

igd SICA
PALAZZO DANVIERE

Conference call
8 Novembre 2012
Ore 15,00

Presentazione Risultati al 30/09/2012

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 Economico Finanziari

RICAVI

• Ricavi da gestione caratteristica

92,1 € mn
(+2,6% vs 30/09/2011)

EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

64,6 € mn
(-2,7% vs 30/09/2011)

• EBITDA margin (gestione caratteristica)

70,1 %
(-3,8 p.ti percentuali)

Utile Netto del Gruppo

16,1 € mn
(-59,4% vs 30/09/2011)

Funds From Operations (FFO)

27,1 € mn
(-18,0% vs 30/09/2011)

Gearing ratio (D/E)

1,37
(vs 1,39 al 30/06/2012)



**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

5 Conto Economico Consolidato

| €/000 | CONSOLIDATO | | | GESTIONE CARATTERISTICA | | | PROGETTO "PORTA A MARE" | | |
|--|-----------------|-----------------|---------------|-------------------------|---------------|--------------|-------------------------|--------------|----------------|
| | 30/09/2011 | 30/09/2012 | % | 30/09/2011 | 30/09/2012 | % | 30/09/2011 | 30/09/2012 | % |
| Ricavi da immobili di proprietà | 79.453 | 81.862 | 3,0% | 79.453 | 81.862 | 3,0% | 0 | 0 | n.a. |
| Ricavi da immobili di proprietà di terzi | 6.380 | 6.363 | -0,3% | 6.380 | 6.363 | -0,3% | 0 | 0 | n.a. |
| Ricavi da servizi | 3.984 | 3.925 | -1,5% | 3.984 | 3.925 | -1,5% | 0 | 0 | n.a. |
| Ricavi da trading | 1.726 | 0 | -100,0% | 0 | 0 | n.a. | 1.726 | 0 | -100,0% |
| Ricavi gestionali | 91.543 | 92.150 | 0,7% | 89.817 | 92.150 | 2,6% | 1.726 | 0 | -100,0% |
| Costi Diretti | (14.407) | (18.347) | 27,4% | (14.308) | (18.082) | 26,4% | (99) | (265) | 168,1% |
| Personale Diretto | (2.631) | (2.621) | -0,4% | (2.631) | (2.621) | -0,4% | 0 | 0 | n.a. |
| Incrementi, costo del venduto e altri costi | (878) | 251 | n.a. | 0 | 0 | n.a. | (878) | 251 | n.a. |
| Margine lordo divisionale | 73.627 | 71.433 | -3,0% | 72.878 | 71.447 | -2,0% | 749 | (14) | n.a. |
| Spese Generali | (2.943) | (2.982) | 1,4% | (2.630) | (2.729) | 3,8% | (313) | (253) | n.a. |
| Personale Sede | (3.865) | (4.146) | 7,3% | (3.837) | (4.128) | 7,6% | (28) | (18) | -37,6% |
| EBITDA | 66.819 | 64.305 | -3,8% | 66.411 | 64.590 | -2,7% | 408 | (285) | n.a. |
| <i>Ebitda Margin</i> | | | | 73,9% | 70,1% | | <i>n.a.</i> | <i>n.a.</i> | |
| Ammortamenti | (768) | (988) | 28,6% | | | | | | |
| Svalutazioni | (391) | (423) | 8,3% | | | | | | |
| Variazione Fair Value | 12.076 | (11.640) | -196,4% | | | | | | |
| Altri accantonamenti | 0 | 0 | n.a. | | | | | | |
| EBIT | 77.736 | 51.254 | -34,1% | | | | | | |
| Proventi finanziari | 515 | 469 | -9,0% | | | | | | |
| Oneri finanziari | (32.304) | (36.290) | 12,3% | | | | | | |
| Gestione finanziaria | (31.789) | (35.821) | 12,7% | | | | | | |
| Gestione partecipazioni | (635) | (566) | n.a. | | | | | | |
| UTILE ANTE IMPOSTE | 45.312 | 14.867 | -67,2% | | | | | | |
| Imposte sul reddito del periodo | (5.699) | 1.057 | -118,5% | | | | | | |
| <i>Tax rate</i> | 12,6% | -7,1% | | | | | | | |
| UTILE NETTO | 39.613 | 15.924 | -59,8% | | | | | | |
| (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi | 9 | 151 | 1500,7% | | | | | | |
| UTILE NETTO DEL GRUPPO | 39.622 | 16.075 | -59,4% | | | | | | |

Totale ricavi da attività locativa:
88.225 €000

Da Gallerie Commerciali: 61.086 €000 di cui:
Gallerie italiane 52.743 €000
Gallerie Winmarkt 8.343 €000

Da Ipermercati: 25.872 €000
Da City Center Project – v. Rizzoli : 985 €000
Da Altro: 282 €000

6 Margini per attività

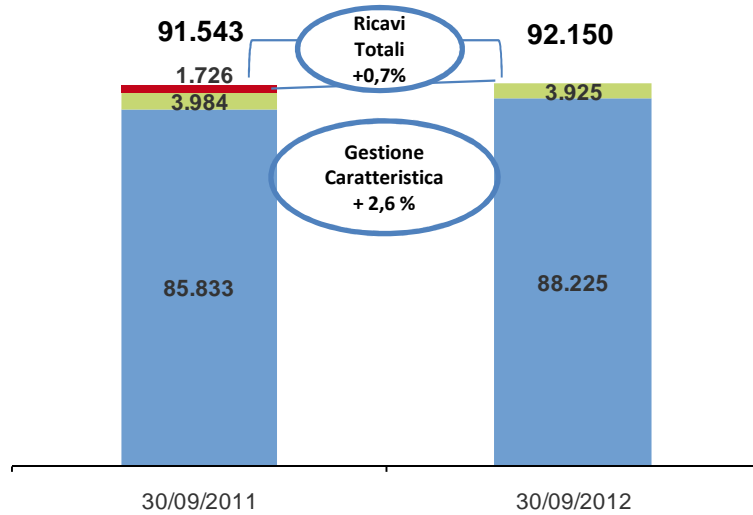
| €/000 | CONSOLIDATO | | | GESTIONE CARATTERISTICA | | | PROGETTO "PORTA A MARE" | | |
|---|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|-------------------------|-------------|-------------|
| | 30/09/2011 | 30/09/2012 | % | 30/09/2011 | 30/09/2012 | % | 30/09/2011 | 30/09/2012 | % |
| Margine da immobili di proprietà | 70.548 | 69.642 | (1,3)% | 70.548 | 69.642 | (1,3)% | | | n.a. |
| Margine da immobili di proprietà di terzi | 1.449 | 1.152 | (20,5)% | 1.449 | 1.152 | (20,5)% | | | n.a. |
| Margine da servizi | 881 | 653 | (25,9)% | 881 | 653 | (25,9)% | | | n.a. |
| Margine da trading | 749 | (14) | n.a. | | | | 749 | (14) | n.a. |
| Margine lordo divisionale | 73.627 | 71.433 | (3,0)% | 72.878 | 71.447 | (2,0)% | 749 | (14) | n.a. |

Margine da immobili di proprietà: 85,1 % rispetto al 88,8% del 30/09/11
per effetto dell'incremento dei costi diretti

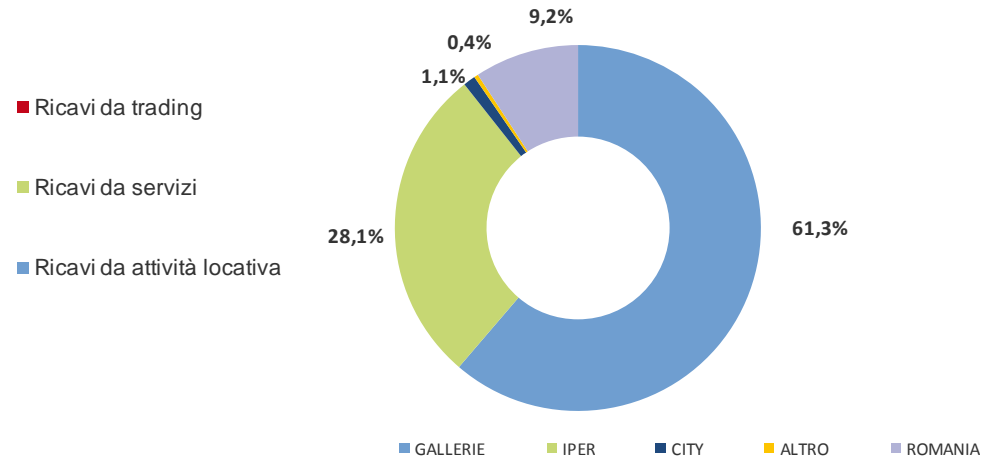
Margine da immobili di proprietà di terzi: 18,1% rispetto al 22,7% del 30/09/11
dovuto principalmente a maggiori accantonamenti su Centro Nova e Centro Piave

7 Ricavi Gestione Caratteristica: + 2,6%

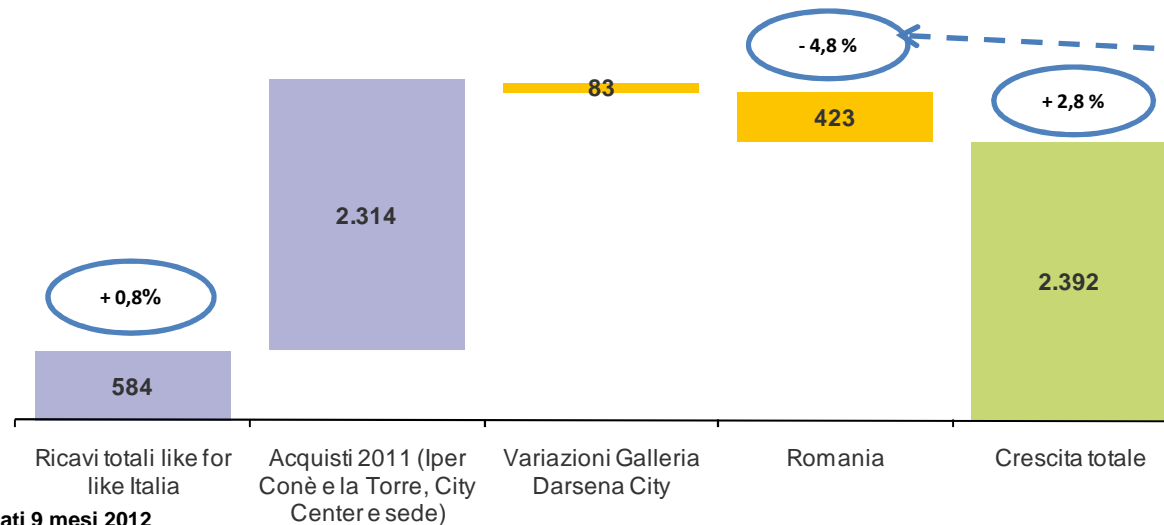
TOTALE RICAVI (€/000)



BREAKDOWN DEI RICAVI TOTALI PER TIPOLOGIA DI ASSET



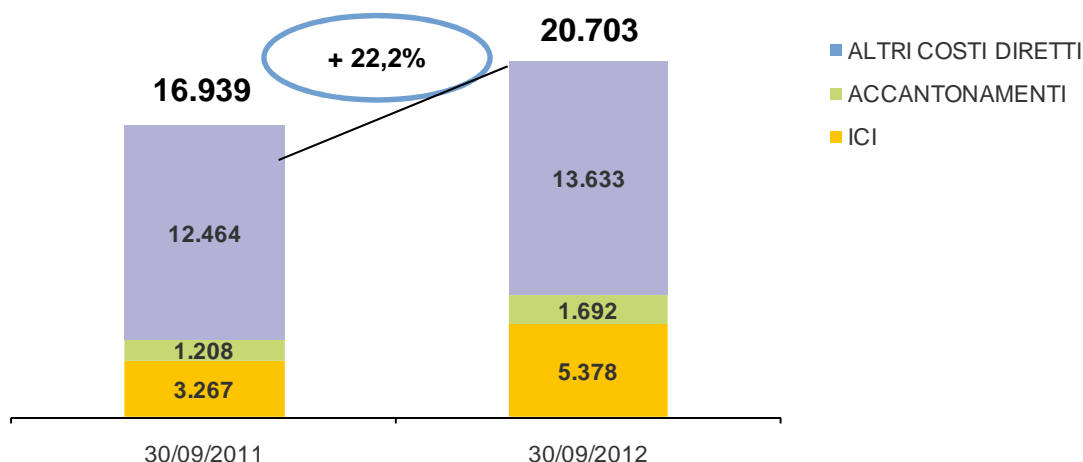
DRIVER DI CRESCITA DEI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA (€/000)



Dovuta principalmente all'insolvenza di un rilevante operatore nazionale che ha comportato un piano di riorganizzazione consistente o in una riduzione della superficie affittata o nella riduzione dei canoni

8 Costi Diretti e Spese Generali Gestione Caratteristica

COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



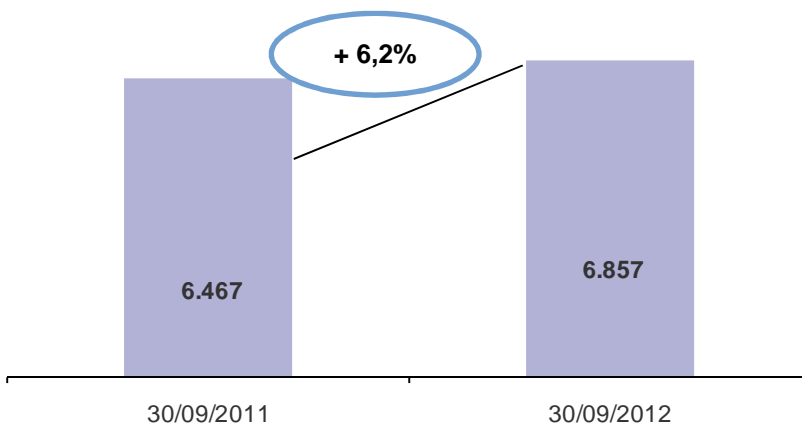
Incremento dei Costi Diretti dovuto principalmente a:

- **IMU** (26% dei costi diretti della gestione caratteristica), + 2,1€ mn (+64,7%)
I costi dovuti all'IMU non subiranno forti variazioni avendo recepito le aliquote già deliberate da diversi Comuni .

- Prudente politica degli **ACCANTONAMENTI** in crescita per le problematiche condizioni del contesto macroeconomico. +0,5 € mn (+40%) (8,2% dei costi diretti della gestione caratteristica).

- **ALTRI COSTI DIRETTI** 13,6 € mn (+9,4%) per incremento di costi per personale diretto, spese condominiali e manutenzioni.

SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



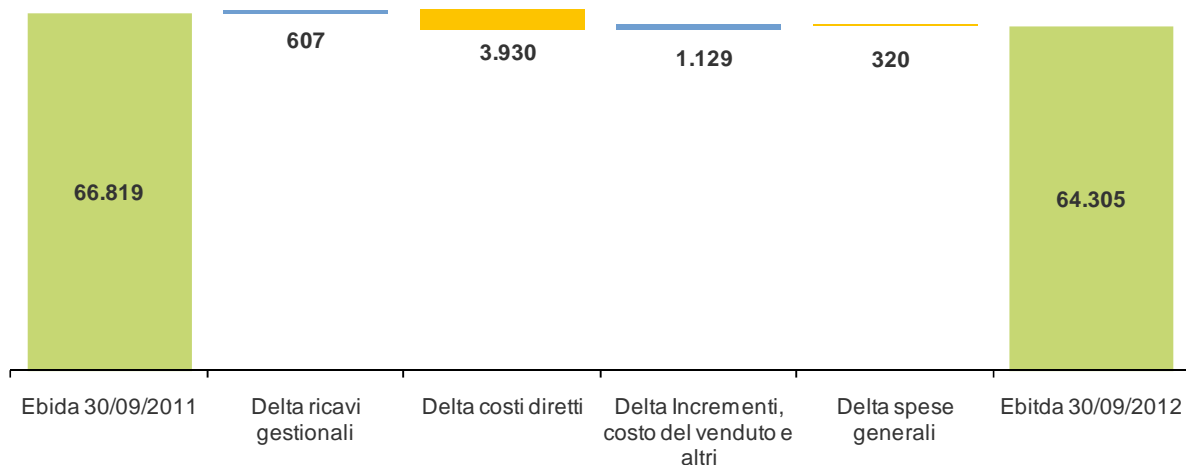
L'incidenza delle Spese Generali sui ricavi della gestione caratteristica è pari a circa il 7,4% vs 30/9/2011 e si conferma **sostanzialmente stabile**

9

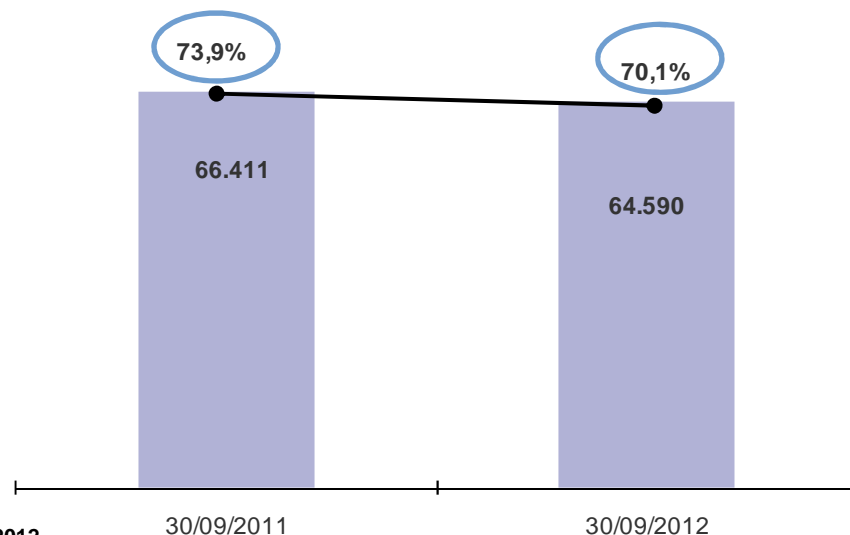
Ebitda consolidato totale: 64,3 € mn

Ebitda (gest. Caratteristica): 64,6 € mn (-2,7%)

EBITDA CONSOLIDATO (€ 000)



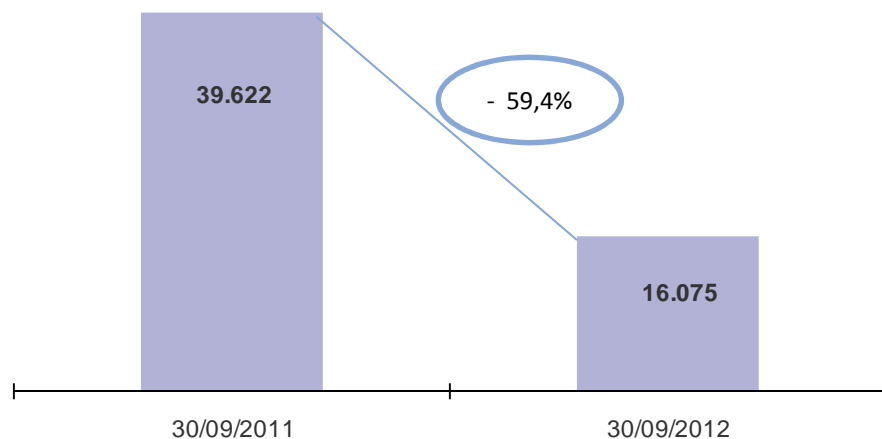
EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



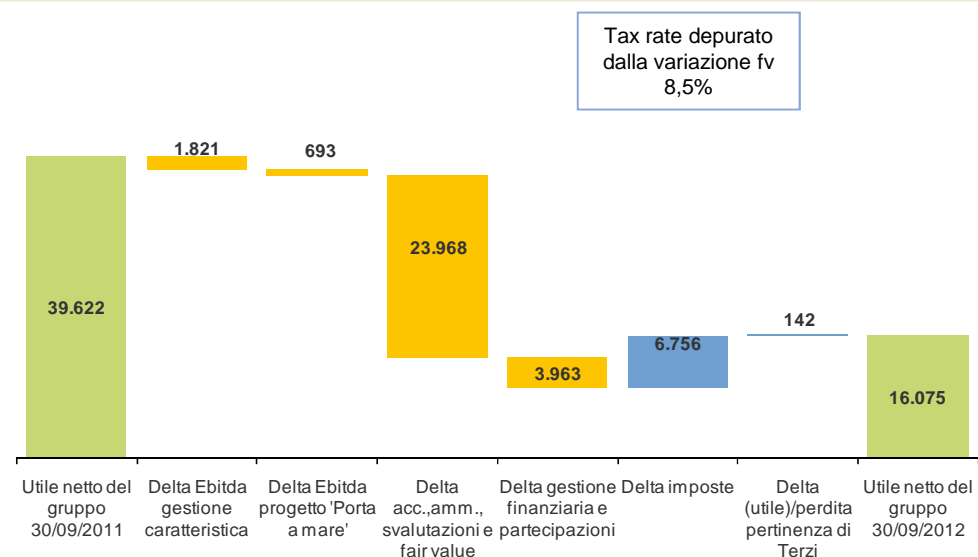
L'introduzione dell'IMU ha inciso negativamente sull'EBITDA Margin per 2.2 punti percentuali

10 Utile Netto del Gruppo: 16,1 €MN

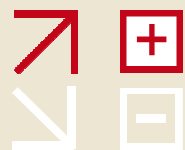
UTILE NETTO DEL GRUPPO (€ 000)



VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 16,1 € MN RISPETTO AL 30/09/2011 RIFLETTE:

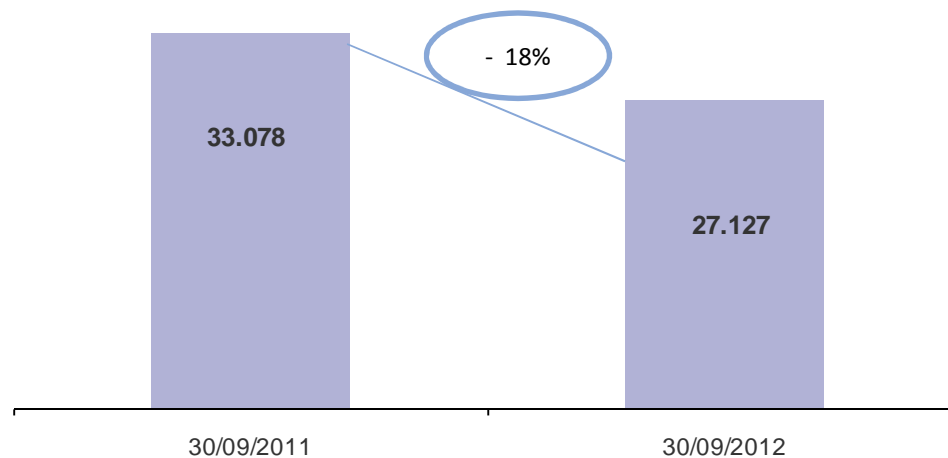


- **incidenza positiva per imposte anticipate e riversamento imposte differite passive (+6,8€ mn)**
- **variazioni negative su fair value e incremento altri accantonamenti e ammortamenti (24 €mn)**
- **un incremento della gestione finanziaria per 4 €mn (+12,7 %) dovuto a:**
 - ✓ nuova PFN per investimenti 2011 (+ 2,1 €mn)
 - ✓ IRS sottoscritti nel 2011 con partenza forward a 1.1.2012 (+1 €mn)
 - ✓ Incremento spread (+ 1,7€mn)
 - ✓ Altre variazioni positive (decremento perdite su cambi e euribor (- 0,8 €mn))

11 Funds From Operations

| FFO (€000) | 30/09/2011 | 30/09/2012 | Δ | Δ% |
|------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Utile ante imposte | 45.312 | 14.867 | -30.445 | -67,2% |
| Amm.ti e altri acc.ti | 768 | 988 | 220 | 28,6% |
| Variazioni fair value | -11.686 | 12.063 | 23.749 | -203,2% |
| Gestione straordinaria | 635 | 566 | -68 | -10,7% |
| Margine attività di trading | -848 | -251 | 597 | -70,4% |
| Imposte correnti del periodo | -1.103 | -1.106 | -3 | 0,3% |
| FFO | 33.078 | 27.127 | -5.951 | -18,0% |

ANDAMENTO FFO (€000)



12 Highlights Commerciali

Ingressi Gallerie Commerciali Italia (L4L)

+ 1,6% vs 30/09/2011

**Vendite Ipermercati/supermercati nei
Centri Commerciali Italia (L4L)**

- 0,6% vs 30/09/2011

**Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia
(L4L)**

- 2,7% vs 30/09/2011

Ingressi Gallerie Commerciali Romania (L4L)

+ 3% vs 30/09/2011

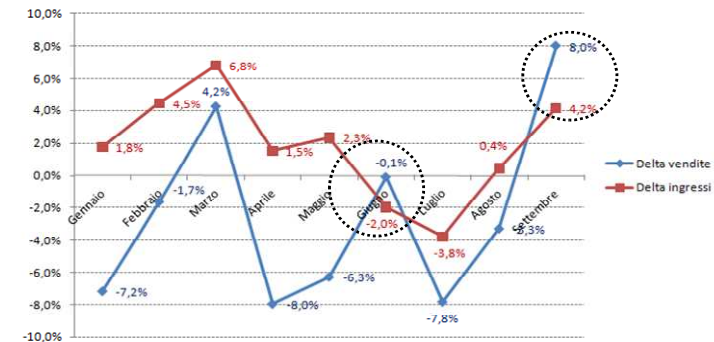
13 Come hanno performato le nostre Gallerie nei primi 9 mesi del 2012?

VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI

| | VENDITE | | INGRESSI | | in valore assoluto |
|----------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------------|
| | rete totale | LFL | rete totale | LFL | |
| ITALIA | -2,9% | -2,7% | 1,6% | 1,6% | 50,3 milioni |
| ROMANIA | n.p* | | 3.0% | | 24,2 milioni |

*non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

VENDITE GALLERIE ITALIA per mese



Fonte: Marketing IGD

ITALIA

Ingressi : +1,6%, dopo lo stop di giugno gli ingressi si mantengono costantemente superiori rispetto al 2011.

Vendite: -2,7%

Con un luglio fortemente negativo (-7%) le vendite complessive dei Centri risultano in calo al termine del terzo trimestre. Buon andamento del mese di settembre (+8%).

Conè, Centro d'Abruzzo, Gran Rondò e Centro Nova registrano fatturati superiori rispetto al 2011.





Diminuisce, nel 2Q e 3Q, il calo dell'**elettronica** (-4,8%), in calo la **ristorazione** (-3,4%) e la **cultura, tempo libero e regalo** (-5,3%).

ROMANIA

Ingressi: +3% medio a rete totale. Si registra un lieve incremento rispetto al 3Q2011 dovuto principalmente alle performance di alcuni supermarket internazionali

Vendite (solo quelle che riusciamo a monitorare): persiste la difficoltà dell'elettronica di consumo

14 Andamenti Ipermercati/Supermercati al 30/09/12

| VENDITE IPERMERCATI/SUPERMERCATI ITALIA | | | | | | | | |
|---|---|-------|---|--------------|---|--------------|---|------------|
| |  | |  | |  | |  | |
| | rete totale | LFL | rete totale | LFL | rete totale | LFL | rete totale | LFL |
| super + iper | +0,9% | 0% | +0,9% | -0,4% | -0,9% | -0,3% | +3% | +3% |
| iper | -0,1% | -1,2% | -0,9% | -0,9% | -4% | -1,3% | +3% | +3% |
| super | +1,8% | +1% | +2,5% | +0,1% | +0,6% | +0,1% | / | / |

Fonte: Elaborazioni COOP su dati IRI Infoscan

Ipermercati nei centri commerciali di proprietà IGD (13 affittati a COOP ADRIATICA 4 a UNICOOP TIRRENO e 2 a IPERCOOP SICILIA) **hanno registrato - 0,6%**

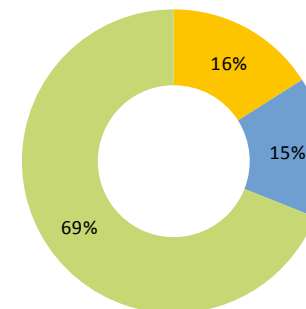
Tenants Italia

| TOP 10 Tenant | Merceologia | Incidenza fatturato | Contratti |
|--|------------------------------|---------------------|------------|
| Gruppo Miroglio  | abbigliamento | 3,4% | 34 |
| PIAZZA ITALIA | abbigliamento | 3,1% | 10 |
| COMPAR  | calzature | 1,9% | 10 |
|  | abbigliamento e attrezzature | 1,7% | 3 |
|  | abbigliamento | 1,6% | 19 |
|  | calzature | 1,5% | 4 |
| CI.SE MULTIPLEX  | Intrattenimento | 1,4% | 1 |
| BBC  | fai da te | 1,4% | 1 |
|  | intrattenimento | 1,3% | 21 |
|  | elettronica di consumo | 1,3% | 1 |
| Totale | | 18,9% | 104 |

TOTALE CONTRATTI

| | |
|---------------|--------------|
| Gallerie | 1.021 |
| Ipermercati | 19 |
| Totale | 1.040 |











BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE



■ Marchi internazionali ■ Marchi nazionali ■ Marchi locali

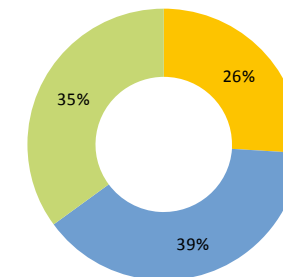
| | Ipermercati | Gallerie | TOTALE |
|---------------------|-------------|----------|--------|
| Financial occupancy | 100% | 94,3% | 96,1% |

16 Tenants Romania

| TOP 10 Tenant | merceologia | Incidenza fatturato | contratti |
|--|--------------------------|---------------------|-----------|
|  | alimentare | 6,5% | 8 |
|  | elettronica | 6,1% | 9 |
|  | gioielleria | 5,7% | 12 |
|  | calzature | 3,9% | 13 |
|  | servizi | 3,3% | 1 |
|  House of Art | Abbigliamento (famiglia) | 3,3% | 9 |
|  | farmacia | 3,0% | 8 |
|  | drogheria | 1,6% | 4 |
|  | fast food | 1,6% | 2 |
|  Sevda | gioielleria | 1,1% | 4 |
| Totale | | 36,1% | 70 |

TOTALE CONTRATTI 604

BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE

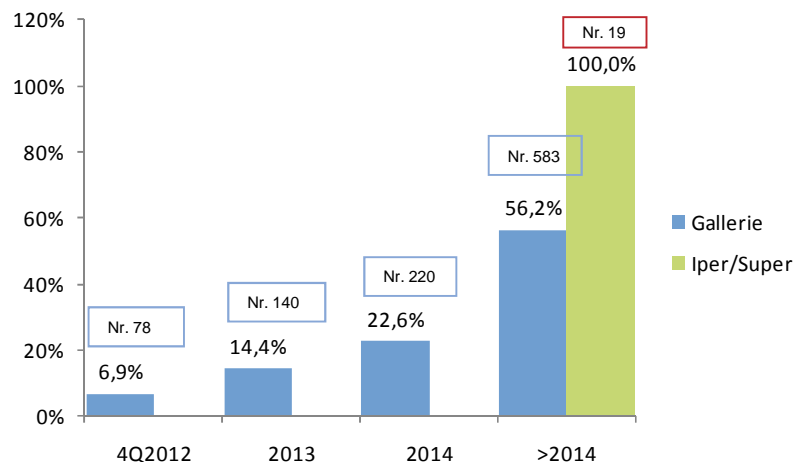


■ Marchi internazionali ■ Marchi nazionali ■ Marchi locali

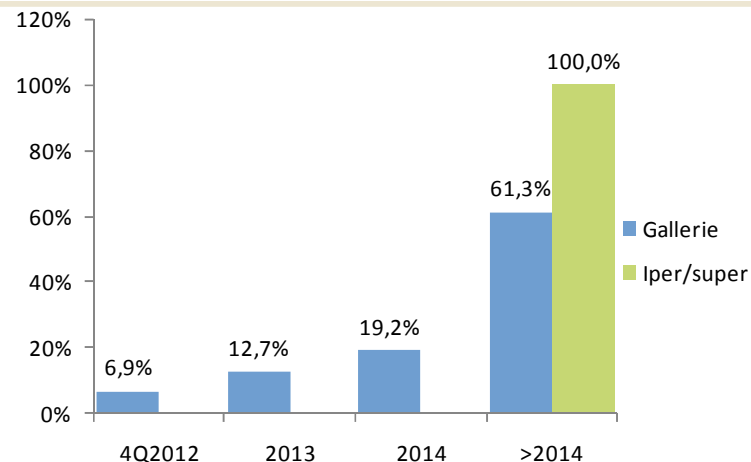
Financial occupancy al 30/09 pari a 88,5%

Contratti Italia e Romania

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



**SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA
(% valore)**



ITALIA

Nel primi 9 mesi sono stati rinnovati **98** contratti di cui 51 turn over e 47 rinnovati.

Upside medio al rinnovo: **+ 1,54%**

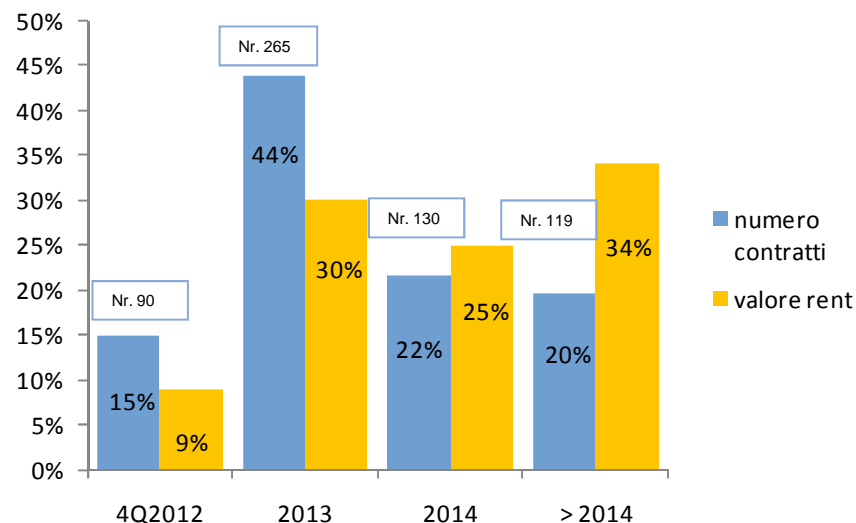
ROMANIA

Nei primi 9 mesi sono stati rinnovati **125** contratti (pari al 10,8% del fatturato) con un downside medio pari al **-2%**

Nel 3Q rinnovati **43** contratti (pari al 4,8% del totale ricavi di Winmarkt) prevalentemente stipulati prima della crisi con downside pari al **-1,6%** e sottoscritti 17 nuovi contratti.



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



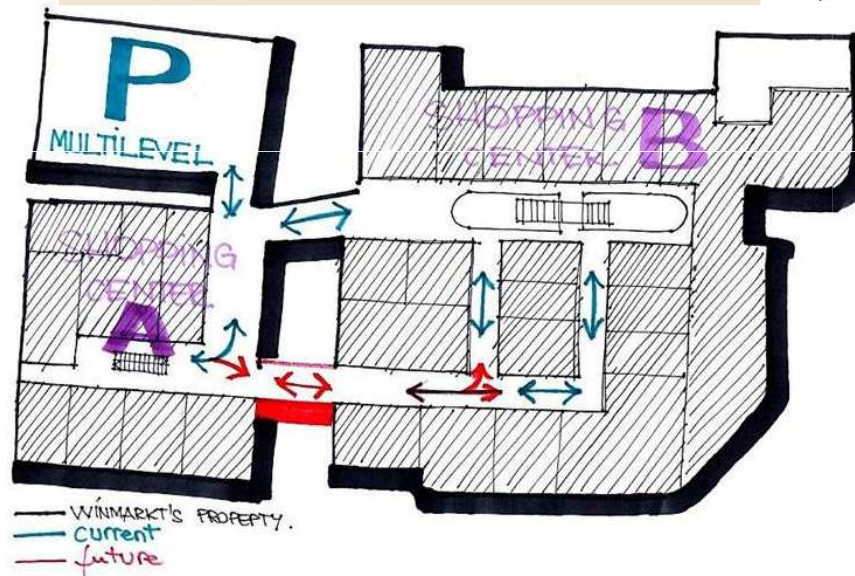
18 Focus Romania

Aperto l'ottavo Carrefour a Vaslui



Ottenuto dal Comune di Ploiesti il permesso di costruire il **raddoppio del ponte pedonale** sopraelevato per unire i due Centri Commerciali Omnia e Grand Center (valore pari al 32% del totale portafoglio Winmarkt)

Investimento: ca 0,8€mn
Inizio lavori: gennaio 2013
Durata lavori: 6/9 mesi





**STRUTTURA
FINANZIARIA**

20 Highlights Finanziari 1/2

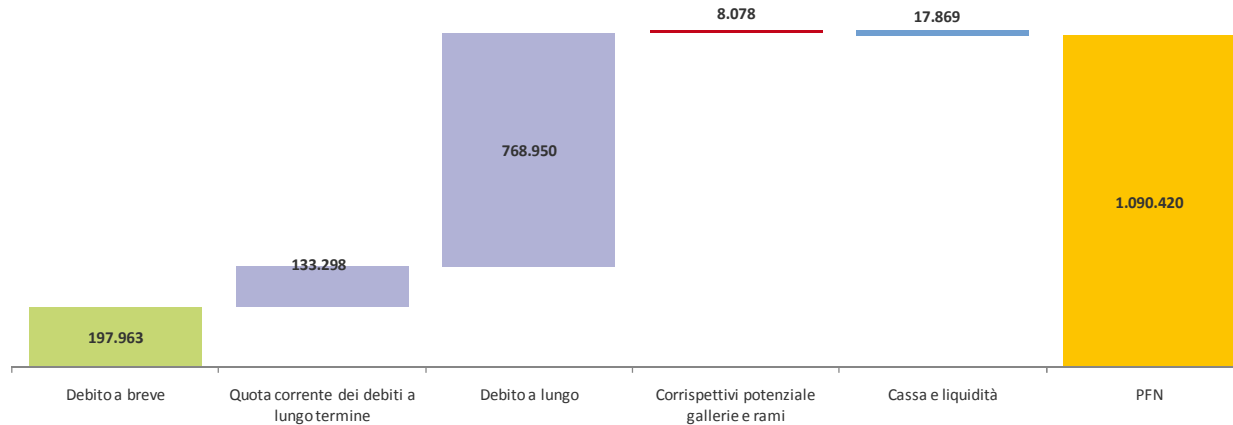
| | 30/06/2012 | 30/09/2012 |
|---|------------|------------|
| GEARING RATIO | 1,39 | 1,37 |
| LOAN TO VALUE | 57,2% | 57% |
| COSTO DEL DEBITO | 4,3% | 4,2% |
| INTEREST COVER RATIO | 1,78 | 1,73 |
| DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (escluso il BOND) | 10,7 anni | 10,5 anni |

21 Highlights Finanziari 2/2

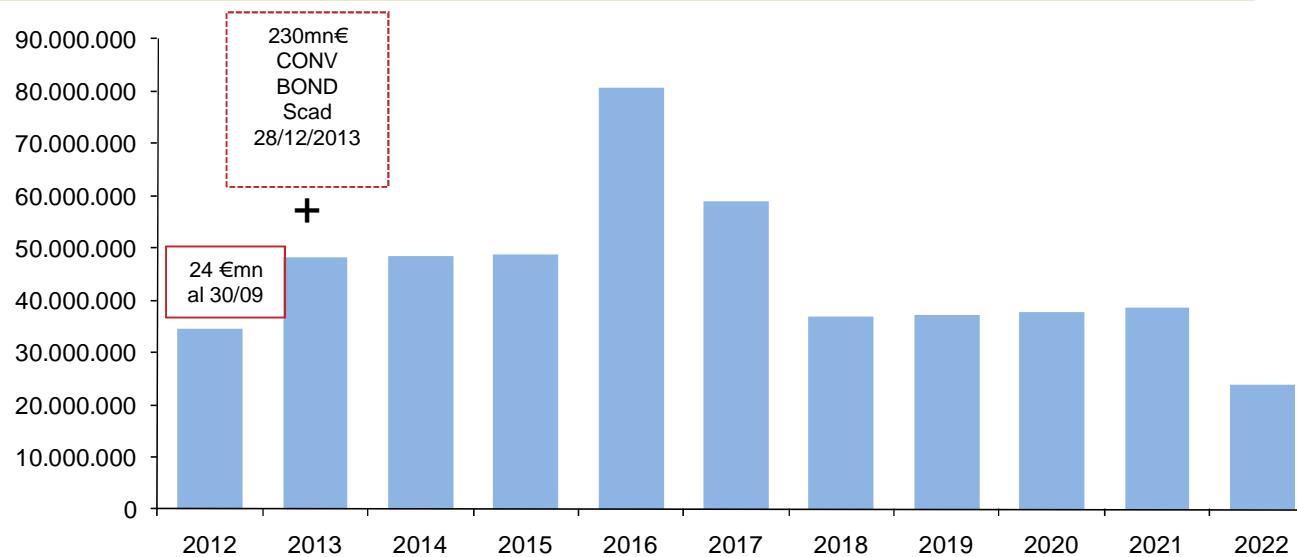
| | 30/06/2012 | 30/09/2012 |
|---|------------|------------|
| STRUTTURA DEL CAPITALE BILANCIATA (debito LT + bond) | 75,7% | 76,3% |
| HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND | 78,1% | 77,6 % |
| HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE | 70,6 % | 69,9 % |
| LINEE DI CREDITO CONCESSE | 291,5€ mn | 291,5€ mn |
| LINEE DI CREDITO DISPONIBILI | 92,7€ mn | 95,3€ mn |
| MKT VALUE IMMOBILI LIBERI DA IPOTECA | 581,2€ mn | 581,2 € mn |

22 Struttura finanziaria

COMPOSIZIONE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)

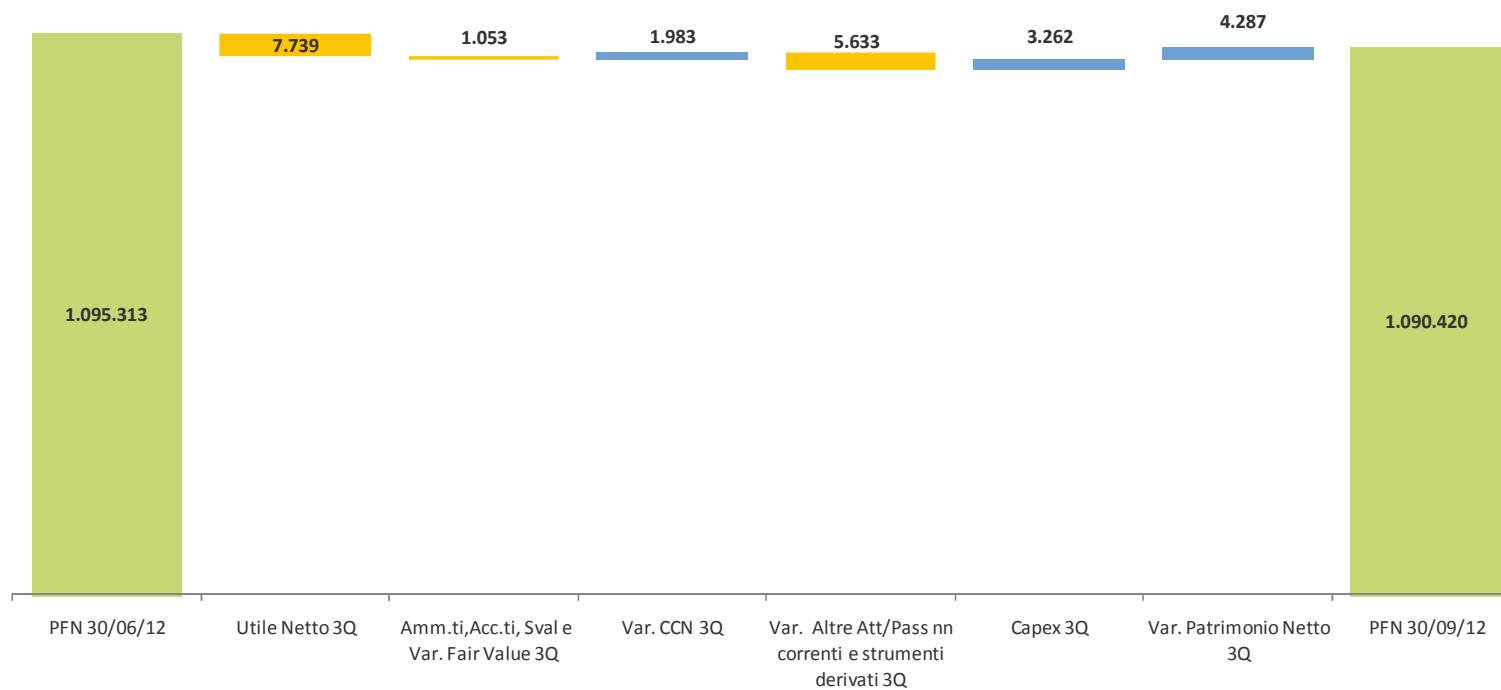


DEBT MATURITY (€ 000)



23 Posizione finanziaria netta

VARIAZIONE DELLA PFN (€ 000)



24 Stato Patrimoniale riclassificato

| FONTI E IMPIEGHI (€ 000) | 30/06/12 | 30/09/12 | Δ | Δ% |
|--|------------------|------------------|--------------|-------------|
| Attivo Immobilizzato | 1.893.088 | 1.896.372 | 3.284 | 0,2% |
| Capitale Circolante Netto | 73.406 | 75.389 | 1.983 | 2,7% |
| Altre Passività Consolidate | -69.462 | -70.075 | -613 | 0,9% |
| TOTALE IMPIEGHI | 1.897.032 | 1.901.686 | 4.654 | 0,2% |
| Posizione Finanziaria Netta | 1.095.313 | 1.090.420 | -4.893 | -0,4% |
| (Attività) e Passività nette per strumenti | 45.567 | 51.662 | 6.095 | 13,4% |
| Patrimonio Netto | 756.152 | 759.604 | 3.452 | 0,5% |
| TOTALE FONTI | 1.897.032 | 1.901.686 | 4.654 | 0,2% |

GEARING RATIO (€ 000)



| | 30/06/2012 | 30/09/2012 |
|----------------------|-------------|-------------|
| PFN | 1.095.313 | 1.090.420 |
| PN rettificato | 787.594 | 795.157 |
| Gearing ratio | 1,39 | 1,37 |

➤ **Claudia Contarini, IR**
T. +39. 051 509213
M. +39 3386211738
claudia.contarini@gruppoigd.it

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

