



**Presentazione Conference call  
Risultati 3Q 2010**

Bologna, 11 Novembre 2010

**igd** SIG

# Disclaimer



**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, IGS SIIQ does not undertake any obligation to update any forward-looking information or statements.**

## Highlights economici

Q32010 vs Q32009



€/000

↗ Ricavi: 84.017 €000



+ 0,03%

↗ Ebitda: 59.984 €000



+ 6,9%

↗ Ebitda Margin: 71,4%



+ 4,6 punti percentuali

↗ Utile ante imp.: 25.612 €000



+ 50,9%

↗ Utile Netto: 22.648 €000



+ 54,0%

↗ FFO: 31.863 €000

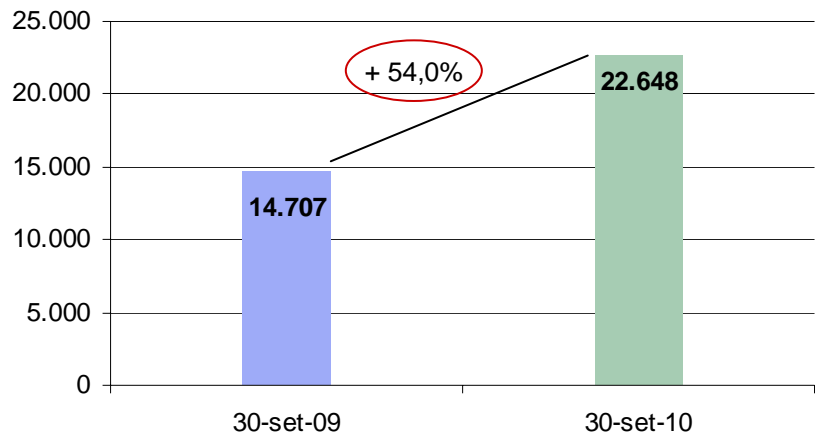


+14,3 %

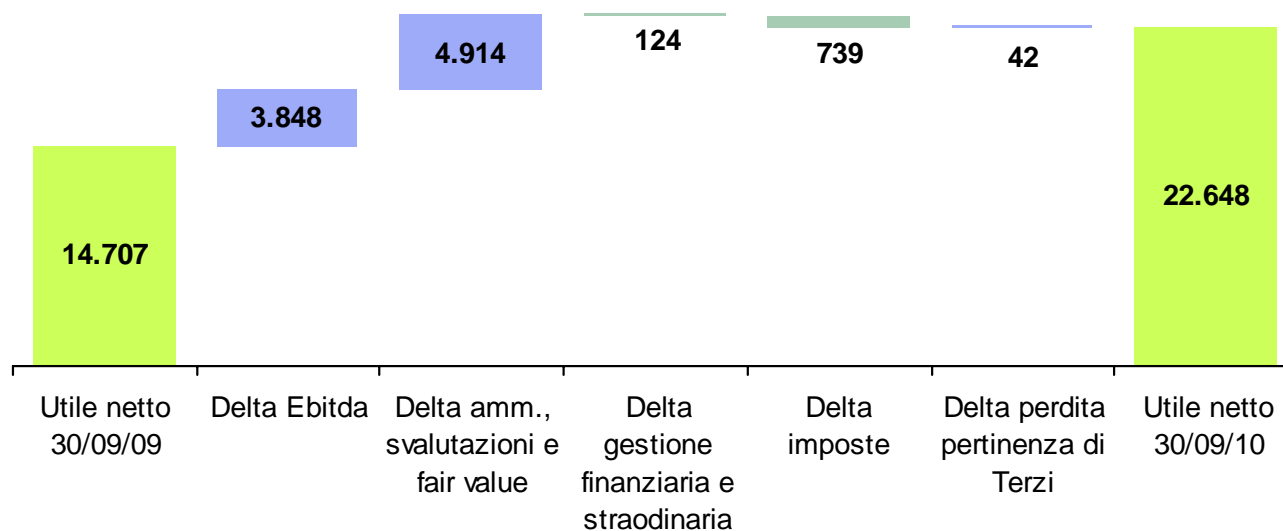
# Utile netto: + 54,0%



## UTILE NETTO (€/000)



## ANDAMENTO UTILE NETTO (€/000)



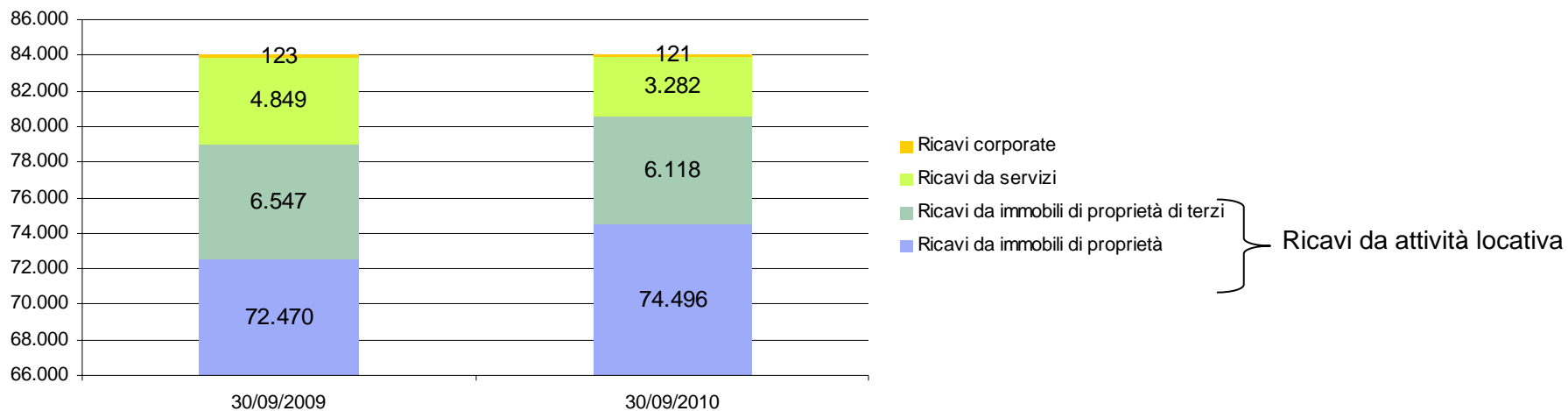
# Consolidato Economico Gruppo



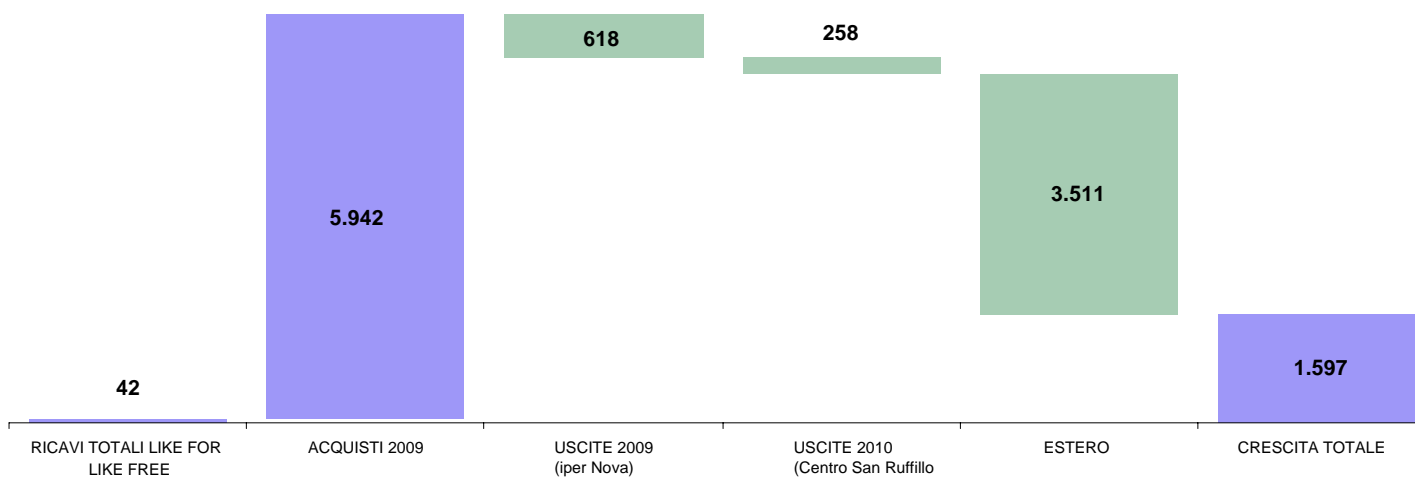
€/000	30-set-09	30-set-10	Δ	%
Ricavi da immobili di proprietà	72.470	74.496	2.026	2,79%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	6.547	6.118	(429)	(6,56%)
Ricavi da servizi	4.849	3.282	(1.567)	(32,31%)
Ricavi corporate	123	121	(2)	(1,71%)
<b>Ricavi gestionali</b>	<b>83.989</b>	<b>84.017</b>	<b>28</b>	<b>0,03%</b>
Altri ricavi	4.889	4.865	(24)	(0,50%)
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>88.878</b>	<b>88.882</b>	<b>4</b>	<b>0,00%</b>
Risultato delle costruzioni in corso	(770)	191	961	(124,76%)
Altri costi	(4.889)	(4.865)	24	(0,50%)
Costi Diretti	(17.376)	(14.657)	2.719	(15,65%)
Personale diretto	(2.250)	(2.427)	(177)	7,88%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>63.593</b>	<b>67.124</b>	<b>3.531</b>	<b>5,55%</b>
Spese Generali	(3.252)	(3.269)	(17)	0,53%
Personale sede	(4.205)	(3.871)	334	(7,95%)
<b>EBITDA</b>	<b>56.136</b>	<b>59.984</b>	<b>3.848</b>	<b>6,85%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>66,8%</i>	<i>71,4%</i>		
Ammortamenti	(633)	(657)	(24)	3,83%
Svalutazioni	(3.883)	(2.907)	976	(25,14%)
Variazione Fair Value	(8.376)	(4.414)	3.962	(47,30%)
<b>EBIT</b>	<b>43.244</b>	<b>52.006</b>	<b>8.762</b>	<b>20,26%</b>
Proventi finanziari	2.270	2.512	242	10,67%
Oneri finanziari	(28.540)	(28.906)	(366)	1,28%
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(26.270)</b>	<b>(26.394)</b>	<b>(124)</b>	<b>0,47%</b>
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>16.974</b>	<b>25.612</b>	<b>8.638</b>	<b>50,89%</b>
Imposte sul reddito del periodo	(2.267)	(3.006)	(739)	32,59%
<i>Tax rate</i>	<i>13,37%</i>	<i>11,74%</i>		
<b>UTILE NETTO</b>	<b>14.707</b>	<b>22.606</b>	<b>7.899</b>	<b>53,71%</b>
Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		42	42	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>14.707</b>	<b>22.648</b>	<b>7.941</b>	<b>54,00%</b>

# Totali ricavi: + 0,03%

## TOTALE RICAVI (€000)

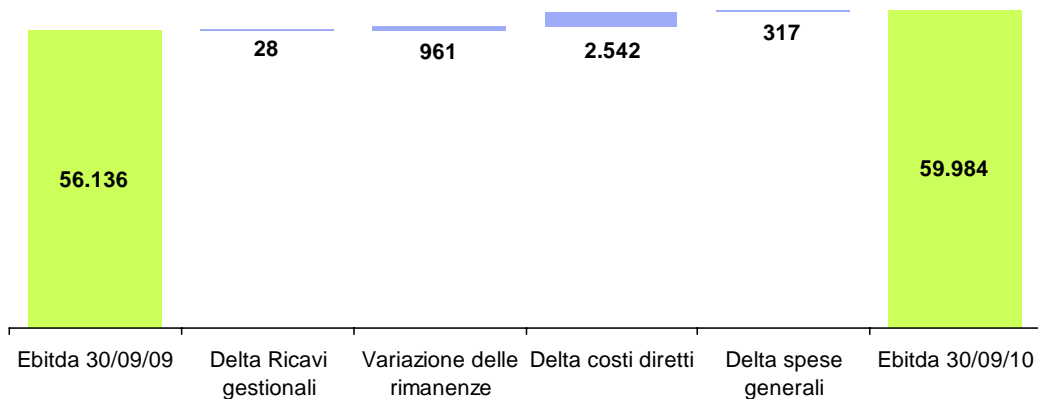


## VARIAZIONE DEI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA (€000)

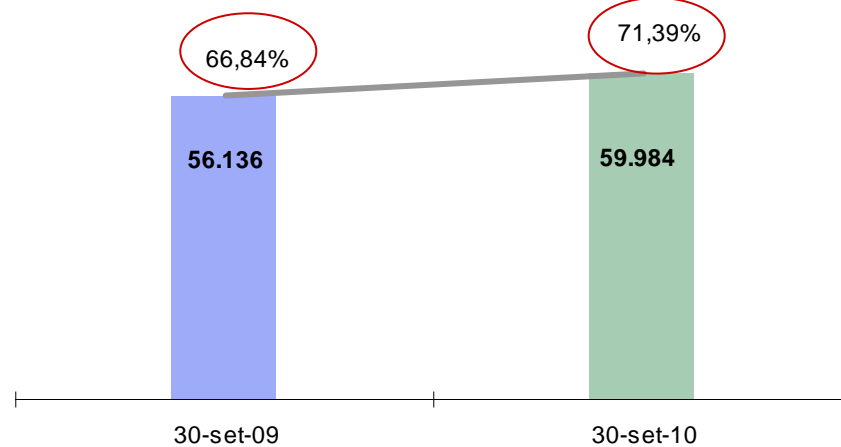


# Ebitda: + 6,9% e Ebitda Margin: 71,4%

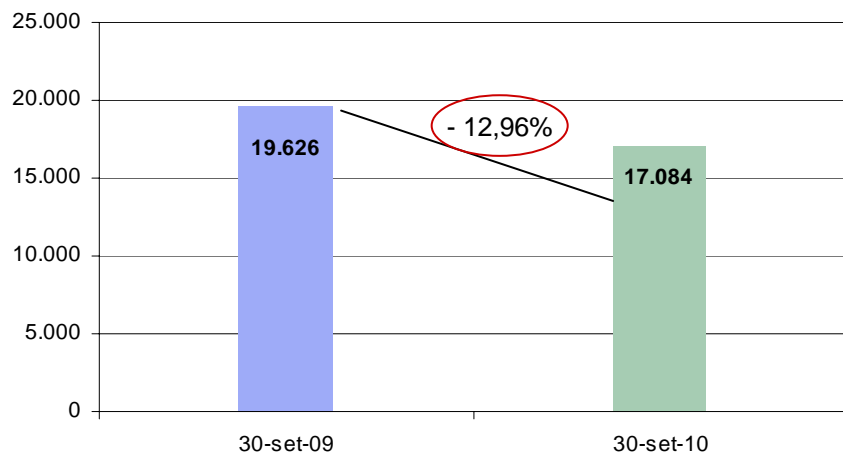
### EBITDA (€'000)



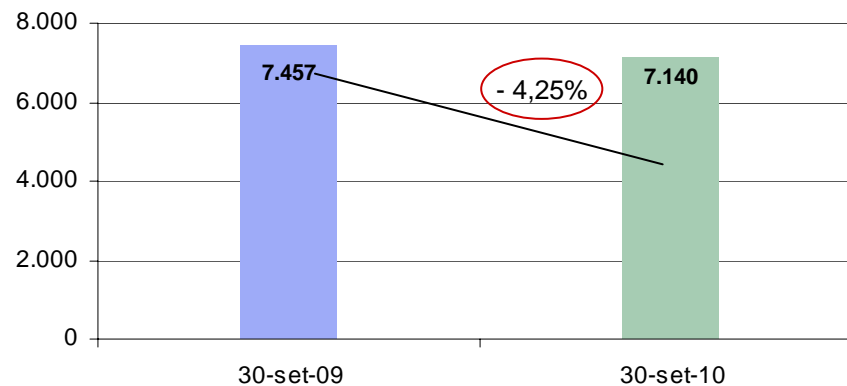
### EBITDA e EBITDA MARGIN (€'000)



### COSTI DIRETTI (€'000)



### SPESE GENERALI (€'000)



## Highlights patrimoniali-finanziari

↗ Mkt Value del Portafoglio immobiliare



**1.776.860 €000**

↗ Gearing ratio



**1,35x**

↗ LTV



**57,26%**

↗ Livello di hedging  
(debito a lt + BOND)



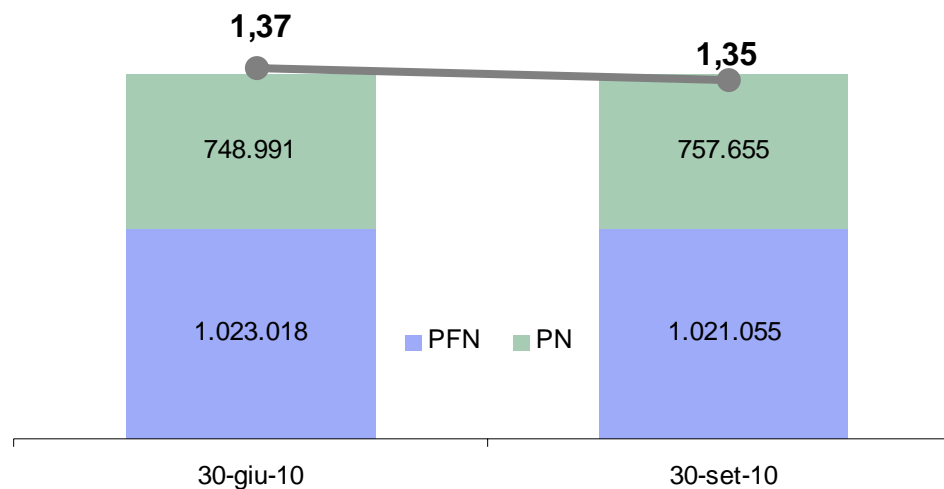
**67,58%**



# Fonti-Impieghi e Gearing ratio

€/000

Fonti - Impieghi	30-giu-10	30-set-10	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.772.567	1.782.336	9.769	0,55%
Capitale Circolante Netto	78.519	76.599	-1.920	-2,45%
Altre Passività Consolidate	-79.077	-80.225	-1.148	1,45%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.772.009</b>	<b>1.778.710</b>	<b>6.701</b>	<b>0,38%</b>
Posizione Finanziaria Netta	1.023.018	1.021.055	-1.963	-0,19%
Patrimonio Netto	748.991	757.655	8.664	1,16%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.772.009</b>	<b>1.778.710</b>	<b>6.701</b>	<b>0,38%</b>

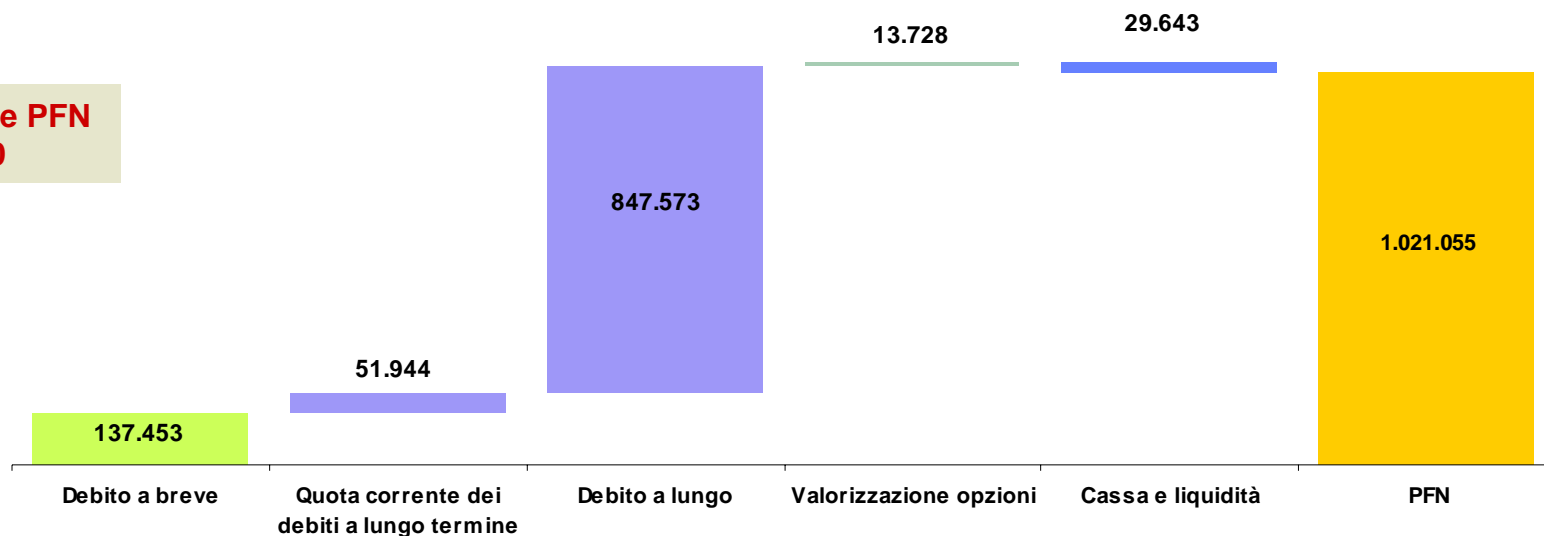


# Posizione Finanziaria Netta



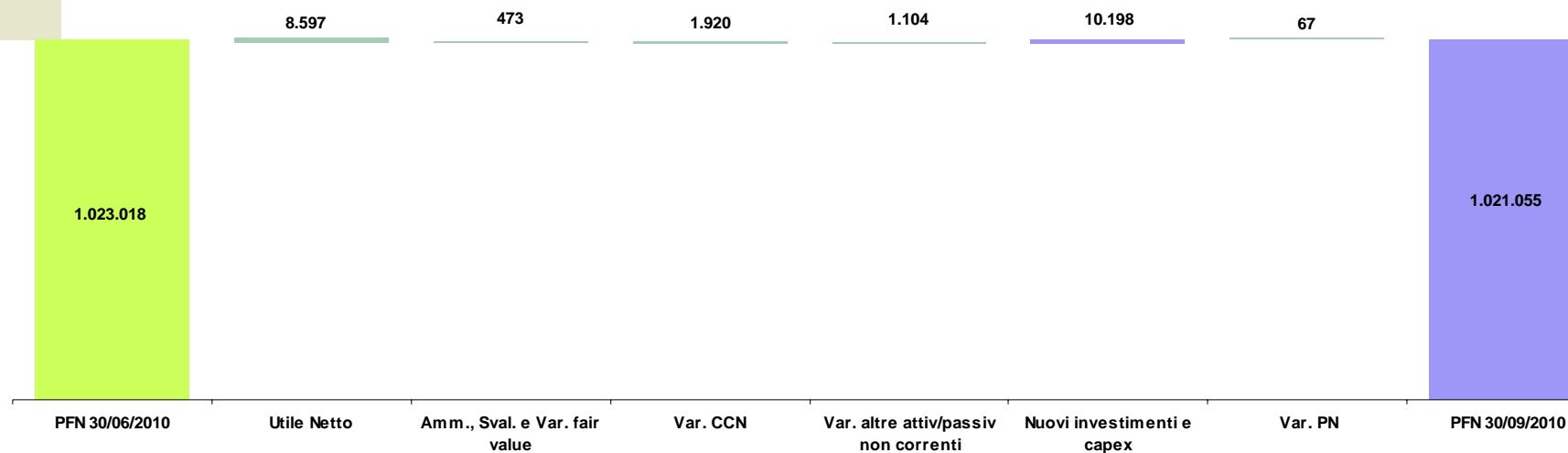
## Composizione PFN 3Q 2010

€/000



## Variazioni PFN 3Q 2010

€/000



# Gestione finanziaria



**GEARING (D/E) = 1,35x**

Al di sotto del picco di 1,5X  
Ben al di sotto del livello di rottura dei covenant

**LTV = 57,26%**

Al di sotto del limite del 60%

**STRUTTURA PATRIMONIALE EQUILIBRATA**

Peso del debito a lungo termine = 83,01%  
Duration media del debito a lungo termine = 12 anni

**CONTENUTO COSTO DEL DEBITO**

Costo medio del debito: 3,6%

**STABILE LIVELLO DI HEDGING**

Al 30/09/2010 è coperto il 67,58% del debito a lungo + bond.

**FLESSIBILITA DEL DEBITO A BREVE**

Linee a breve disponibili: 165.500 €000

**2010 ACCESSO AL CREDITO**

Totale mezzi utilizzati nei primi 9 mesi: 162.000 €000  
Tassi a breve in leggero aumento  
Spread sul debito a lungo termine in aumento anche se nei primi 9 mesi non abbiamo stipulato operazioni di finanziamento a lungo termine

# Indicatori Finanziari

12



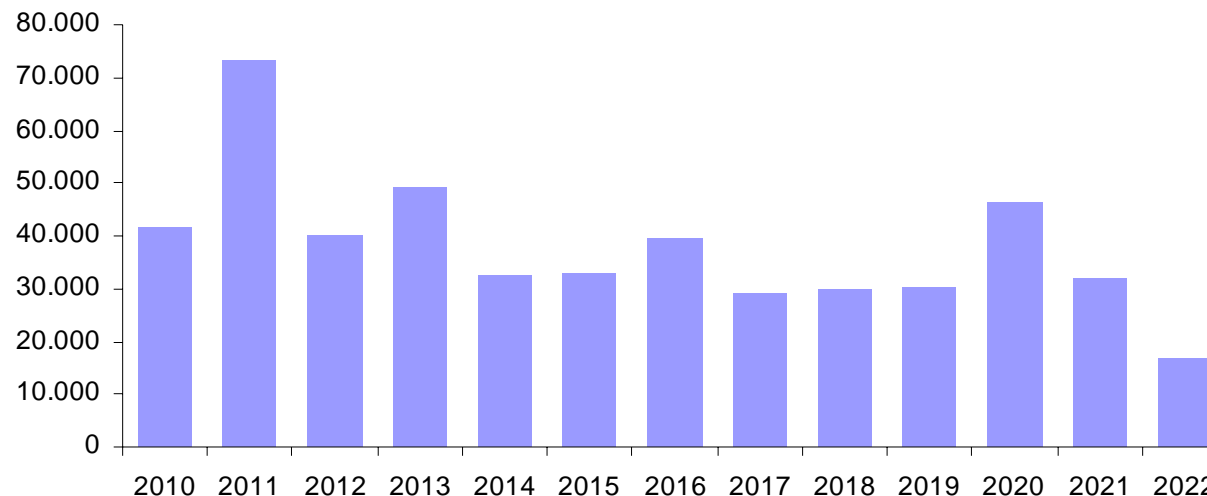
	30.06.2010	30.09.2010
LTV	57,18%	57,26%
% COPERTURA SUL DEBITO A LUNGO+BOND	67,89%	67,58%*
% COPERTURA SUL DEBITO A LUNGO	55,42%	54,78%**
COSTO MEDIO DEL DEBITO	3,54%	3,60%
COSTO FISSO DEI MUTUI	4,17%	4,18%
LINEE DI CREDITO	327.500 €/000	327.500 €/000
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	156.000 €/000	165.500 €/000
IMMOBILI DISPONIBILI A GARANTIRE NUOVI MUTUI	368.300 €/000	368.300 €/000

•Considerando gli IRS chiusi il 28 aprile e il 27 agosto u.s., ma con decorrenza 31 dicembre 2010, il livello di copertura è pari al 73,86% calcolato sulla PFN al 31/12

\*\*Considerando gli IRS chiusi il 28 aprile e il 27 agosto u.s., ma con decorrenza 31 dicembre 2010, il livello di copertura è pari al 64,74% calcolato sulla PFN al 31/12

## Debt Maturity

€/000



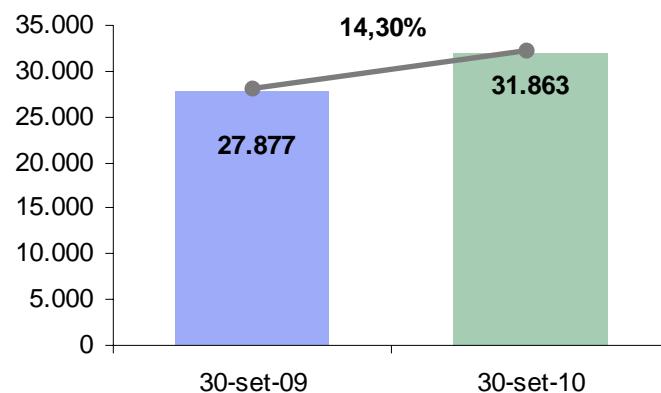
# Funds From Operations

€/000



Funds from Operations	30-set-09	30-set-10
<b>Utile ante imposte</b>	<b>16.974</b>	<b>25.612</b>
Ammortamenti	633	657
Svalutazioni	3.883	2.907
Variazioni fair value	8.376	4.414
Imposte correnti del periodo	-1.989	-1.727
<b>FFO</b>	<b>27.877</b>	<b>31.863</b>

Δ	Δ%
8.638	50,89%
24	3,83%
-976	
-3.962	-47,30%
262	-13,17%
3.986	14,30%



# Contacts



## **IGD Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA**

[www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)

### **Claudia Contarini, IR**

T. +39 051 509213

M. +39 3386211738

[claudia.contarini@gruppoigd.it](mailto:claudia.contarini@gruppoigd.it)

### **Elisa Zanicheli, Assistant**

T. +39 051 509242

[elisa.zanicheli@gruppoigd.it](mailto:elisa.zanicheli@gruppoigd.it)