

igd
SICQ
SPAZI DA VIVERE

Conference call
8 marzo 2012
Ore 15

Presentazione Risultati al 31/12/2011

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

3

Risultati 2011 (1/2)

Dopo un primo semestre promettente e un contesto macro economico e finanziario in netto peggioramento nel secondo, il Gruppo IGD ha comunque ottenuto nel 2011 risultati più che soddisfacenti

REDDITIVITA' OPERATIVA E CASH FLOW



- Ebitda gestione caratteristica: 88,1 € mn (Ebitda margin: 71,7%, in crescita di 0,7 punti percentuali)
- FFO: 43,3 € mn

INVESTIMENTI



DATA	DESCRIZIONE	(€)
15-Mar	Acquisto ramo d'azienda all'interno del Centro Commerciale Gran Rondo' a Crema	4,9 mn
24-Mar	Acquisto 2 lotti adiacenti al terreno di Chioggia (per la realizzazione medie superfici)	3,7 mn
17-Apr	Primo acquisto nell'ambito della strategia "City Center Project": Via Rizzoli a Bologna	25 mn
29-Apr	Acquisto 2° e 3° piano della sede operativa a Bologna	6,1 mn
27-Jun	Acquisto ramo d'azienda avente ad oggetto il cinema e il bar all'interno del Centro Commerciale Sarca a Sesto San Giovanni (MI)	3,5 mn
30-Jun	Primo acquisto nell'ambito della strategia "Asset Turn Over": ipermercato nel Centro Commerciale Conè a Conegliano	23,5 mn
14-Jul	Secondo e ultimo acquisto nell'ambito della strategia "Asset Turn Over": ipermercato nel Centro Commerciale La Torre a Palermo	36 mn
20-Dec	Acquisto terreno per ampliamento Centro D'Abruzzo a Pescara (comprensivo della monetizzazione delle opere oltre che del terreno)	5,4 mn

4 Risultati 2011 (2/2)

DIVIDENDI



- Al massimo storico : 0,08 € per azione
- Dividend yield :10,1% (su prezzo al 30/12/2011)
- Dividend yield : 9,4 % (su prezzo al 7/3/2012)

STRUTTURA FINANZIARIA



- PFN : 1.129 € mn
- Costo del debito tra i più bassi del settore: 4,08%
- Gearing ratio rettificato: 1,38

QUALITA' DEL PORTAFOGLIO CONFERMATA



- Market Value: 1.924,6 €mn
- Financial Occupancy elevata: Italia 96,5% – Romania 88,8%
- Tenuta del portafoglio :
 - variazione FV LFL a reddito (iper, gallerie e altro) Italia: - 0,05%
 - variazione FV LFL Romania : -1,17%
- **Mantenuta la qualità degli asset in portafoglio con manutenzioni ordinarie e straordinarie e interventi in tema di efficienza energetica**

RAFFORZAMENTI ORGANIZZATIVI E STRATEGICI



- Procedure di Controllo dei rischi migliorate con l'introduzione dell' *Enterprise Risk Management (ERM)*
- Istituito Ufficio Marketing Operativo e Ufficio Analisi Marketing
- Riorganizzazione delle Aree Geografiche della Rete Commerciale Italia: 2 Macro Aree (Nord e Sud) e 7 aree geografiche
- Redazione del **primo Bilancio di Sostenibilità** relativo all'anno 2010

5

Highlights

RICAVI

• Ricavi totali (*gestionali*)

124,7 € mn
(+ 7,3 % vs 31/12/2010)

• Ricavi da gestione caratteristica

122,9 € mn
(+ 5,8% vs 31/12/2010)

EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

88,1 € mn
(+ 6,8% vs 31/12/2010)

• EBITDA margin (gestione caratteristica)

71,7%
(+ 0,7 p.ti percentuali)

Utile Netto del Gruppo

30,1€ mn
(+ 2,4% vs 31/12/2010)

Funds From Operations (FFO)

43,3 € mn
(+ 0,6% vs 31/12/2010)

Dividendo per azione

0,08 €
(+6,7% vs 31/12/2010)

Mkt Value del Portafoglio

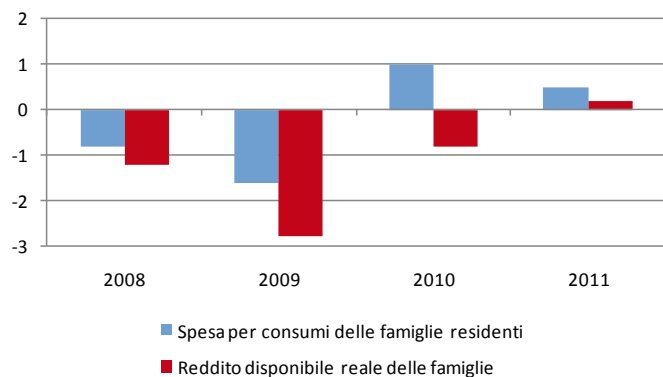
1.924,6 € mn
(+ 119,6 €mn vs 31/12/2010)



CONTESTO ECONOMICO

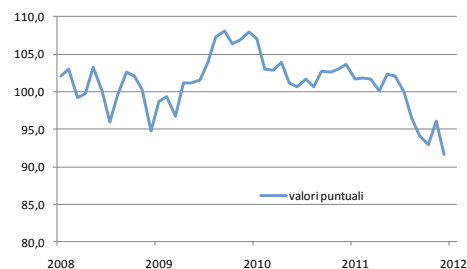
7 Il contesto in Italia

Consumi e reddito dei consumatori Italia (var%)



Fonte dati: ISTAT

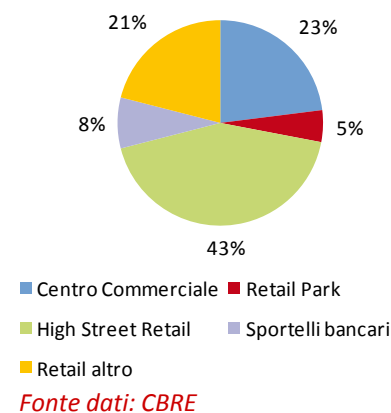
Clima di fiducia dei consumatori



Fonte dati: ISTAT



Volume degli investimenti retail



Outlook



Nel 2011 la stima preliminare dell'andamento del PIL è pari a +0,4%, ma il tasso di crescita del **PIL** è progressivamente calato, fino a registrare nel IV trimestre - 0,7%; hanno influito in particolare nel secondo semestre, il calo di fiducia dei consumatori e l'aumento degli spread sui finanziamenti a famiglie e imprese.

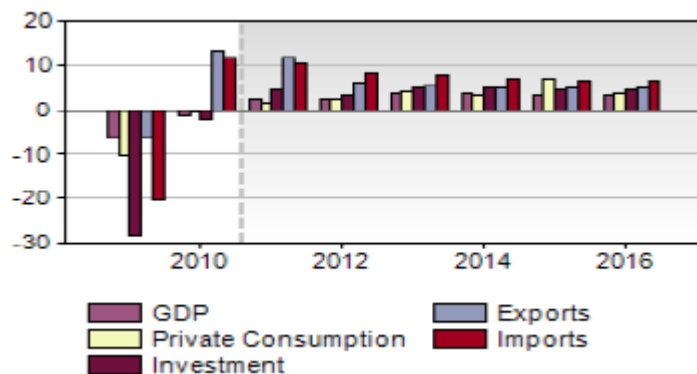
Per il 2012 è prevista una fase recessiva (stime - 1,5%). La politica economica del governo ha comunque compiuto progressi notevoli in direzione della stabilizzazione finanziaria e questi, unitamente a misure di crescita, consentiranno di beneficiare della normalizzazione delle condizioni dei mercati.

Il totale degli **investimenti immobiliari** nel 2011 (4,3mld€,) ha confermato l'interesse degli investitori istituzionali per il **mercato retail** (+ 67%) in particolare verso immobili "prime", nel Nord Italia, già esistenti e con una redditività consolidata.

Nel contempo la difficoltà di accesso al credito ha rallentato il completamento dei progetti immobiliari retail (nel 2011 terminati 26 nuovi progetti di cui 17 centri commerciali). La domanda di spazi da parte dei principali retailers rimane consistente, ma molto selettiva.

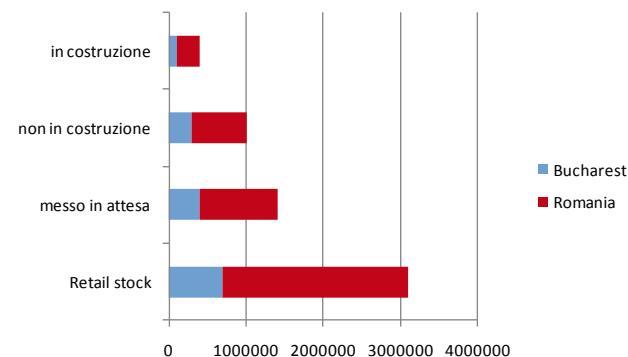
8 Il contesto in Romania

CRESCITA ECONOMICA: OUTLOOK MEDIO TERMINE (% var yoy)



Fonte IHS Global Insight gen 2012

RETAIL STOCK & PIPELINE A BUCAREST E IN ROMANIA AL IV Q2011



Fonte CBRE



Outlook

Il PIL del 2011 è previsto in crescita del 1,7% e anche nel 2012 è attesa una crescita pari a 2% ca. (fonte: Eurostat).

Il tasso di cambio al 30 dicembre 2011 era pari a 4,32 ron/euro

La disoccupazione si è attestata al di sotto della media europea e a dicembre era pari al 7% (fonte Eurostat)

Il modello di consumo europeo sta prendendo piede in Romania, si riscontra una leggera ripresa nei consumi, anche se sono drasticamente diminuite le rimesse in euro dall'estero (-7% 2011 su 2010 mentre -8% 2010 su 2009)

La pipeline di sviluppo in Romania è molto volatile. I progetti in costruzione si concentrano nella capitale Bucarest o nei principali centri urbani.

Cenni positivi dall'attività di grossi operatori retail internazionali e i grandi fashion retailers internazionali (H&M, New Yorker; C&A...) hanno continuato nel 2011 le loro attività di sviluppo con aperture soprattutto a Bucarest e per il 2012 sono attese nuove aperture



**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

10 Conto Economico Consolidato

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	31/12/2010	31/12/2011	%	31/12/2010	31/12/2011	%	31/12/2010	31/12/2011	%
Ricavi da immobili di proprietà		101.864	109.110	7,1%	101.864	109.110	7,1%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi		8.231	8.537	3,7%	8.231	8.537	3,7%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi		6.092	5.284	-13,3%	6.092	5.284	-13,3%	0	0	n.a.
Ricavi da trading		0	1.726	n.a.	0	0	n.a.	0	1.726	n.a.
Ricavi gestionali		116.187	124.657	7,3%	116.187	122.931	5,8%	0	1.726	n.a.
Costi Diretti		(20.628)	(21.927)	6,3%	(20.424)	(21.777)	6,6%	(204)	(150)	(26,29)%
Personale Diretto		(3.368)	(3.483)	3,4%	(3.368)	(3.483)	3,4%	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi		280	(731)	n.a.	0	0	n.a.	280	(731)	n.a.
Margine lordo divisionale		92.471	98.516	6,5%	92.395	97.671	5,7%	76	845	n.a.
Spese Generali		(4.922)	(4.564)	-7,3%	(4.713)	(4.144)	-12,1%	(209)	(420)	n.a.
Personale Sede		(5.232)	(5.443)	4,0%	(5.202)	(5.408)	4,0%	(30)	(35)	19,79%
EBITDA		82.317	88.509	7,5%	82.480	88.119	6,8%	(163)	390	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>					71,0%	71,7%		n.a.	22,6%	
Ammortamenti		(900)	(1.109)	23,2%						
Svalutazioni		(3.842)	28	-100,7%						
Variazione Fair Value		(8.746)	(14.150)	61,8%						
Altri accantonamenti		(563)	238	-142,2%						
EBIT		68.266	73.516	7,7%						
Proventi finanziari		2.675	809	-69,8%						
Oneri finanziari		(38.019)	(44.296)	16,5%						
Gestione finanziaria		(35.344)	(43.487)	23,0%						
Gestione partecipazioni		(1.140)	(887)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE		31.782	29.142	-8,3%						
Imposte sul reddito del periodo		(2.510)	876	-134,9%						
<i>Tax rate</i>		7,9%	-3,0%							
UTILE NETTO		29.272	30.018	2,5%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		68	39	-43,1%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO		29.340	30.057	2,4%						

Totale ricavi da attività locativa:

117.647€000

Da Gallerie Commerciali: 84.672 €000 di cui:

Gallerie italiane 72.950 €000

Gallerie Winmarkt 11.722 €000

Da Ipermercati: 31.888 €000

Da City Center Project – v. Rizzoli : 867 €000

Da Altro: 221 €000

11 Conto economico riclassificato per MARGINI

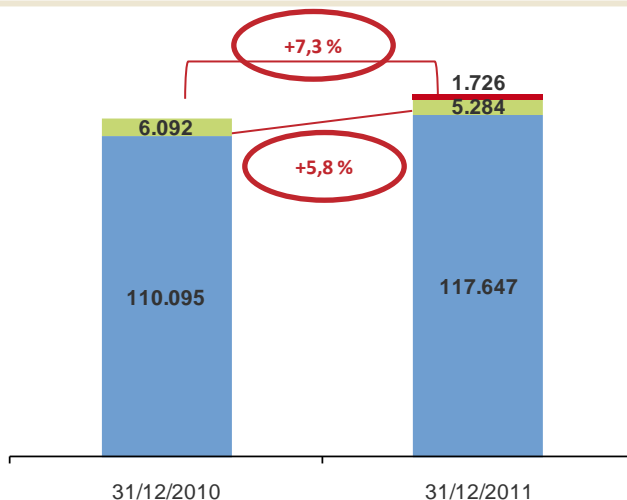
	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€'000	31/12/2010	31/12/2011	%	31/12/2010	31/12/2011	%	31/12/2010	31/12/2011	%
Margine da immobili di proprietà		89.573	94.825	5,9%	89.573	94.825	5,9%			n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi		1.772	1.917	8,2%	1.772	1.917	8,2%			n.a.
Margine da servizi		1.050	929	(11,5)%	1.050	929	(11,5)%			n.a.
Margine da trading		76	845	n.a.				76	845	n.a.
Margine lordo divisionale		92.471	98.516	6,5%	92.395	97.671	5,7%	76	845	n.a.
Spese Generali		(4.922)	(4.564)	(7,3)%	(4.713)	(4.144)	(12,1)%	(209)	(420)	n.a.
Personale Sede		(5.232)	(5.443)	4,0%	(5.202)	(5.408)	4,0%	(30)	(35)	19,8%
EBITDA		82.317	88.509	7,5%	82.480	88.119	6,8%	(163)	390	n.a.
Ammortamenti		(900)	(1.109)	23,2%						
Svalutazioni		(3.842)	28	(100,7)%						
Variazione fair value		(8.746)	(14.150)	61,8%						
Altri accantonamenti		(563)	238	(142,2)%						
EBIT		68.266	73.516	7,7%						
Margine gestione finanziaria		(35.344)	(43.487)	23,0%						
Margine gestione partecipazioni		(1.140)	(887)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE		31.782	29.142	(8,3)%						
Imposte sul reddito del periodo		(2.510)	876	(134,9)%						
UTILE NETTO		29.272	30.018	2,5%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		68	39	(43,1)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO		29.340	30.057	2,4%						

Margine da immobili di proprietà: 86,91%
Margine da immobili di proprietà di terzi: 22,45%

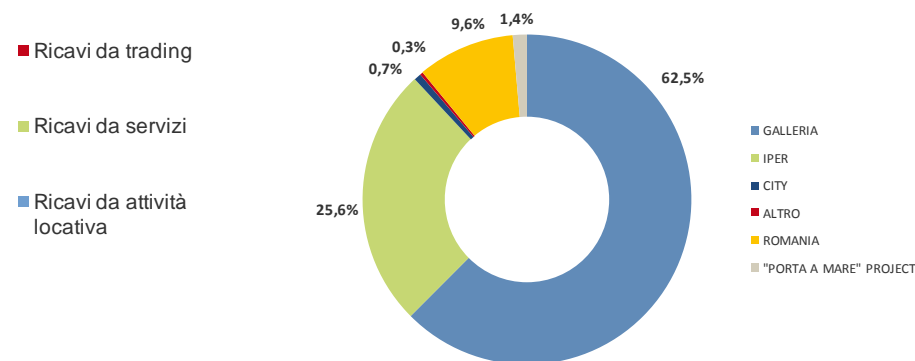
12 Ricavi Totali: + 7,3%

Totale ricavi totali: + 7,3 % - Ricavi gestione caratteristica: + 5,8 %

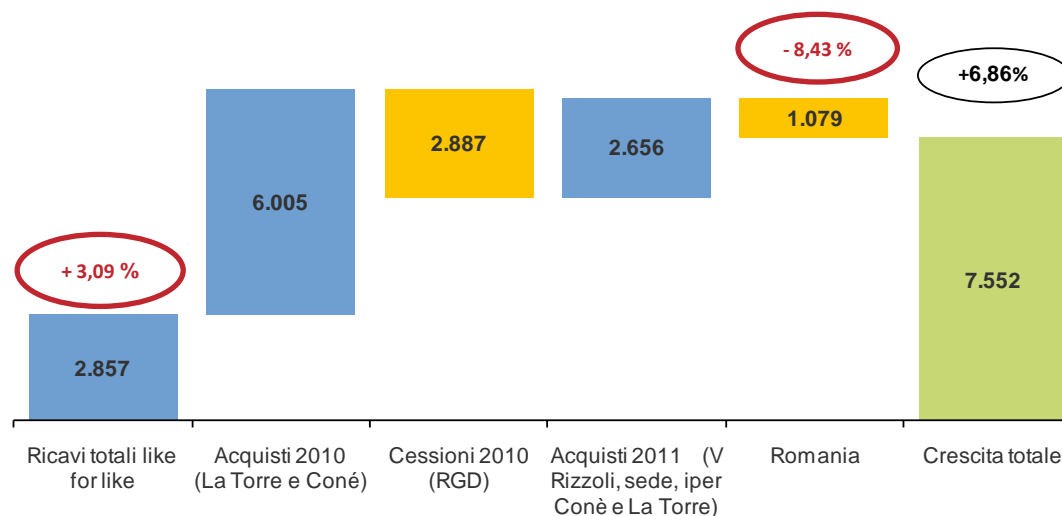
TOTALE RICAVI TOTALI (€/000)



BREAKDOWN DEI RICAVI TOTALI PER TIPOLOGIA DI ASSET



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

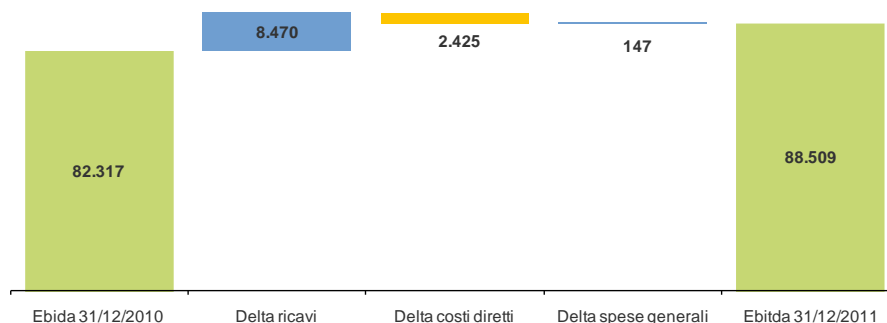


Crescita LFL Italia pari a 3,09% di cui 40% per indicizzazione ISTAT

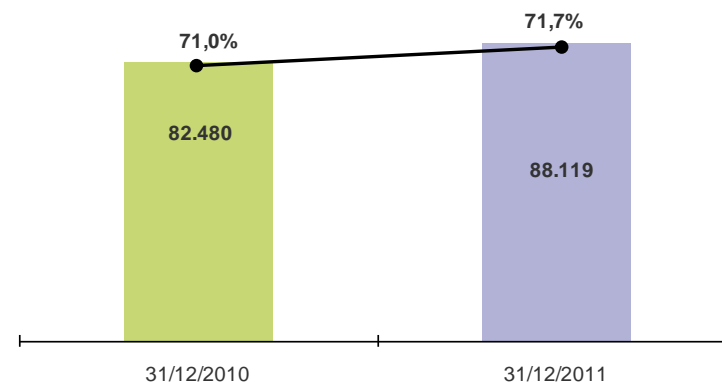
13 Ebitda (gest. Caratteristica): + 6,8%, Ebitda margin: 71,7%

EBITDA CONSOLIDATO

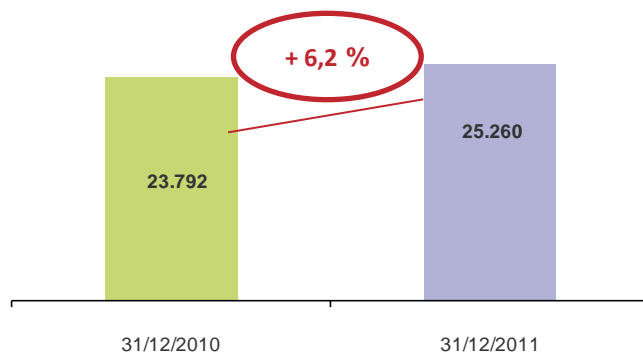
(€ 000)



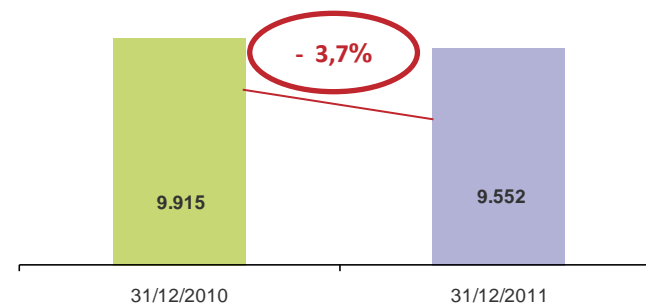
EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

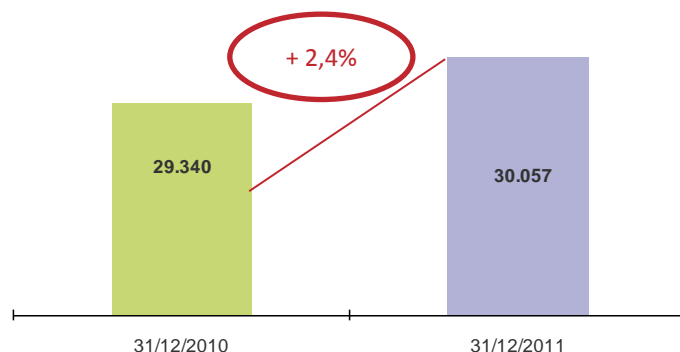


SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

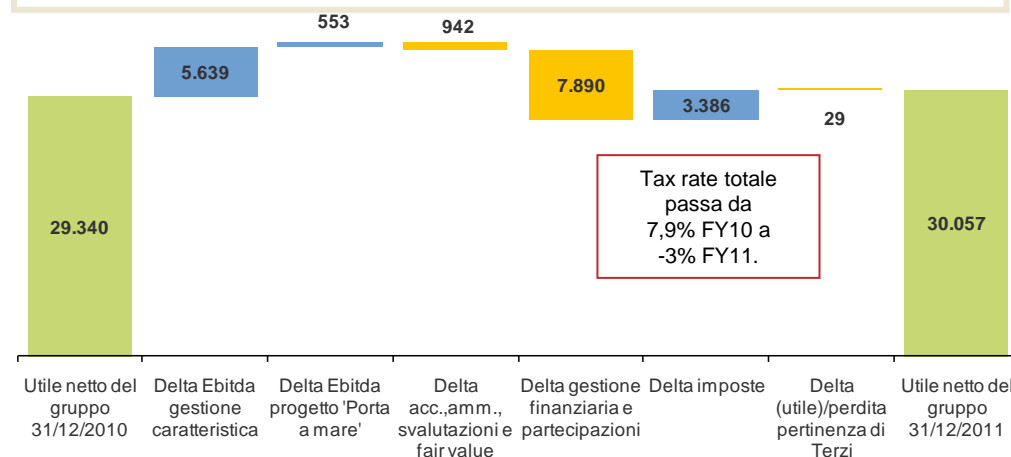


14 Utile Netto del Gruppo: + 2,4%

UTILE NETTO DEL GRUPPO (€ 000)



VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



LA CRESCITA DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 30,1 € MN RISPETTO AL 31/12/2010 RIFLETTE:



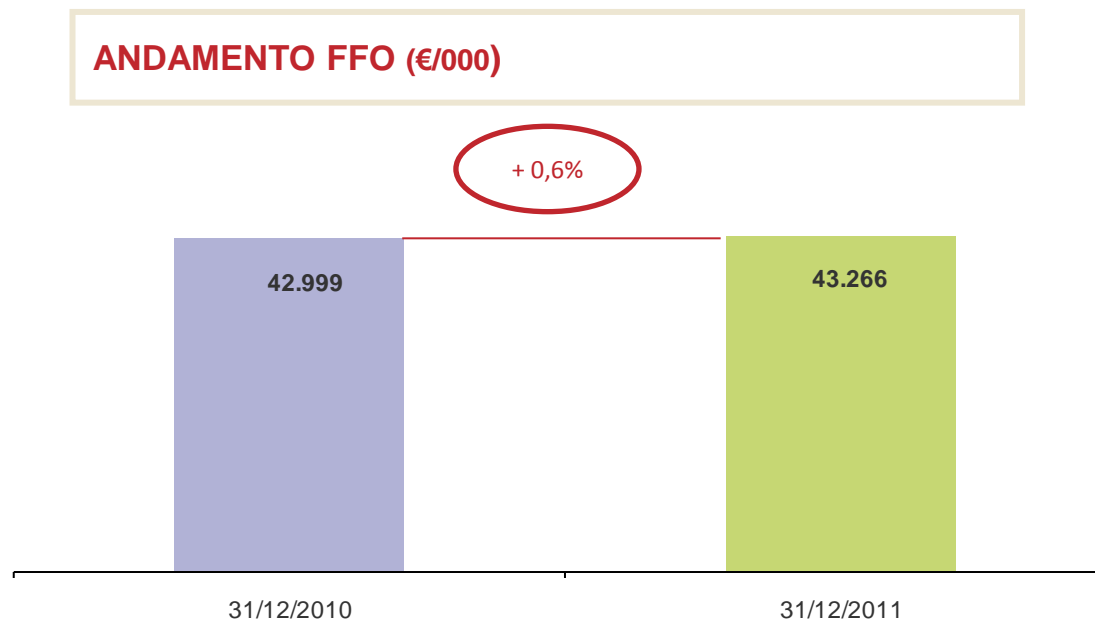
- incremento della redditività operativa: Ebitda complessivo 88,5€mn (+7,5%)
- un decremento delle poste fiscali (3,4 mn€ vs FY2010) per effetto della variazione da FV che sconta una fiscalità differita attiva al 31/12/2011.



- la variazione del FV del portafoglio al 31/12/2011 (-14,1m€)
- un incremento della gestione finanziaria (+23,0 %) dovuto a:
IRS sottoscritti nel 2010 con partenza forward al 1.1.2011
Incremento costo del debito
nuovi finanziamenti sottoscritti

15 Funds From Operations

FFO (€/000)	31/12/2010	31/12/2011	Δ	Δ%
Utile ante imposte	31.782	29.142	-2.640	-8,3%
Amm.ti e altri acc.ti	1.463	871	-592	-40,4%
Sval. Immob. e Partec.	3.842	500	-3.342	-87,0%
Variazioni fair value	8.746	14.150	5.404	61,8%
Imposte correnti del periodo	-2.834	-1.397	1.437	-50,7%
FFO	42.999	43.266	267	0,6%



16

I risultati 2011 confermano la validità del nostro modello di Business

GESTIONE DIRETTA dei centri

Attento merchandising mix, un'attività di marketing adattata ad ogni realtà e numerosi servizi alla clientela ma soprattutto in questo contesto economico particolare attenzione all'ascolto dei tenants e delle loro problematiche

Centri commerciali di MEDIA DIMENSIONE, E FACILMENTE RAGGIUNGIBILI

In coerenza con la struttura geopolitica italiana, caratterizzata dalla nostra presenza in molte **MEDIE** province

Presenza in TUTTO IL TERRITORIO ITALIANO

Presenza da Nord a Sud in 11 regioni su 20 tra le più densamente popolate (79% della popolazione italiana)

In questo momento di crisi è vincente la **LOCATION**

Centri commerciali con ANCORA ALIMENTARE

Presenza di **COOP** fortemente integrata nel territorio che garantisce un flusso elevato e continuo di visitatori

17 Come hanno performato le nostre Gallerie?

VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI					
	VENDITE		INGRESSI		in valore assoluto
	rete totale	LFL	rete totale	LFL	
ITALIA	12,0%	- 2,9%	18,1%	0,8%	68,1 milioni
ROMANIA	n.p*		- 0,8%		31,3 milioni

*non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

ITALIA

Ingressi : + 0,8% ,particolarmente positivi su Tiburtino, Katanè e Le Porte di Napoli
Andamento altalenante rispetto al 2010. Incremento del 2,4% nel mese di dicembre non proporzionale nelle vendite

Vendite: - 2,9%

Negative nel secondo semestre dopo un primo semestre in pareggio. Negativo dicembre -7,2%
In calo le vendite nell'abbigliamento (-5,4%), nell'hobby & media (-5,7%) in particolare elettronica e telefonia. (dettaglio slide successiva)

ROMANIA

Ingressi: - 0,8% medio a rete totale, con recupero anno su anno dei centri in cui e' stata completata l'inserimento delle insegne attrattive e flessioni negli altri centri

Vendite (solo quelle che riusciamo a monitorare): stimiamo trend in crescita per l'alimentare, sostanzialmente in linea i beni per la persona e in ulteriore contenimento abbigliamento, calzature e beni per la casa

18 Andamenti Ipermercati e Gallerie Commerciali

VENDITE IPERMERCATI/SUPERMERCATI ITALIA						
	MERCATO		coop		Coop Adriatica coop Adriatica	
	rete totale	LFL	rete totale	LFL	rete totale	LFL
super + iper	+1,5%	-1,0%	+ 1,7%	- 0,3%	+ 2,5%	- 0,8%
iper	-2,1%	-3,6%	0,0%	- 2%	+ 2,0%	- 1,6%
super	+2,8%	-0,1%	+ 3,2%	+ 1,1%	+ 2,9%	0,0%

Fonte: Elaborazioni COOP su dati IRI Infoscan

Ipermercati nei centri commerciali di proprietà IGD hanno registrato LFL -1,6%

ANDAMENTO REPARTI NON FOOD IPER e GALLERIE IGD		
	Gallerie IGD*	Ipercoop
Non food	-5,7%	-9,1%

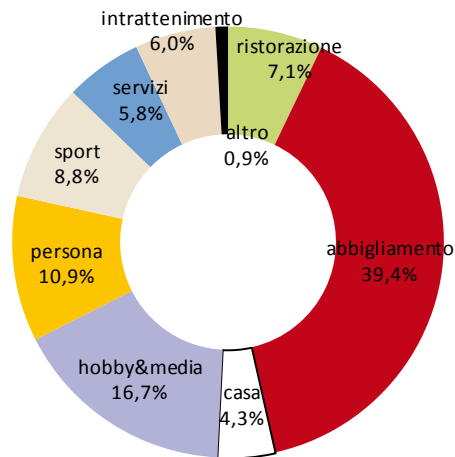
* Non food IGD: comprende abbigliamento, casa, persona, hobby & media (elettronica, telefonia, bricolage, librerie...)
Non food COOP è il totale no food

Negli HOBBY & MEDIA :
A perdere maggiormente è l'**elettronica di consumo**, un calo generalizzato a livello di mercato dopo effetto positivo nel 2010 per change over del digitale terrestre.
Nelle nostre Gallerie l'elettronica perde il - 7,7%.
In calo anche la **telefonia** che registra un -8,4%

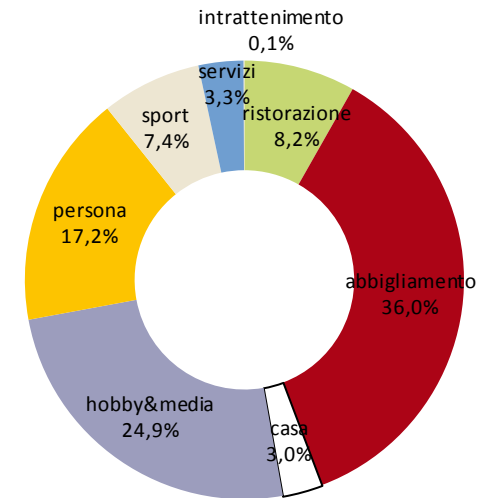
Fonte: Analisi mktg IGD

19 Merchandising mix gallerie

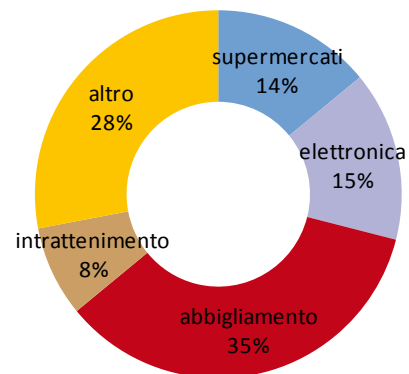
**MERCHANDISING MIX GALLERIE ITALIA
GLA**



**MERCHANDISING MIX GALLERIE ITALIA
FATTURATO**



MERCHANDISING MIX GALLERIE ROMANIA GLA*



* Comprensivo ancora alimentare

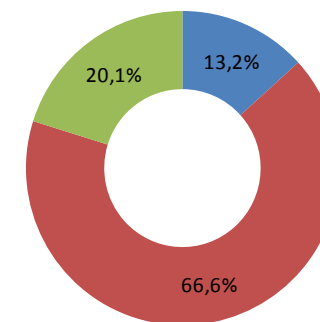
Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Marchi	Incidenza fatturato	Contratti
 Gruppo Miroglia	 	4.0%	38
		2.9%	12
		2.0%	7
COMPAR		1.8%	10
		1.6%	3
		1.6%	22
BBC-OBI		1.3%	2
		1.3%	21
		1.3%	11
		1.3%	1
Totale		19.0%	127

TOTALE CONTRATTI

	Italia
Gallerie	1.043
Ipermercati	19
Totale	1.062

BREAKDOWN INSEGNE









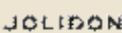



■ INSEGNE LOCALI ■ INSEGNE NAZIONALI ■ INSEGNE INTERNAZIONALI

Il continuo dialogo con i tenants ha portato a un rapporto efficace e questo ha permesso di gestire bene una situazione improvvisa e critica

21

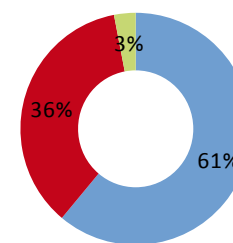
Tenants Romania

TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
	elettronica	6,2%	10
 House of Art	abbigliamento (famiglia)	6,1%	13
	calzature	4,9%	13
	gioielleria	5,0%	12
	food	4,4%	5
	servizi	3,0%	1
	fast food	1,4%	2
	drogheria	1,2%	4
	abbigliamento (underwear)	1,1%	8
	servizi	0,9%	8
Totale		32,9%	76

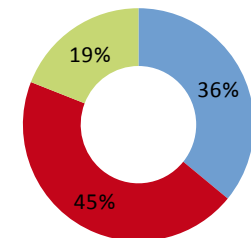
TOTALE CONTRATTI 612

DURATA DEI CONTRATTI
Consolidamento portafoglio tenant

2010



2011

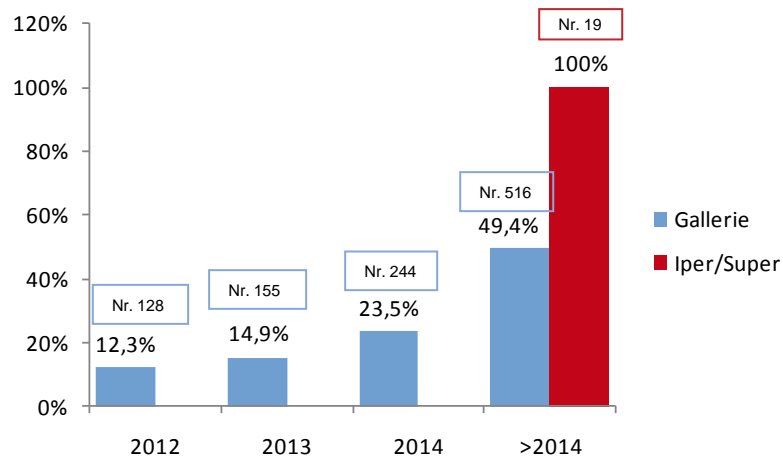


■ <3 anni ■ da 3 a 5 anni ■ > 5anni

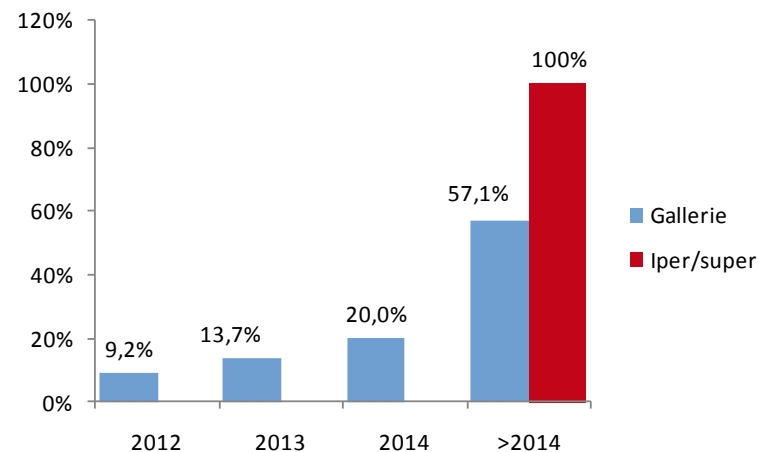
■ <3 anni ■ da 3 a 5 anni ■ > 5anni

Contratti Italia e Romania

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



SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (% valore)



ITALIA

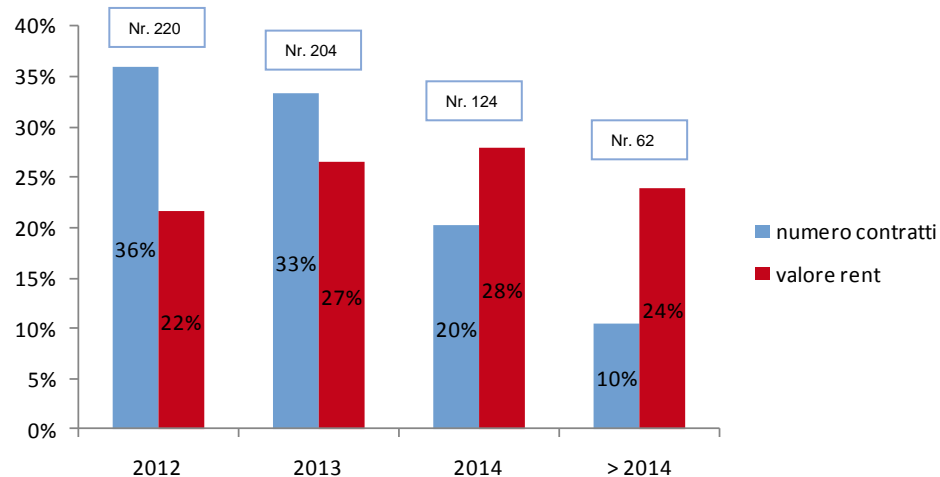
Nel 2011 sono stati rinnovati 90 contratti di cui 41 turn over e 49 rinnovati. Upside medio al rinnovo: **+ 7,40 %** (buoni upside si sono avuti nelle gallerie interessate da extensions e restyling)

ROMANIA

Nel 2011 rinnovati 225 contratti (pari al 21,6% del totale ricavi di Winmarkt) prevalentemente stipulati prima della crisi con downside pari al **- 13 %** e sottoscritti 107 nuovi contratti



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



23 Focus sulla Romania

CONTRIBUTO A VALORE AGGIUNTO da parte di Winmarkt



REBRANDING

Per richiamare la concezione di management di gruppo e valorizzare il punto di forza delle location centrali



winmarkt
shopping in center



Continua riduzione della vacancy da 22,58% di fine 2010 a **11,23% di fine 2011**

Continua l'introduzione di nuovi brand e di nuove merceologie dedicate all'intrattenimento nei piani alti (4° e 5° piano): fitness, wellness, GameLand, discolounge che favoriscono gli ingressi in tutta la galleria. I lavori di fit out dei nuovi generatori di traffico sono stati a carico dei tenants



GameLand – Rm Valcea



Billa – Piatra Neamt



La cucina Ploiesti



Capex per manutenzione ordinaria e straordinaria 0,85 mn€: completata l'introduzione di scale mobili a Galati e Buzau per facilitare l'accesso ai piani alti e altre opere di manutenzione.

A causa dell'incremento dei prezzi unitari, sono crescite le utilities; continua la riduzione dei costi per servizi (-8%) nei centri commerciali perseguita ad invarianza dei presidi di servizio (gare d'appalto annuali e rotazione dei fornitori)

24 Igd spazi da vivere.....



APPROCCIO COORDINATO AL MARKETING

Risparmio del 10% dei costi di marketing

- **CREARE UN'IDENTITA' COMUNE** pur mantenendo la singola caratterizzazione locale
- **Centri commerciali come spazi da vivere, luogo di incontro** ha garantito buoni ingressi (+0,8% LFL)

"NUOVI "EVENTI PER IGD

Privilegiare eventi a carattere socio/culturale, sportivo e attenti alle tipicità del territorio.

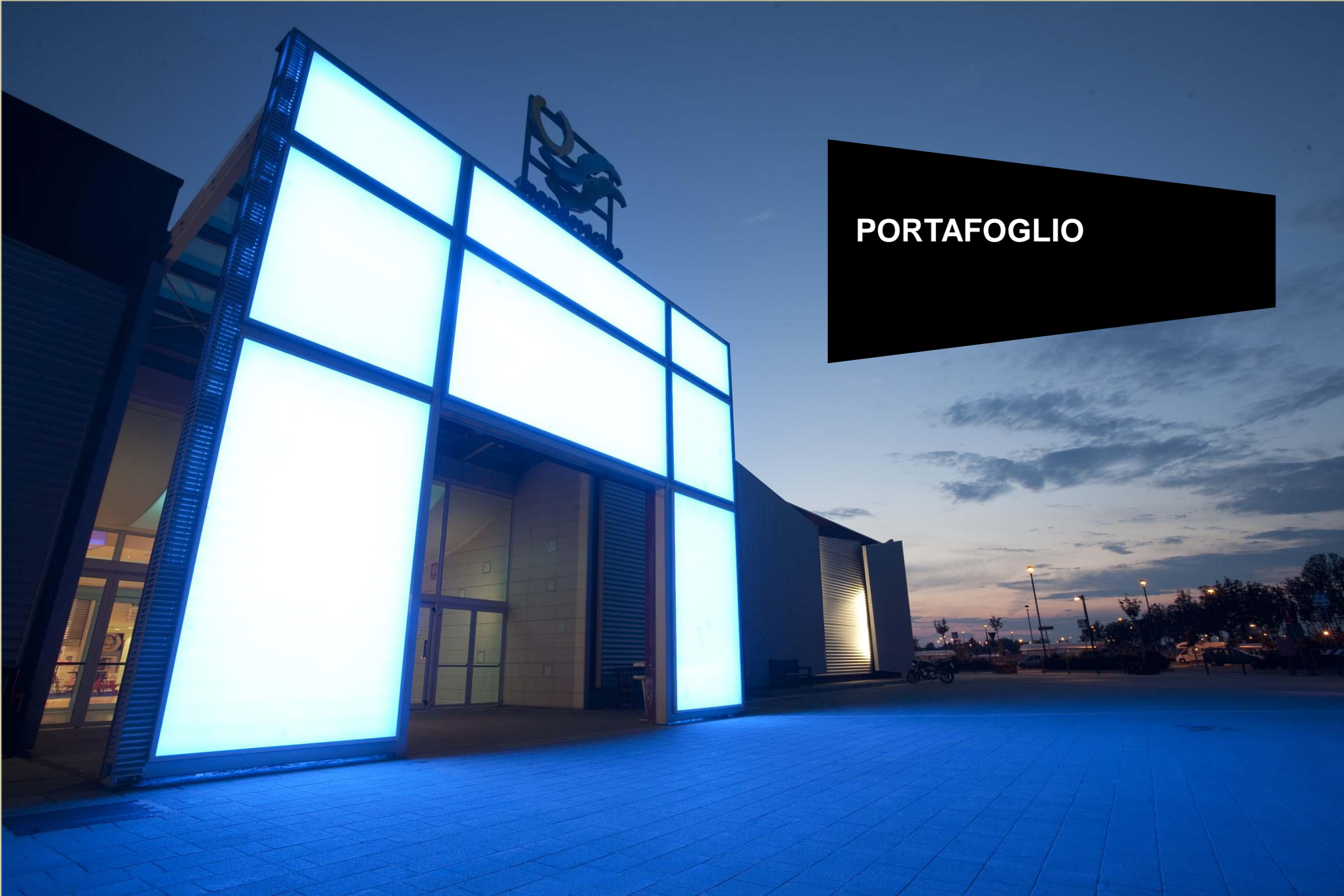


EVENTI

Libera Terra, Progetto per la prevenzione con ANT, A canestro con IGD (Virtus Basket). Per il 2012 sono stati programmati anche questi eventi: La bussola del lavoro, Concorso sul Fumetto in collaborazione con COOP, CREATIVITALIA mostra sull'Italia itinerante in 28 centri



Durante gli eventi VIRTUS nei centri commerciali interessati si è registrato un + 10% di ingressi



PORTAFOGLIO

Portafoglio Italia

51 UNITA' IMMOBILIARI IN

11 REGIONI ITALIANE:

19 gallerie e retail park

19 ipermercati e supermercati

1 city center

4 sviluppo terreni

1 immobile per trading

7 altro

Emilia Romagna

5 gallerie commerciali, 8 iper-Super, 1 city center, 5 altro, 1 terreno

Piemonte

1 galleria commerciale, 1 galleria commerciale + retail park

Lombardia

2 gallerie commerciali

Trentino

1 galleria commerciale

Veneto

1 galleria commerciale + retail park, 1 iper, 1 terreno

Marche

1 galleria commerciale, 3 iper, 2 altro, 1 terreno

Abruzzo

1 galleria commerciale, 1 iper, 1 terreno

Campania

1 galleria commerciale, 1 iper

Lazio

2 gallerie commerciali, 2 iper

Toscana

1 galleria commerciale, 1 iper, 1 Imm. per trading

Sicilia

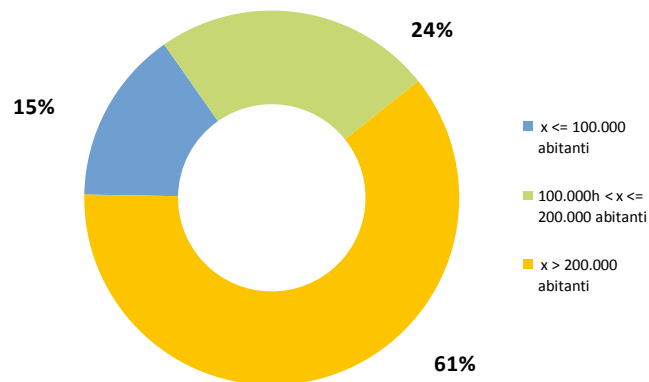
2 gallerie commerciali, 2 iper



27 Portafoglio Romania

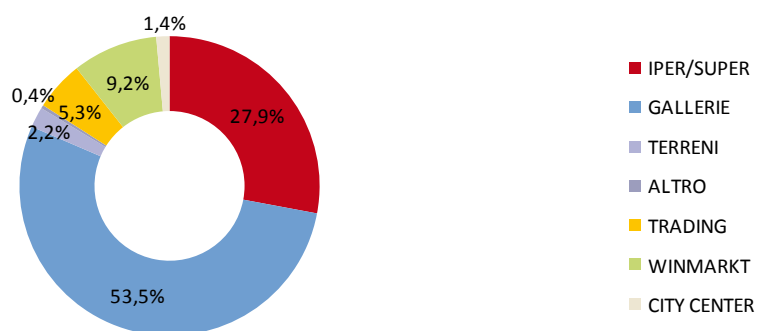
15 CENTRI COMMERCIALI + 1 PALAZZINA UFFICI IN 13 DIVERSE CITTA' RUMENE DI MEDIE DIMENSIONI

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ROMANIA



Portafoglio Italia e Romania

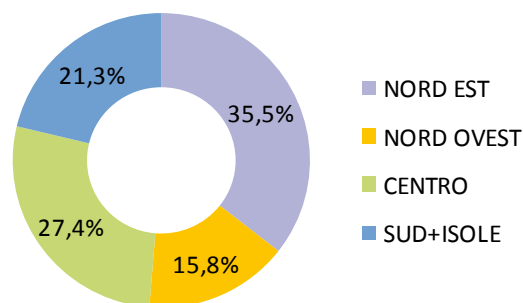
DISTRIBUZIONE DEL MARKET VALUE DEL PORTAFOGLIO IGD PER TIPOLOGIA



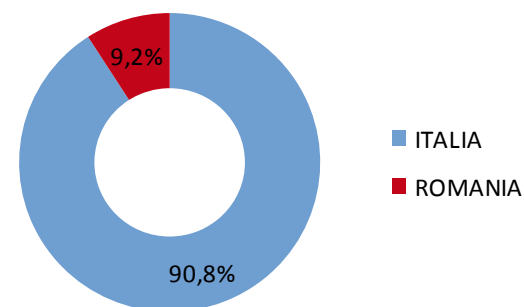
BREAKDOWN PERIZIE PORTAFOGLIO

CATEGORIA IMMOBILE	% PORTAFOGLIO	PERITO
Ipermercati e supermercati	13,27%	CBRE
	14,66%	REAG
Gallerie Commerciali e Retail Park	29,86%	CBRE
	23,64%	REAG
City Center	1,42%	CBRE
Altro	0,33%	CBRE
	0,02%	REAG
Immobili per trading	5,32%	CBRE
Sviluppo e terreni	1,68%	CBRE
	0,55%	REAG
Winmarkt (Romania)	9,25%	CBRE
	100,00%	
Totale	61,13%	CBRE
	38,87%	REAG
	100,00%	

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ITALIA (mkt value)



DISTRIBUZIONE PORTAFOGLIO ITALIA ROMANIA (mkt value)



29 Caratteristiche del Portafoglio

€ mn	Mkt Value 31/12/2010	Mkt Value 31/12/2011
Portafoglio italiano LFL	1.508,40	1.505,26
Immobili a reddito 2011 (Iper Conè - Conegliano, Iper La Torre - Palermo)	\	62,00
Immobili per trading + terreni + altro (oltre ai lavori in corso nel 2011)	115,48	152,09
City Center Project V. Rizzoli	\	27,30
Portafoglio Winmarkt Romania (gallerie + palazzina uffici)	180,10	178,00
TOTALE PORTAFOGLIO IGD	1.803,98	1.924,65

€ mn	IPERMERCATI	GALLERIE ITALIA	GALLERIE ROMANIA
Financial occupancy	100%	96,52%	88,77%
Market value al 31 dicembre 2011 €mn	537,60	1.029,66	173,70
Rendimento medio composto a perimetro totale	6,36%	6,50%	7,57%

30 Evoluzione del Market Value



Portafoglio **ITALIA**

**Variazione FV LFL a reddito (iper, gallerie e altro):
- 0,05%**

Variazione LFL **IPERMERCATI: +1%**

Variazione LFL **GALLERIE e RETAIL PARK: - 0,52%**
(inclusi di rami di azienda Crema e C.Sarca)

Variazione LFL **ALTRO: - 3,46%**



Portafoglio **ROMANIA**

Variazione LFL: -1,17%

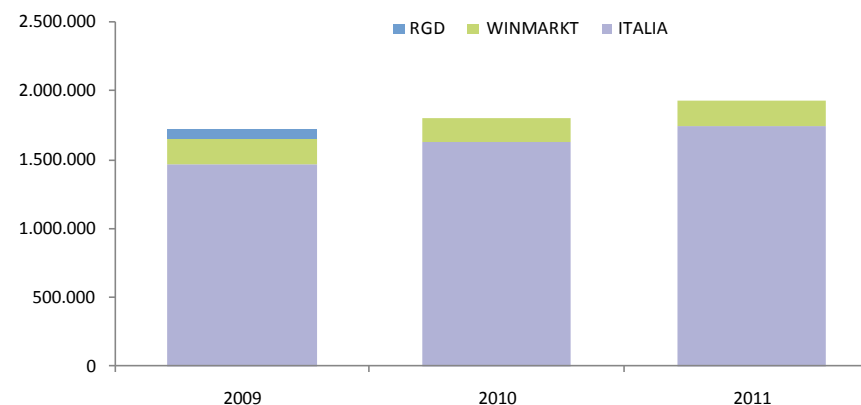
Variazione LFL **GALLERIE COMMERCIALI: -1,25%**

Variazione LFL **PALAZZINA UFFICI: +2,38%**



Nel corso del 2011 il portafoglio del Gruppo IGD si è arricchito del primo City Center Project: Bologna: Via Rizzoli, della Sede, dell'Ipermercato "Conè" a Conegliano, dell'Ipermercato "La Torre" a Palermo, 2 rami d'azienda relativi a Centro Sarca e Gran Rondò e un terreno che ospiterà l'ampliamento del Centro D'Abruzzo e due lotti adiacenti al terreno di Chioggia su cui saranno realizzate medie superfici.

EVOLUZIONE MARKET VALUE (€ 000)



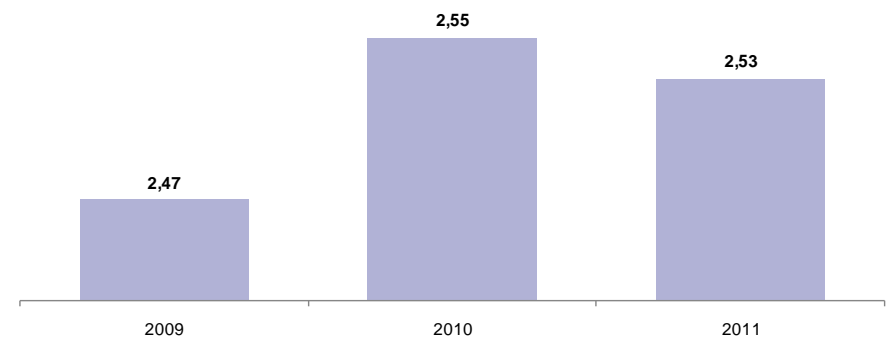
In Italia

- Per il 2011 la decrescita del FV si è concentrata tutta nel secondo semestre per un valore L4L con forte impatto dell'IMU
- Variazione FV del perimetro a reddito L4L ha registrato una decrescita di - 0,05% (0,79 €mn in valore assoluto) rispetto al 31.12.2010 e a fronte degli investimenti sul portafoglio esistente e delle riclassifiche di bilancio porta a una svalutazione complessiva pari a 14,1 €mn

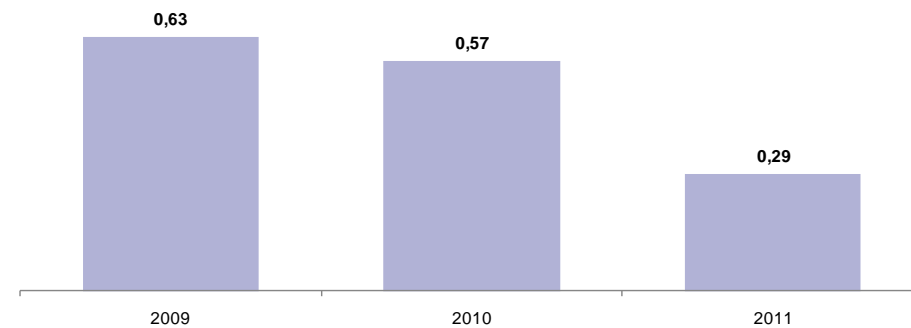
31 NAV

NNAV		FY10	FY11
Market value Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili per trading	a	1.803,98	1.924,65
Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	b	1.804,01	1.916,79
Plusvalenza potenziale	c=a-b	(0,03)	7,86
Patrimonio netto (inclusi terzi)		773,45	767,05
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25
Patrimonio netto rettificato	h	795,71	789,31
Prezzo corrente azione IGD	31dic-11	1,46	0,74
Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie	d	(6,12)	(14,02)
Totale plusvalore/(minusvalore)	e=c+d	(6,15)	(6,16)
NAV	f=e+h	789,56	783,15
Numero azioni	g	309,25	309,25
NAV per azione	f/g	2,55	2,53
Tax rate su plus/minus da immobili		27,7%	27,6%
Totale Plusvalore/(minusvalore) netto	i	(6,14)	(8,33)
NNAV	l=h+i	789,57	780,98
NNAV per azione	m=l/g	2,55	2,53

NNAV PS (€)



YE PRICE/NAV (€)





**STRUTTURA
FINANZIARIA**

33 Highlights Finanziari 1/2

	31/12/2010	31/12/2011
GEARING RATIO RETTIFICATO (al netto degli impatti IAS dei derivati)	1,28	1,38
LOAN TO VALUE	56,4%	58,7%
COSTO DEL DEBITO	3,53%	4,08%
INTEREST COVER RATIO	2,33	2,04
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE	12 anni	11,5 anni
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE compreso il BOND	9,6 anni	8,9 anni

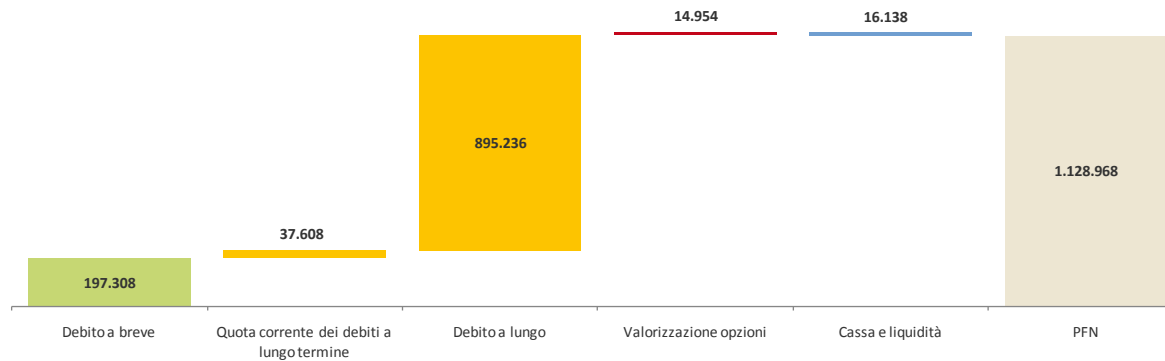
34 Highlights Finanziari 2/2

	31/12/2010	31/12/2011
STRUTTURA DEL CAPITALE BILANCIATA (debito LT +Bond)	84,0 %	78,6 %
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	74,1 %	79,1%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE	65,1%	74,1%
LINEE DI CREDITO CONCESSE	293 € mn	303 € mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI *	173,6 € mn	106,7 € mn
MKT VALUE IMMOBILI LIBERI DA IPOTECA	315,8 € mn	562,2 € mn

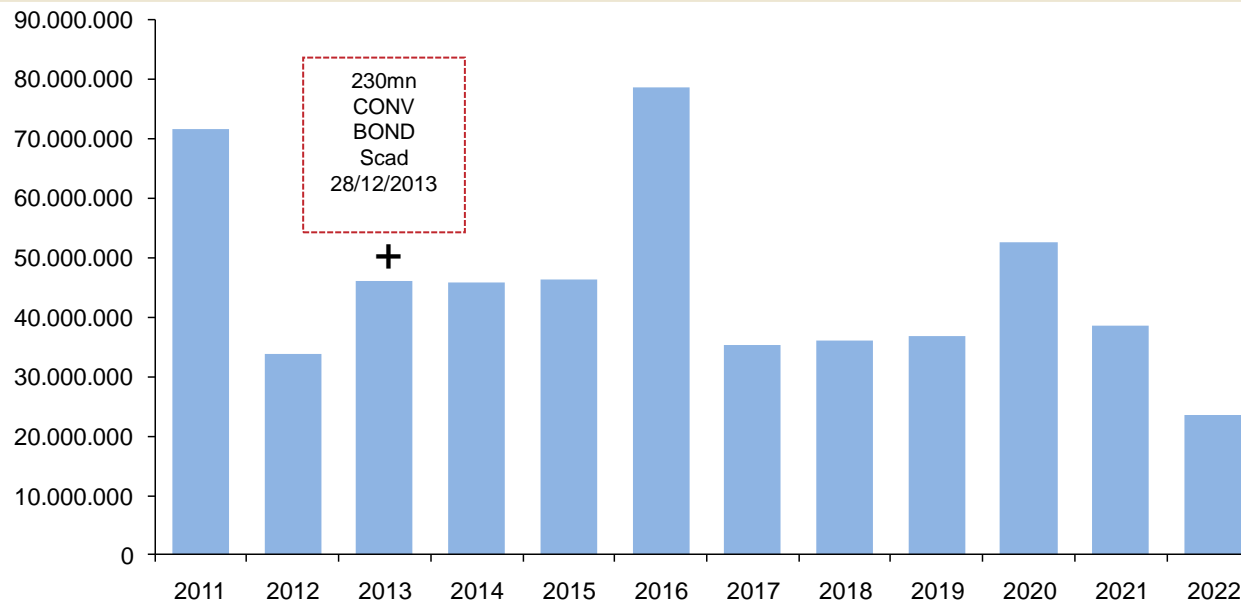
* Utilizzo delle linee a breve termine è stato maggiore in attesa che migliorino le condizioni per il debito a lungo termine

35 Struttura finanziaria

COMPOSIZIONE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)

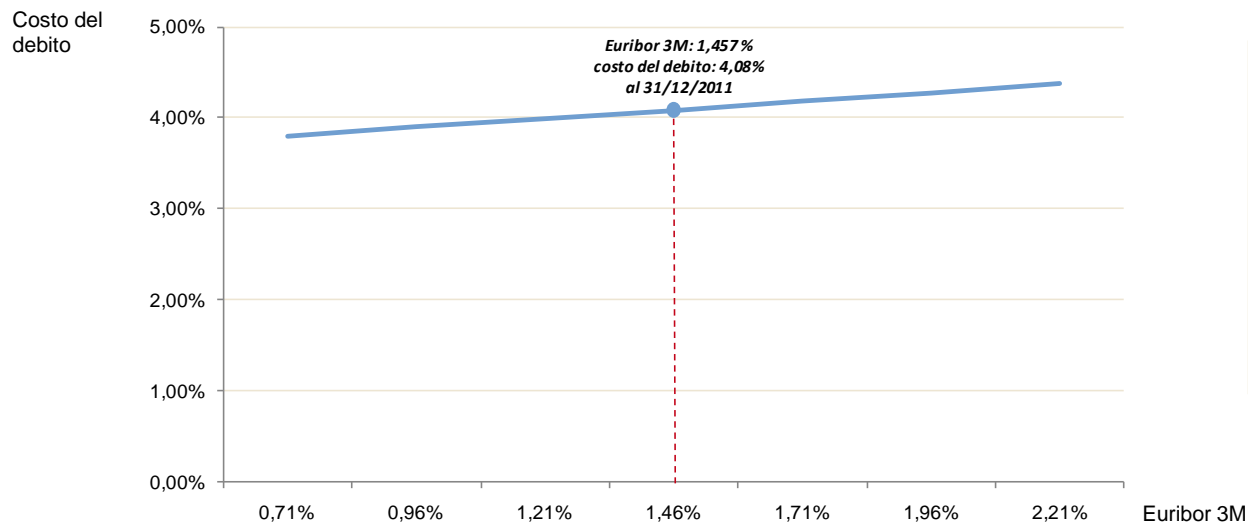


DEBT MATURITY (€ 000)



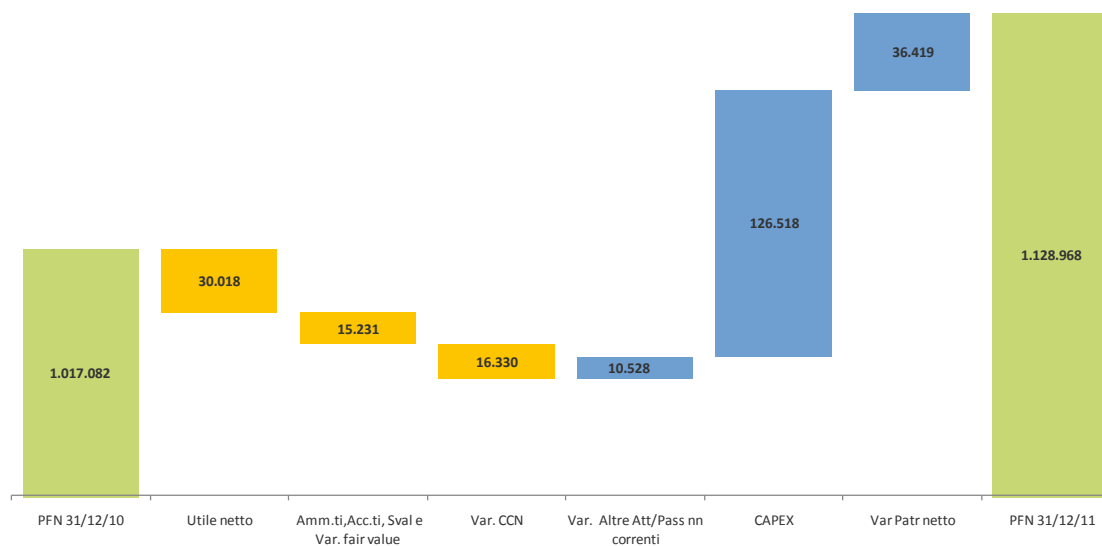
Indebitamento finanziario netto

SENSITIVITY



In caso di incremento o decremento dei tassi il costo medio del debito aumenta meno che proporzionalmente grazie alle coperture sul rischio di tasso effettuate

VARIAZIONE DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)

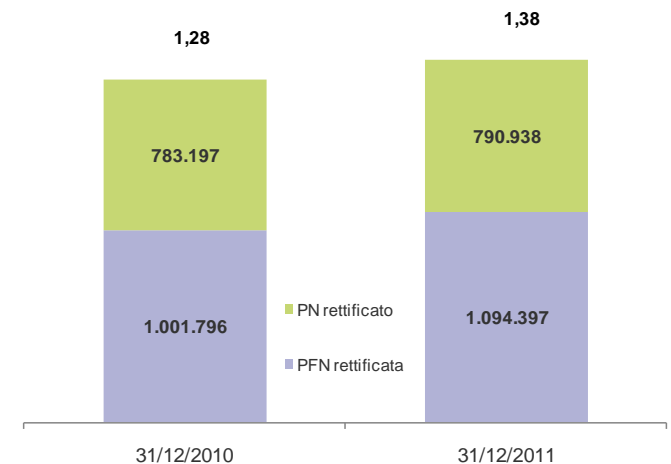


37 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	FY10	FY11	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.782.089	1.897.756	115.667	6,5%
Capitale Circolante Netto	85.239	68.909	-16.330	-19,2%
Altre Passività Consolidate	-76.792	-70.644	6.148	-8,0%
TOTALE IMPIEGHI	1.790.536	1.896.021	105.485	5,9%
Posizione Finanziaria Netta	1.017.082	1.128.968	111.886	11,0%
Patrimonio Netto	773.454	767.053	-6.401	-0,8%
TOTALE FONTI	1.790.536	1.896.021	105.485	5,9%

	31/12/2010	31/12/2011
Patrimonio netto	773.454	767.053
Indebitamento finanziario netto	1.017.083	1.128.968
Gearing ratio	1,31	1,47
Patrimonio netto rettificato *	783.197	790.938
Indebitamento finanziario netto rettificato*	1.001.797	1.094.397
Gearing ratio rettificato*	1,28	1,38

ADJUSTED GEARING RATIO* (€ 000)



38 Dividendo

Il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà all'Assemblea degli Azionisti del **19 Aprile 2012** di approvare la distribuzione di un



dividendo di 0,08 € per azione

DIVIDENDO (€)



DIVIDEND YIELD (%) su prezzo a fine anno



Che rappresenta:



Un **incremento del 6,7%** (0.005€) rispetto al dividendo per azione del 2010 di 0,075€ per azione



Un **payout** non inferiore all' **85%** dell'utile derivante dalla gestione esente di IGD SIIQ SpA



Un **dividend yield del 9,4%**, sulla base del prezzo al 7 marzo 2012 pari a € 0,85

39 Dividend Reinvestment Option

Il *Consiglio di Amministrazione*

proporrà

all'*Assemblea degli Azionisti* del 19 Aprile 2012

un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione riservato agli Azionisti che incasseranno il dividendo relativo al 2011.

Gli Azionisti che decideranno di aderire avranno la possibilità di reinvestire una parte, non superiore all'80%, del dividendo lordo spettante.

Il pagamento del dividendo avverrà in contanti secondo le modalità standard e gli azionisti decideranno se investire parte del dividendo alle condizioni proposte.

Obiettivo dell'operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT europei, è offrire agli azionisti che incasseranno il dividendo 2011 l'opportunità di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi

40 Dividend Reinvestment Option: step

Chi può partecipare

Gli Azionisti che detengono le azioni IGD il giorno di Borsa aperta antecedente la data di stacco del dividendo 2011

Quanto

Il **controvalore complessivo dell'offerta sarà pari all'80%** dell'ammontare dei dividendi proposti per il 2011

Ogni Azionista potrà partecipare per un importo massimo fino all'80% del dividendo lordo spettante

Come

L'Assemblea degli azionisti fisserà i criteri di determinazione del prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni, sulla base della proposta del CdA e della prassi di mercato in operazioni analoghe, considerando il prezzo medio rilevato durante un periodo di borsa aperta antecedente la data di fissazione del prezzo a cui andrà sottratto l'importo del dividend cash 2011 ed applicato uno sconto fino a un massimo del 10%.

Un successivo CdA delibererà il prezzo di sottoscrizione finale sulla base dei criteri stabiliti dall'Assemblea.

I dettagli dell'operazione saranno comunicati al mercato successivamente all'Assemblea e prima dell'avvio dell'operazione

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

➤ **Raffaele Nardi**
T. +39. 051 509231
raffaele.nardi@gruppoigd.it

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

