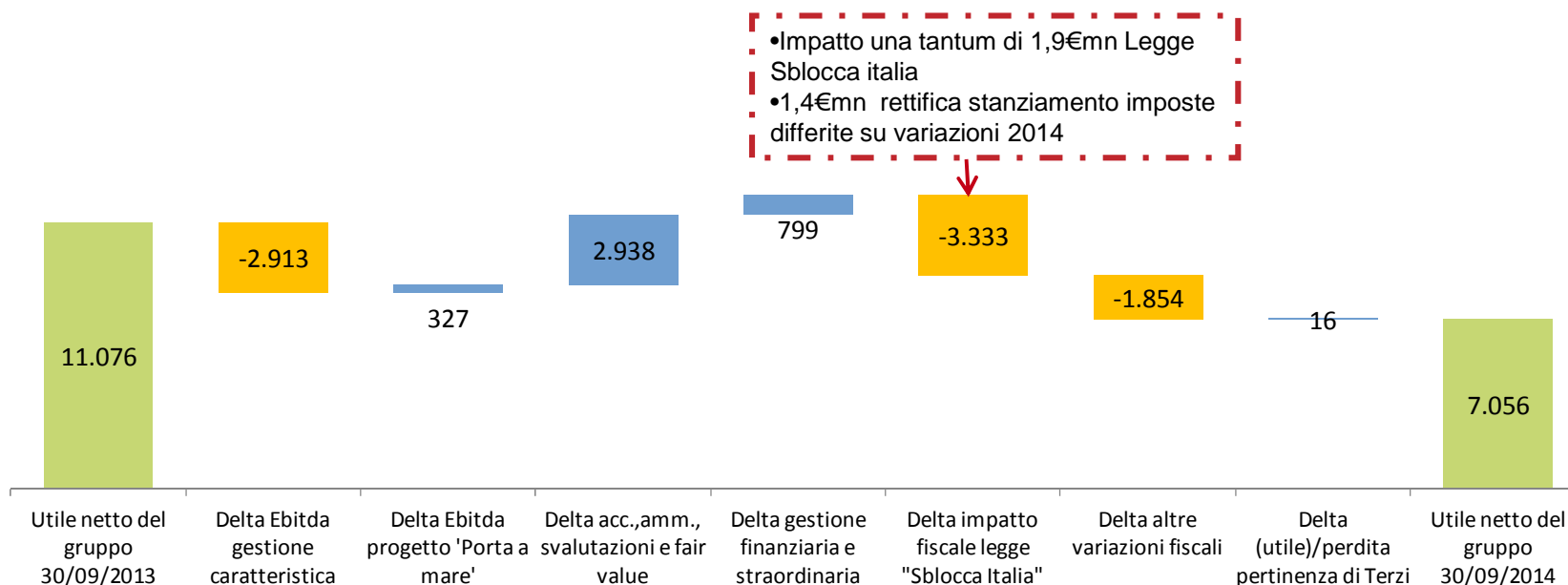
EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



L'EBITDA MARGIN da FREEHOLD MANAGEMENT si attesta a 77,7% vs 78,6% al 30/09/2013

Utile del Gruppo ante imposte: 9,4€MN (+14%)

VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 7,1 € MN RISPETTO AL 30/09/2013 RIFLETTE:



- Una variazione positiva su fair value e altri accantonamenti e ammortamenti (+2,9€mn)
- Una variazione positiva Ebitda progetto Porta a Mare (+ 0,3€ mn)
- Un miglioramento della gestione finanziaria e straordinaria per +0,8€mn



- una variazione negativa dell'Ebitda della Gestione Caratteristica (-2,9€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 anticipate (- 5,2€ mn), soprattutto, per effetto una tantum Legge Sblocca Italia

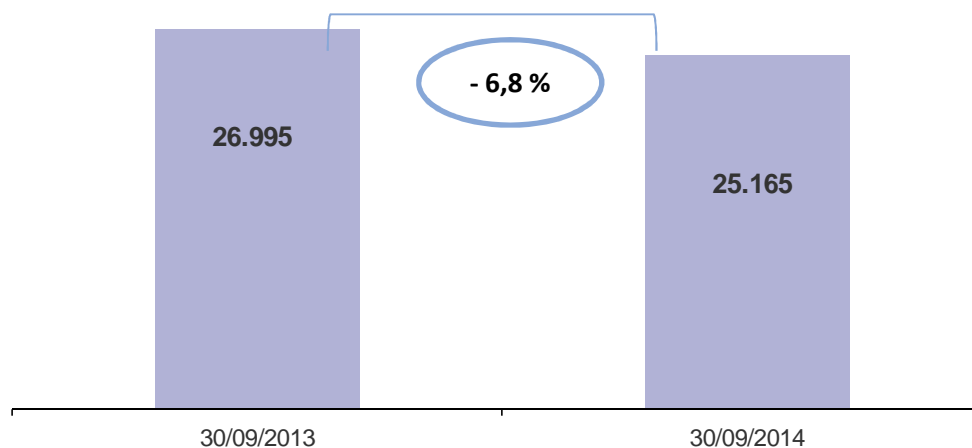
11 Funds From Operations gestione caratteristica

FFO (€000)	30/09/2013	30/09/2014	Δ	Δ%
Utile ante imposte	10.512	13.981	3.468	33,0%
Amm.ti e altri acc.ti	1.106	1.178	71	6,6%
Variazioni fair value s svalutazioni	15.937	10.279	-5.657	-35,5%
Gestione straordinaria	490	-120	-609	-124,5%
Margine Lordo da attività di trading	0	0	0	n.a.
Rettifica gest finanziaria	0	297	297	n.a.
Imposte correnti del periodo	-1.049	-450	599	-57,1%
FFO	26.995	25.165	-1.830	-6,8%

Di cui:

- **-3,0mn€** per decremento Ebitda
- **+0,5mn€** per miglioramento della gestione finanziaria (netto oneri non ricorrenti)
- **+0,7mn€** per altre variazioni

ANDAMENTO FFO (€000)



Al 30/06/2014 la variazione era di - 6,3%

ANDAMENTI OPERATIVI



13 Highlights Commerciali

Ingressi Gallerie Commerciali Italia

+0,2% *delta progressivo*

Ingressi Gallerie Commerciali Italia



+0,3%

Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia

+3,5% *delta progressivo*

Vendite Gallerie Commerciali Italia



+0,3%

Vendite iper 

-3,4% *delta progressivo*

In
miglioramento
rispetto al
30/06/2014
(-3,8%)

Vendite iper e super di Proprietà IGD*

-3,1 % *delta progressivo*

Ingressi Gallerie Commerciali Romania

-8,4% *vs 30/09/2013*

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

Come hanno performato le nostre Gallerie al 30/09/2014?

VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI			
	VENDITE	INGRESSI	
	delta progressivo settembre	delta progressivo settembre	in valore assoluto
ITALIA	+3,5%	+0,2%	42,6 milioni
ROMANIA	n.p*	-8,4%	22 milioni

* non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

ITALIA

A progressivo **vendite** in crescita (+3,5%) con **ingressi** ancora leggermente positivi (+0,2% in linea con CNCC+0,3%). Significativo l'incremento dell'abbigliamento che rappresenta il 45% delle vendite complessive dei Centri e che, nel 2014, inverte il trend in calo emerso nel 2013. Si registra nel periodo un aumento dei clienti che effettuano acquisti (+1,1%) e dello scontrino medio (+2,3%).

ROMANIA

Ingressi: l'andamento del 3Q rispetto al 2Q risulta in lieve miglioramento (+0,5%), la principale motivazione per la diminuzione degli ingressi rispetto al 2013 è imputabile ai lavori in corso (inserimento insegne internazionali e refurbishment interni ed esterni)

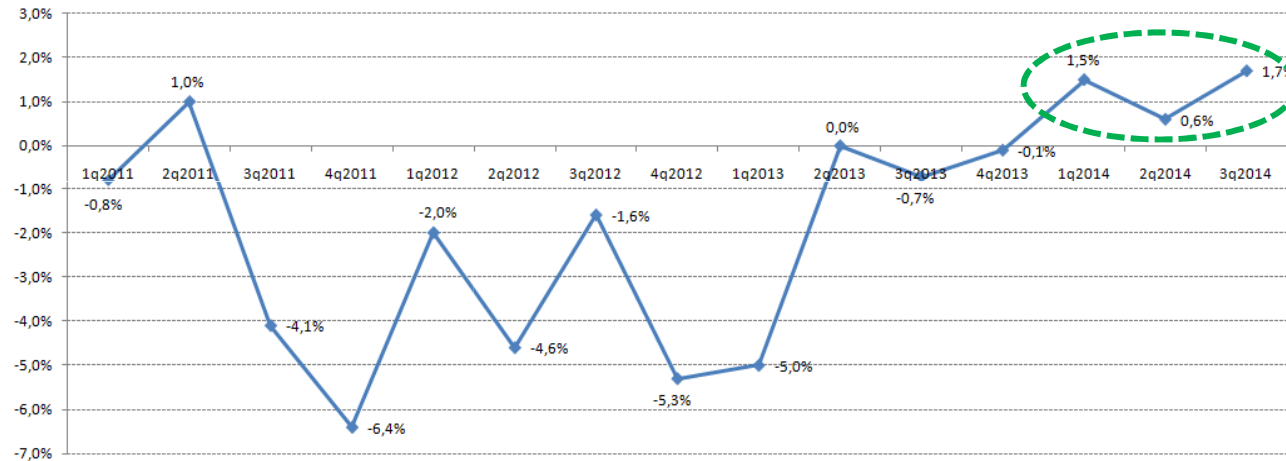
Per le **vendite** (che si riescono a monitorare) si registra:

- ✓ un generale miglioramento rispetto al 2Q (+9%) nonostante il trend permanga in flessione se rapportato al 2013 (-9%);
- ✓ un netto miglioramento dell'elettronica di consumo (3 operatori nazionali) +20% rispetto al 2Q e +12% rispetto al 2013;
- ✓ una tenuta di Drogerie Markt (drugstore a insegna internazionale)
- ✓ una ripresa, seppur contenuta, delle calzature.

15 Come hanno performato le nostre Gallerie al 30/09/2014?

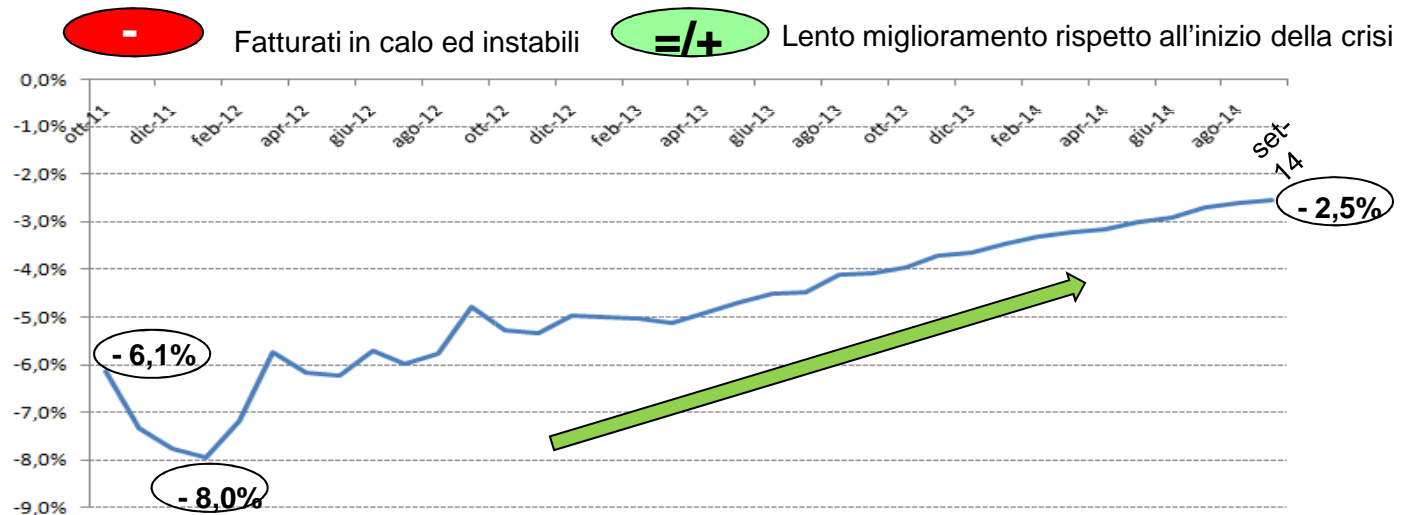
ANDAMENTO FATTURATI TRIMESTRALE 2011-2014

3Q consecutivo IN CRESCITA, per la prima volta da quando il portafoglio IGD è composto dagli attuali Centri Commerciali












ANDAMENTO MENSILE FATTURATI PROGRESSIVI DA OTTOBRE 2011 A SETTEMBRE 2014

Dopo un calo significativo dei fatturati che non si è arrestato né assestato fino al 1Q 2013, si è assistito ad un lento **recupero**, che ha visto i segnali maggiormente positivi da gennaio 2014



16

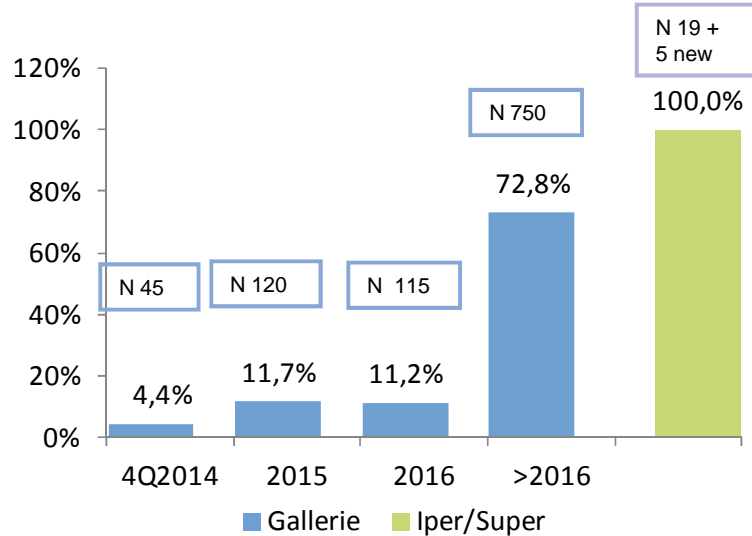
Focus sugli andamenti: un'efficace attività di asset management

CENTRO COMMERCIALE	AMBITO DI INTERVENTO	AZIONI TERMINATE NEL 2014	ANDAMENTO INGRESSI E TENANT SALES*
	<ul style="list-style-type: none"> • ASSET MANAGEMENT • TENANT MIX • LOCATION/ ACCESSIBILITY 	<ul style="list-style-type: none"> • Accorpamento di alcuni punti vendita per creare una nuova media superficie • Ampliamento della piazza antistante questa media superficie per rendere più visibile il fronte, ottenuto attraverso lo spostamento di un esercizio di vicinato • Cambiamento viabilità per migliorare l'accesso al retail park 	 +8,2%  +3,8%
	<ul style="list-style-type: none"> • ASSET MANAGEMENT 	<ul style="list-style-type: none"> • Ampliamento e restyling (inaugurazione aprile 2014) 	 +9,4%  +5,1%
	<ul style="list-style-type: none"> • ASSET MANAGEMENT • TENANT MIX 	<ul style="list-style-type: none"> • Accorpamento di negozi di vicinato per creare spazi appetibili per operatori di medie superfici. • Rimodulazione del tenant mix 	 +17,4%  +13,9%

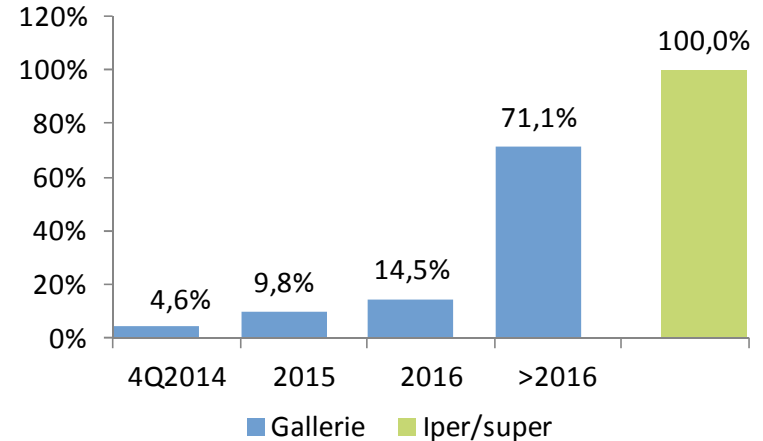
*Dati riferiti ai primi 9 mesi 2014 su stesso periodo 2013. Il fatturato del Centro d'Abruzzo è calcolato sui punti vendita della struttura pre-ampliamento.

Contratti Italia e Romania

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



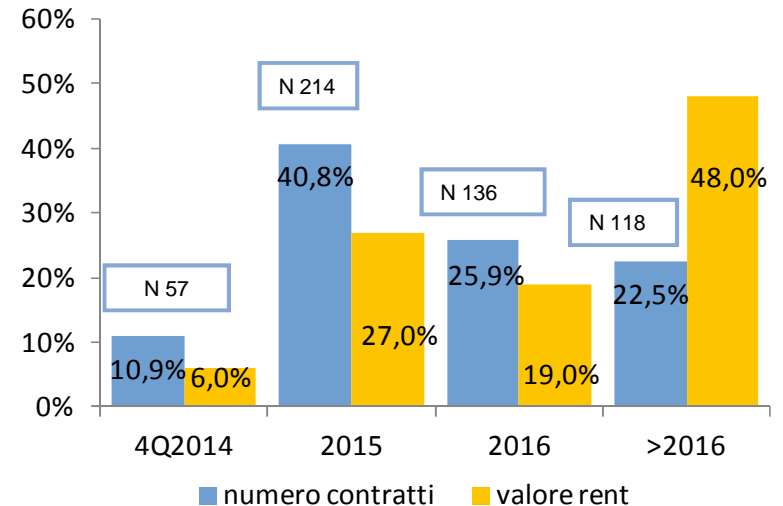
SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA
(% valore)



ITALIA
 Nei primi 9 mesi del 2014 sono stati sottoscritti 199 contratti di cui 72 turn over e 127 rinnovi.
 Downside al rinnovo -6,6% dovuto a rinnovi/t.o. in centri con alcune particolarità ed in evoluzione (modifiche lay out Tiburtino e con rinnovi maggiormente sostenibili per gli operatori e contestuale riduzione dell'ammontare sconti concessi che rischiavano di diventare fissi).

ROMANIA
 Nei primi 9 mesi del 2014 sono stati rinnovati 49 contratti (-9%) e sottoscritti 34 nuovi contratti.
 Il downside è trainato principalmente dalle rinegoziazioni di 2 tenants presenti in 7 differenti locations.
 (Rinnovi e nuovi contratti dei primi 9 mesi del 2014 rappresentano il 7% e il 2% del totale ricavi di Winmarkt)

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



A photograph of a modern shopping mall interior. The space is characterized by a large, circular skylight at the top, which allows natural light to illuminate the area. The walls and pillars are painted a vibrant red, creating a bold and contemporary aesthetic. The floor is made of light-colored, polished tiles that reflect the overhead lights. Several people are seen walking through the mall, some carrying shopping bags, indicating a busy retail environment. In the background, there are glass-fronted storefronts for various shops, including one with a sign that says "CLICHÉ". A black rectangular box with white text is overlaid on the right side of the image.

STRUTTURA FINANZIARIA

19 Highlights Finanziari 1/2

	30/06/2014	30/09/2014	Dati adjusted*
GEARING RATIO	1,30	1,30	0,95
LOAN TO VALUE	55,9%	56,1%	48,2%
COSTO DEL DEBITO	4,26%	4,33%	
INTEREST COVER RATIO	1,75X	1,72X	
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (inclusi i bond)	7 anni	6,7anni	
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	91,0%	89,6%	

* Dati rettificati per considerare aumento di capitale (200 €mn) e acquisizione portafoglio (94,8€mn)

20 Highlights Finanziari 2/2

Dati
adjusted*

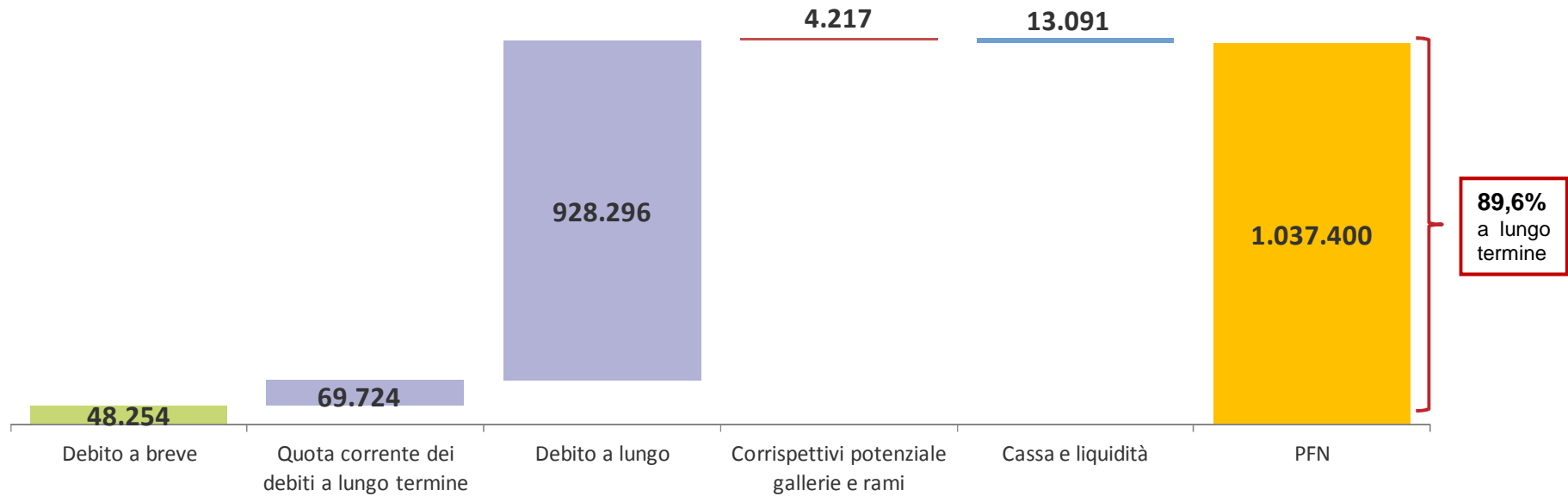
	30/06/2014	30/09/2014	
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	84,0%	84,6%	
LINEE DI CREDITO CONCESSE	266,0 € mn	266,0 € mn	
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	229,5 € mn	214,5 € mn	262,1 €mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	360,7 € mn	360,7 € mn	455,4 €mn

* Dati rettificati per considerare aumento di capitale (200 €mn) e acquisizione portafoglio (94,8€mn)

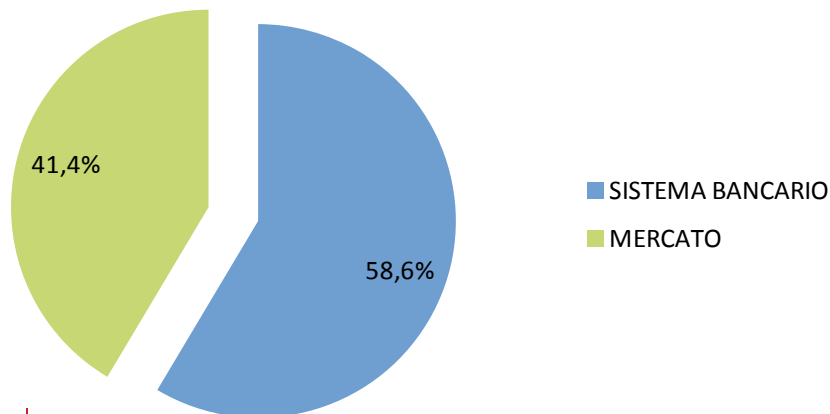
Struttura finanziaria

21

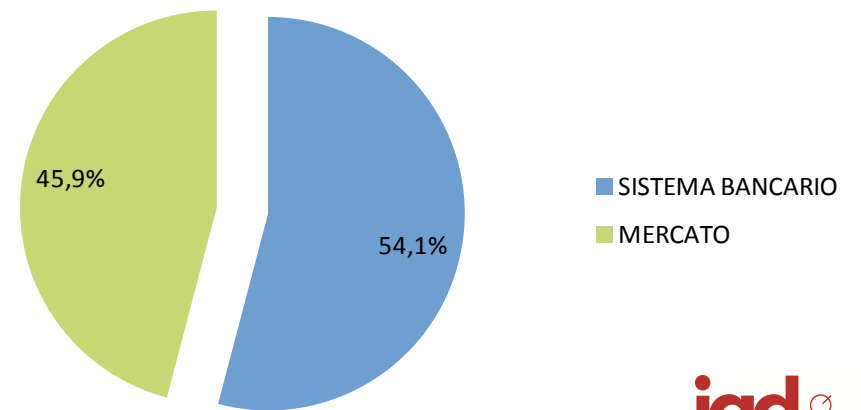
COMPOSIZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (€ 000)



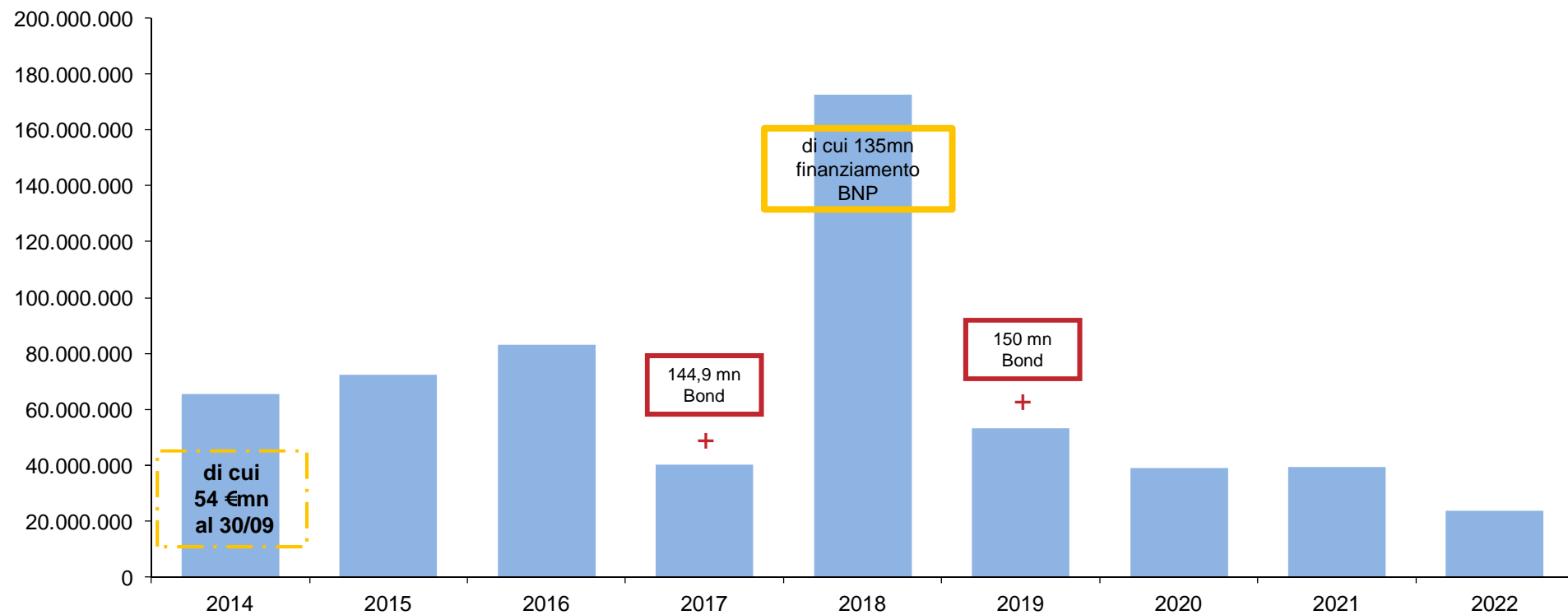
Breakdown mercato-sist. Bancario al 30/09/2014



Breakdown mercato-sist. Bancario al 30/09/2014 adjusted*



22 Debt Maturity





APPENDICE

24 Conto Economico Consolidato

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2013	30/09/2014	Δ%	30/09/2013	30/09/2014	Δ%	30/09/2013	30/09/2014	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	79.197	76.628	(3,2)%	79.134	76.425	(3,4)%	63	203	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	7.524	9.586	27,4%	7.524	9.586	27,4%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	86.721	86.214	(0,6)%	86.658	86.011	(0,7)%	63	203	n.a.
Ricavi da servizi	3.745	3.952	5,5%	3.745	3.952	5,5%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	1.640	n.a.	0	0	n.a.	0	1.640	n.a.
RICAVI GESTIONALI	90.466	91.806	1,5%	90.403	89.963	(0,5)%	63	1.843	n.a.
INCREMENTI, COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	0	(1.363)	n.a.	0	0	n.a.	0	(1.363)	n.a.
Affitti e locazioni passive	(6.416)	(8.432)	31,4%	(6.416)	(8.432)	31,4%	0	0	n.a.
Personale diretto	(2.723)	(2.759)	1,3%	(2.723)	(2.759)	1,3%	0	0	n.a.
Costi diretti	(12.367)	(12.543)	1,4%	(12.082)	(12.241)	1,3%	(285)	(302)	5,9%
COSTI DIRETTI	(21.506)	(23.734)	10,4%	(21.221)	(23.432)	10,4%	(285)	(302)	5,9%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	68.960	66.709	(3,3)%	69.182	66.531	(3,8)%	(222)	178	n.a.
Personale di sede	(4.364)	(4.502)	3,2%	(4.289)	(4.423)	3,1%	(74)	(79)	6,5%
Spese generali	(2.922)	(3.118)	6,7%	(2.596)	(2.723)	4,9%	(326)	(395)	21,1%
SPESE GENERALI	(7.285)	(7.620)	4,6%	(6.885)	(7.146)	3,8%	(400)	(474)	18,7%
EBITDA	61.675	59.089	(4,2)%	62.297	59.385	(4,7)%	(622)	(296)	(52,4)%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>68,2%</i>	<i>64,4%</i>		<i>68,9%</i>	<i>66,0%</i>				
Altri accantonamenti	(94)	(94)	(0,0)%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(17.128)	(14.117)	(17,6)%						
Ammortamenti	(1.013)	(1.087)	7,2%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(18.235)	(15.298)	(16,1)%						
EBIT	43.440	43.791	0,8%						
GESTIONE FINANZIARIA	(34.731)	(34.541)	(0,5)%						
GESTIONE STRAORDINARIA	(490)	120	n.a.						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	8.219	9.370	14,0%						
Imposte	2.496	(2.691)	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	10.715	6.679	(37,7)%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	361	377	4,5%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	11.076	7.056	(36,3)%						

Totale ricavi da attività locativa:

86,0€000

Da Gallerie Commerciali: 57,6€000 di cui:

Gallerie italiane 51,3€000

Gallerie Winmarkt 6,3€000

Da Ipermercati: 26,8€000

Da City Center Project – v. Rizzoli e P.za Mazzini :1,3€000

Da Altro: 0,3€000

25 Margini per attività

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2013	30/09/2014	%	30/09/2013	30/09/2014	%	30/09/2013	30/09/2014	%
Margine da immobili di proprietà	68.266	65.616	(3,9)%	68.219	65.488	(4,0)%	47	128	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	515	667	29,7%	515	667	29,7%	0	0	n.a.
Margine da servizi	449	376	(16,3)%	449	376	(16,3)%	0	(0)	n.a.
Margine da trading	(270)	50	n.a.	0	0	n.a.	(270)	50	n.a.
Margine lordo divisionale	68.960	66.709	(3,3)%	69.182	66.531	(3,8)%	(223)	178	n.a.

Margine da immobili di proprietà: 85,6% in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente, da rilevare che i ricavi e i costi diretti della Galleria Le Fonti del Corallo, dal 2014, sono stati trasferiti a immobili di proprietà di terzi a seguito della cessione a un fondo avvenuta nel I semestre

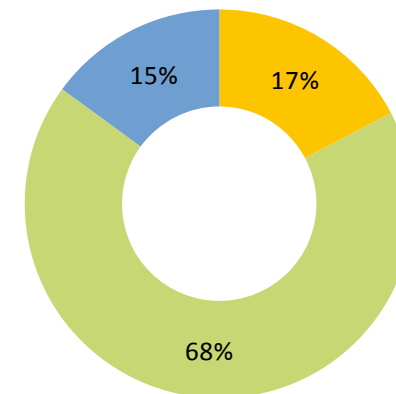
Margine da immobili di proprietà di terzi: 7% la lieve crescita è dovuta prevalentemente al buon andamento dei ricavi da attività immobiliare e locativa e da risparmi nei costi diretti

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Gruppo Miroglio 	abbigliamento	3,5%	32
	abbigliamento	3,1%	10
	abbigliamento	2,4%	7
	calzature	2,0%	5
	abbigliamento	1,7%	20
	abbigliamento	1,5%	4
	elettronica di consumo	1,5%	1
	fai da te	1,4%	1
	intrattenimento	1,3%	19
	ristorazione	1,2%	8
Totale		19,6%	107

TOTALE CONTRATTI

Gallerie	1.030
Ipermercati	19
Totale	1.049

BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE per fatturato



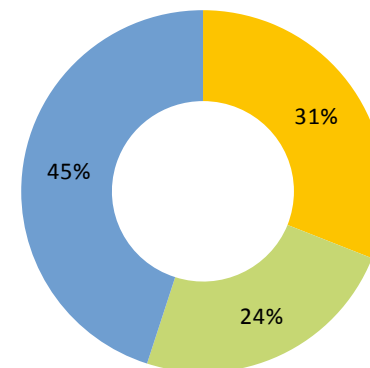
■ Marchi internazionali ■ Marchi nazionali ■ Marchi locali

27 Tenants Romania

TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
	alimentare	9,8%	9
	abbigliamento	6,8%	3
	elettronica	5,2%	8
	gioielleria	3,0%	8
	drogheria	2,8%	5
	farmacia	2,4%	5
	calzature	1,6%	5
 House of art	abbigliamento (famiglia)	1,6%	5
	supermercati	1,4%	2
	elettronica	1,3%	3
Totale		35,9%	53

TOTALE CONTRATTI 525

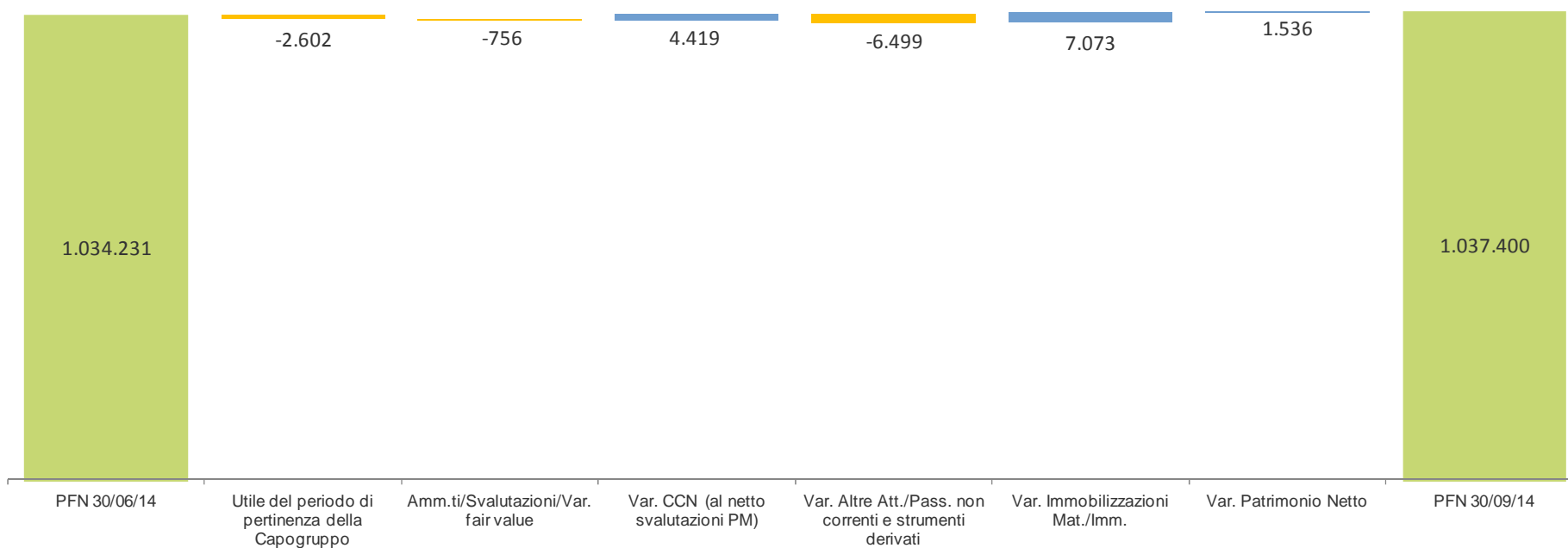
BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE per fatturato



■ Marchi internazionali ■ Marchi nazionali ■ Marchi locali

Posizione Finanziaria Netta

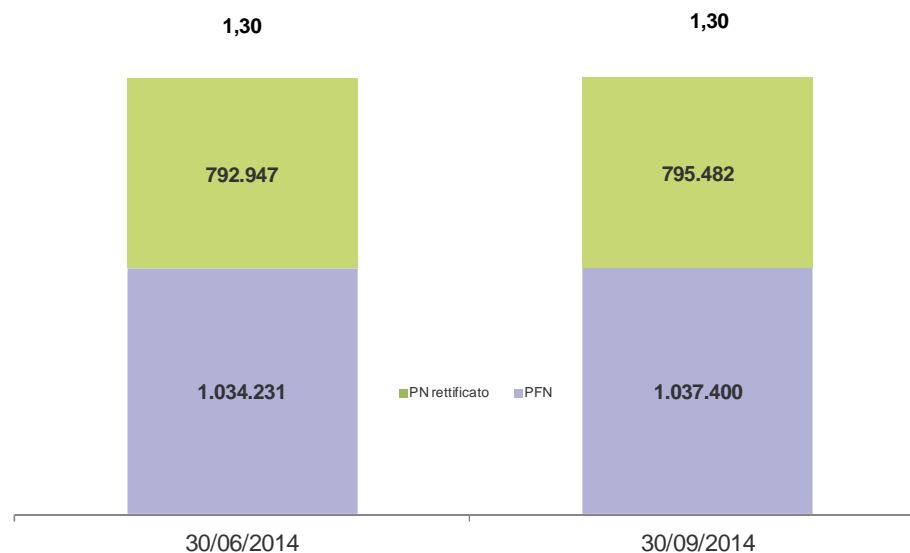
VARIAZIONE DELLA PFN € 000)



29 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	30/06/2014	30/09/2014	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.848.270	1.836.509	-11.762	-0,6%
Capitale Circolante Netto	61.319	65.737	4.418	7,2%
Altre Passività Consolidate	-68.747	-54.895	13.852	-20,1%
TOTALE IMPIEGHI	1.840.842	1.847.351	6.509	0,4%
Posizione Finanziaria Netta	1.034.231	1.037.400	3.170	0,3%
(Attività) e Passività nette per strumenti di	41.803	44.076	2.273	5,4%
Patrimonio Netto	764.808	765.875	1.067	0,1%
TOTALE FONTI	1.840.842	1.847.351	6.509	0,4%

GEARING RATIO (€ 000)



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

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

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