



igd SICA
PALAZZO VARESE

Conference call
27 febbraio 2014
Ore 14.30

Presentazione Risultati al 31/12/2013

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

127,0 € mn*(+3,0% vs 31/12/2012)*

• Ricavi gestione caratteristica

120,7 € mn*(-2,1% vs 31/12/2012)***EBITDA**

• EBITDA (gestione caratteristica)

82,8 € mn*(-3,5% vs 31/12/2012)*

• EBITDA margin (gestione caratteristica)

68,6 %*(- 1 p.to percentuale)*

Utile Netto del Gruppo

5,0 € mn*(-55,7% vs 31/12/2012)*

Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica

35,5 € mn*(-4,8% vs 31/12/2012)*

Dividendo per azione

0,065€

0,07 € nel 2012

4 Highlights 2/2

NNAV per azione

2,22€
(2,31€ al 31/12/2012)

Mkt Value del Portafoglio Totale

1.891,3 € mn
(- 15,3€mn vs 31/12/2012)

Mkt Value del Portafoglio a reddito

1.723,7 € mn
(- 30,9€mn vs 31/12/2012)

EPRA FINANCIAL OCCUPANCY al 31/12/2013

•ITALIA

97,4%

•ROMANIA

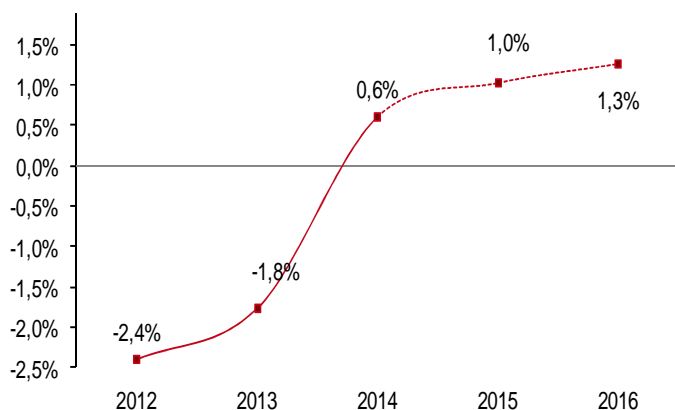
84,5%



CONTESTO ECONOMICO

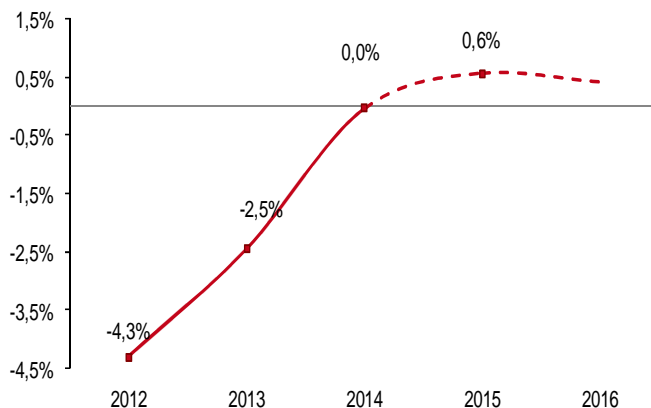
6 Il contesto in Italia nel 2013

Andamento PIL (variazione %)



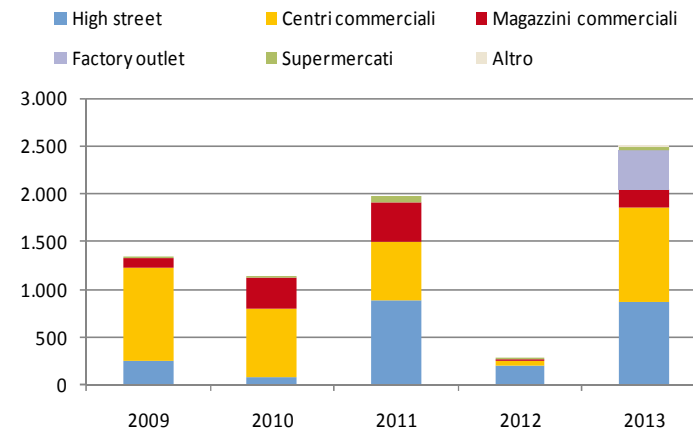
Fonte dati: medie campione istituti e ricerche

Andamento consumi (variazione%)



Fonte dati: medie campione istituti e ricerche

Investimenti retail in Italia



Fonte dati: Jones Lang LaSalle

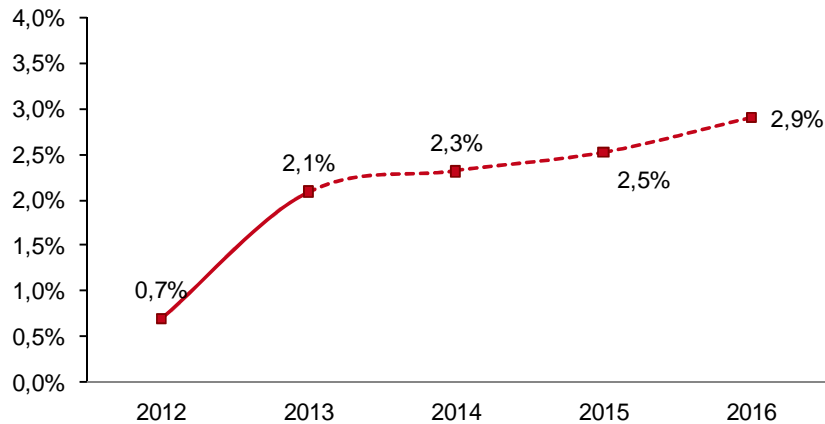
Outlook

- **Prodotto Interno Lordo:** Il PIL sembra aver interrotto la propria caduta alla fine del 2013, dopo 8 trimestri negativi, raggiungendo un valore annuale di **-1,8%**. Per il 2014 si prevede quindi una leggera ripresa (**+0,6%**) trainata dalla domanda estera e dalla graduale espansione degli investimenti. (fonte Banca d'Italia)
- **L'Inflazione** media del 2013 è stata pari a **1,2%** confermandosi in forte diminuzione rispetto al 2012 (3%). (fonte ISTAT).
- La **disoccupazione** si è attestata a dicembre 2013 a ca. il **12,7%** in leggero miglioramento rispetto al mese precedente, ma in aumento rispetto al 2012 (11,2%) (fonte: Istat).
- **Consumi:** si è attenuata la flessione dei consumi delle famiglie (**-2,5%**) pur restando negativi a causa della debolezza del reddito disponibile e delle critiche condizioni del mercato del lavoro. È prevista una graduale ripresa nel 2014. (fonte: Istat, Banca d'Italia).
- **Investimenti retail:** l'Italia è ritornata un obiettivo degli investitori internazionali, istituzionali e fondi pensione, interessati a secondary asset di buona qualità con buona performance. I volumi totali degli investimenti retail nel 2013 sono stati 2,5 mld €. (fonte: Jones Lang LaSalle)

7

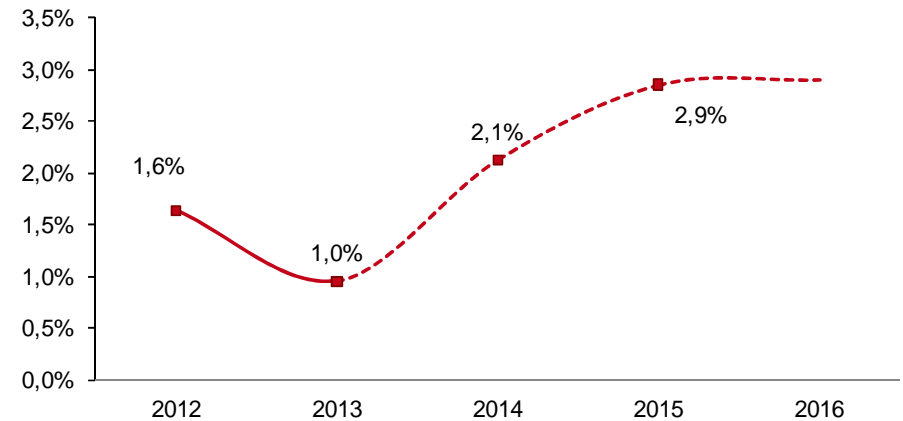
Il contesto in Romania nel 2013

Andamento PIL (variazione %)



Fonte : medie campione istituti e ricerche

Andamento consumi (variazione %)



Fonte : medie campione istituti e ricerche

Outlook



- **Prodotto Interno Lordo:** La crescita del **PIL (2,1%)** in Romania si è rafforzata nel 2013 grazie a una forte produzione agricola e industriale, mentre le esportazioni hanno registrato un leggero calo e la domanda interna si è confermata debole. Nel 2014 il PIL si prevede in leggero aumento con driver di crescita che si spostano dalle esportazioni alla domanda interna, in particolare agli investimenti che sono previsti in aumento grazie all'accelerazione dell'assorbimento dei fondi europei. (fonte: Raiffeisen research)
- Il **tasso di cambio** a dicembre 2013 era pari a **4,5 ron/euro** ca (fonte BNR)
- Il tasso di **inflazione** registrato nel 2013 è stato pari a **4%**, sceso all'**1,6%** in dicembre, grazie al taglio dell'IVA applicato in settembre sul pane e prodotti correlati e alla diminuzione del costo dei beni alimentari dovuto al buon andamento dell'agricoltura. Per il 2014 si prevede un graduale rialzo. (fonte: Raiffeisen research)
- La **disoccupazione** nel 4Q 2013 si è mantenuta stabile rispetto al trimestre precedente attestandosi a circa il **7,1%** (fonte BNR)
- I **consumi** hanno rallentato la crescita nel 2013, si prevede una accelerazione a partire dal 2014.
- **Investimenti retail:** Nel 2013 la gla del settore retail è aumentata di 124.000 mq e le nuove aperture sono concentrate nelle principali città rumene come Bucharest, Ploiesti e Galati. La domanda di spazi continua ad essere focalizzata su location prime di grandi centri commerciali e high street della capitale o delle principali città rumene (fonte: CBRE).



**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

9 Conto Economico Consolidato

€/'000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	31/12/2012	31/12/2013	%	31/12/2012	31/12/2013	%	31/12/2012	31/12/2013	%
Ricavi da immobili di proprietà	107.637	105.653	(1,8)%	107.625	105.556	(1,9)%	12	97	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	10.503	10.183	(3,0)%	10.503	10.183	(3,0)%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	5.136	4.996	(2,7)%	5.136	4.996	(2,7)%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	6.163	n.a.	0	0	n.a.	0	6.163	n.a.
Ricavi gestionali	123.276	126.995	3,0%	123.264	120.735	(2,1)%	12	6.260	n.a.
Costi Diretti	(24.422)	(24.693)	1,1%	(24.083)	(24.332)	1,0%	(339)	(361)	6,6%
Personale Diretto	(3.665)	(3.679)	0,4%	(3.665)	(3.679)	0,4%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi	663	(5.219)	n.a.	0	0	n.a.	663	(5.219)	n.a.
Margine lordo divisionale	95.852	93.404	(2,6)%	95.516	92.724	(2,9)%	336	680	n.a.
Spese Generali	(4.373)	(4.518)	3,3%	(4.014)	(4.018)	0,1%	(359)	(500)	39,5%
Personale Sede	(5.747)	(5.983)	4,1%	(5.721)	(5.913)	3,4%	(26)	(70)	n.a.
EBITDA	85.732	82.903	(3,3)%	85.781	82.793	(3,5)%	(49)	110	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				69,6%	68,6%				
Ammortamenti	(1.326)	(1.323)	(0,2)%						
Svalutazioni/Ripristini imm. In corso e rimanenze	(1.211)	1.015	(183,8)%						
Variazione Fair Value	(29.383)	(34.502)	17,4%						
Altri accantonamenti	(374)	(125)	(66,5)%						
EBIT	53.438	47.968	(10,2)%						
Proventi finanziari	554	338	(39,0)%						
Oneri finanziari	(48.279)	(46.888)	(2,9)%						
Gestione finanziaria	(47.725)	(46.550)	(2,5)%						
Gestione partecipazioni	(746)	(498)	(33,2)%						
UTILE ANTE IMPOSTE	4.967	920	n.a.						
Imposte sul reddito del periodo	6.185	3.244	(47,6)%						
UTILE NETTO	11.152	4.164	(62,7)%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	136	834	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	11.288	4.998	(55,7)%						

Totale ricavi da attività locativa:

115,8 €000

Da Gallerie Commerciali: 78,5 €000 di cui:

Gallerie italiane 68,5€000

Gallerie Winmarkt 10€000

Da Ipermercati: 35,4€000

Da City Center Project – v. Rizzoli : 1,4€000

Da Altro: 0,5€000

10 Margini per attività

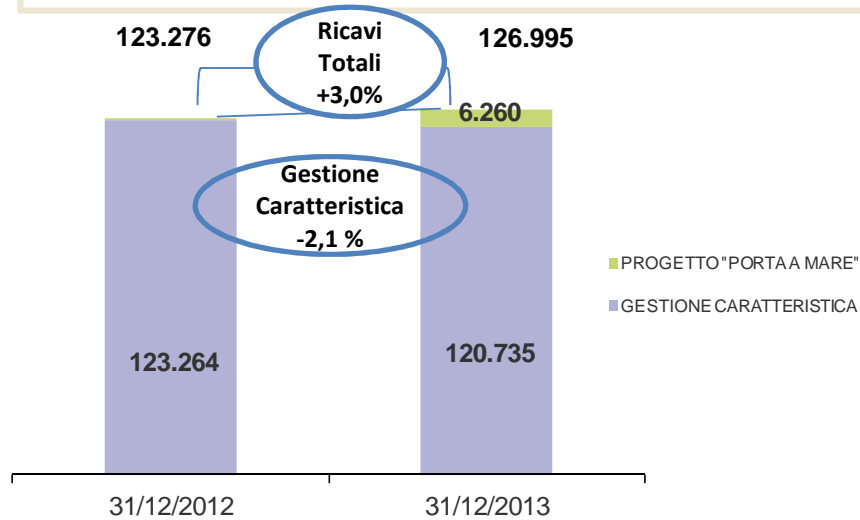
	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	31/12/2012	31/12/2013	%	31/12/2012	31/12/2013	%	31/12/2012	31/12/2013	%
Margine da immobili di proprietà		93.660	91.353	(2,5)%	93.648	91.256	(2,6)%	12	97	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi		1.295	935	(27,8)%	1.295	935	(27,8)%			n.a.
Margine da servizi		573	533	(7,1)%	573	533	(7,1)%			n.a.
Margine da trading		324	584	80,1%				324	584	80,1%
Margine lordo divisionale		95.852	93.404	(2,6)%	95.516	92.724	(2,9)%	336	680	n.a.

Margine da immobili di proprietà: 86,5% tendenzialmente in linea rispetto al 87,2% del 31/12/2012

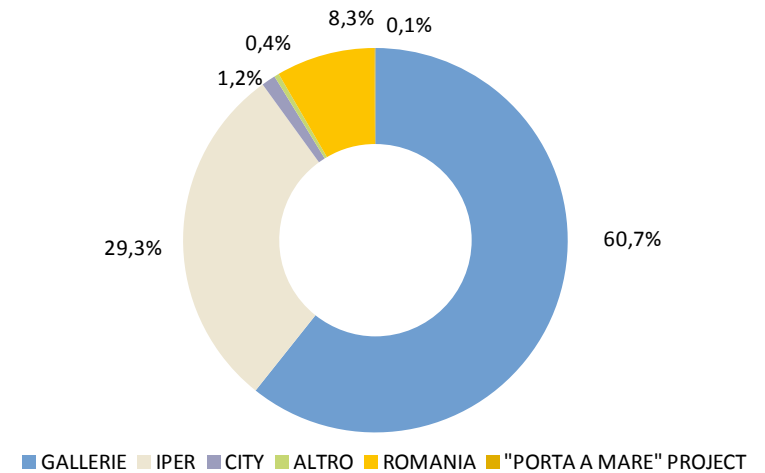
Margine da immobili di proprietà di terzi: 9,2% in calo rispetto al 12,3% del 31/12/2012 prevalentemente dovuto all'incremento dei costi diretti (le poste che incidono maggiormente sono le spese condominiali e gli accantonamenti)

11 Ricavi

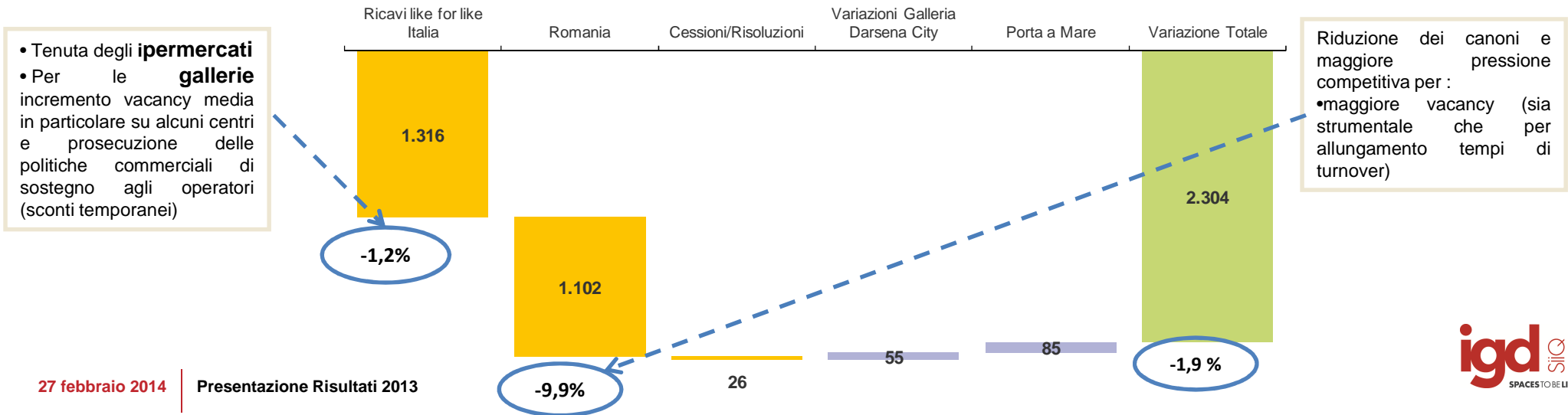
TOTALE RICAVI (€/000)



BREAKDOWN DEI RICAVI TOTALI PER TIPOLOGIA DI ASSET

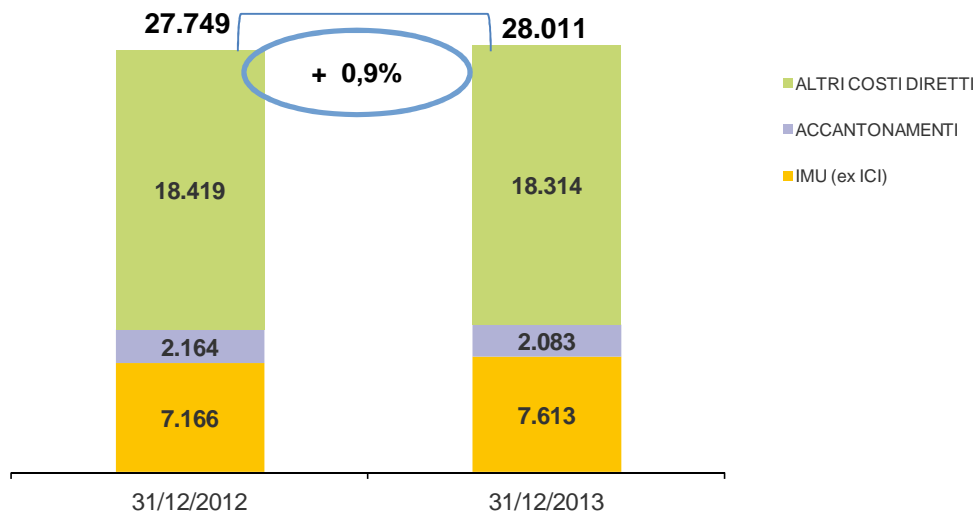


DRIVER DEI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA (€/000)

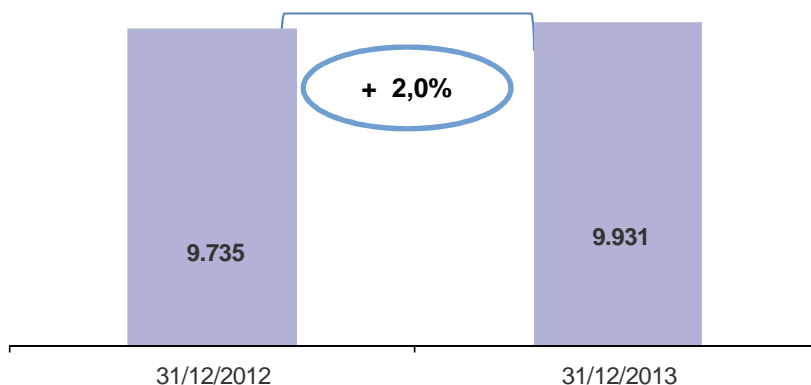


12 Costi Diretti e Spese Generali Gestione Caratteristica

COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



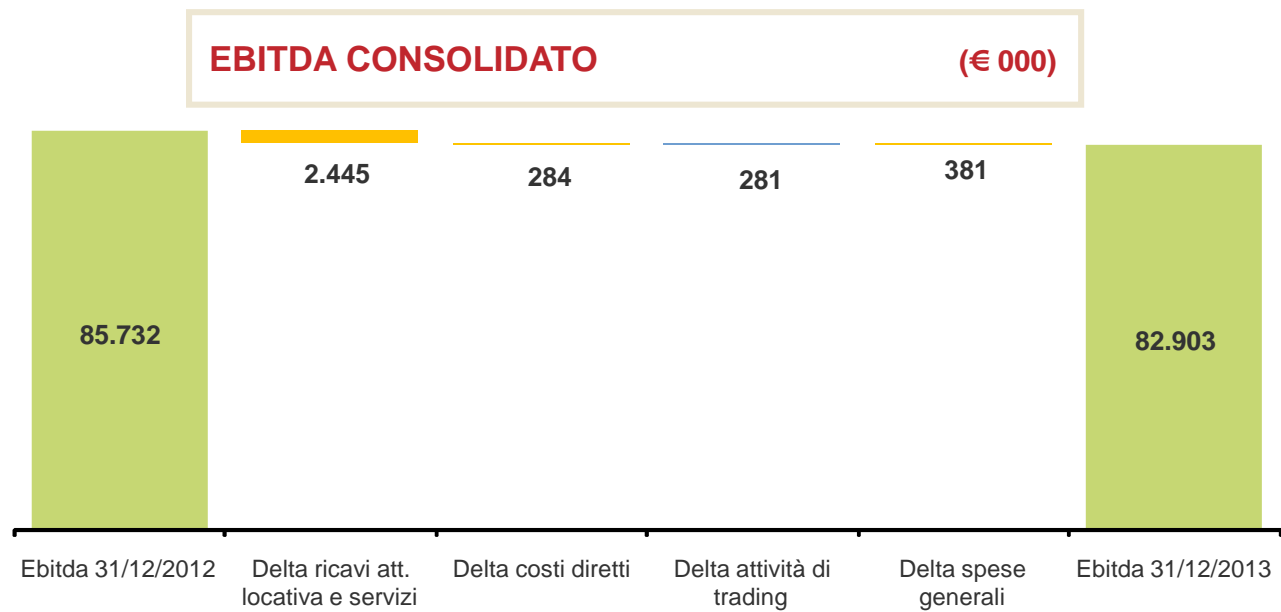
L'andamento dei Costi Diretti dovuto principalmente a:

- **IMU +0,4 €mn** (+6,2%) aumento dei coefficienti di calcolo sulla categoria catastale D8 (grandi superfici commerciali)
- **SPESE CONDOMINIALI +0,2 €mn** (+6,3%) per una maggiore vacancy
- Risparmi sulle **manutenzioni e con sulanze tecniche** (altri costi diretti) **-0,3€mn**

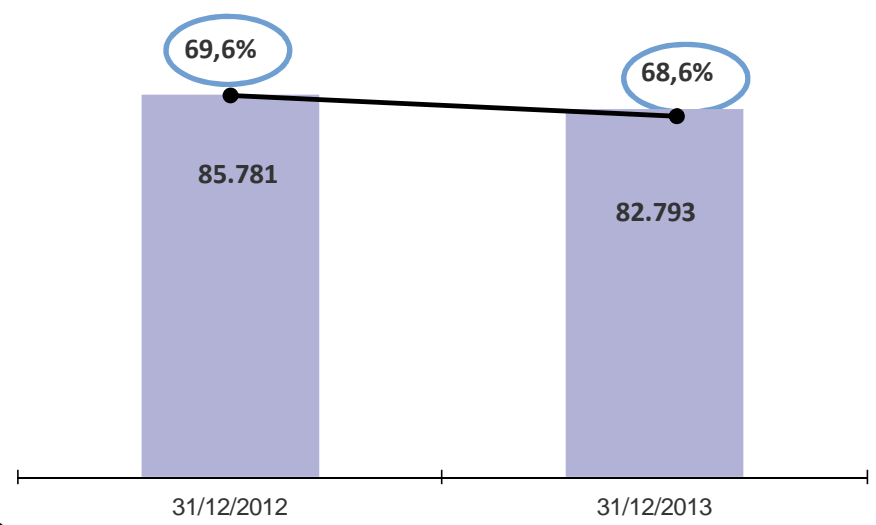
L'incidenza delle Spese Generali sui ricavi della gestione caratteristica è pari a circa il 8,2% e si conferma stabile vs 31/12/2012

13

Ebitda consolidato totale: 82,9 €mn
 Ebitda (gest. Caratteristica): 82,8 € mn (- 3,5%)



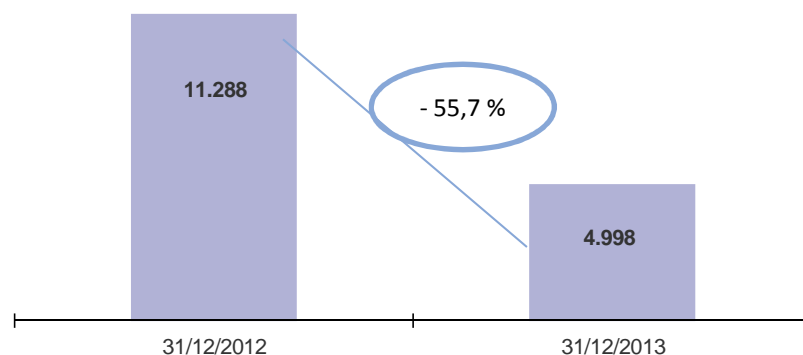
EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



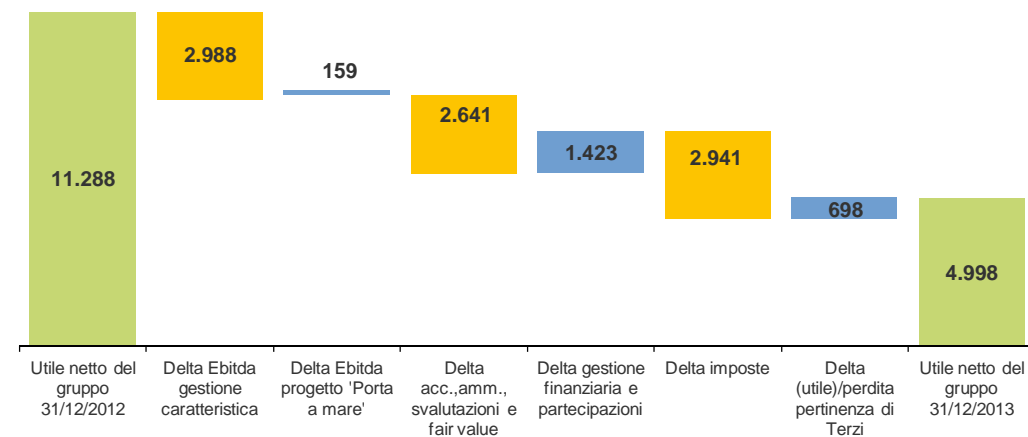
L'EBITDA MARGIN da FREEHOLD MANAGEMENT si attesta a 78,2%

14 Utile Netto del Gruppo: 5€MN

UTILE NETTO DEL GRUPPO (€ 000)



VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 5,0 € MN RISPETTO AL 31/12/2012 RIFLETTE:



- un miglioramento della gestione finanziaria e partecipazioni per +1,4€mn
- incidenza positiva delta utile/perdita pertinenza di terzi (Porta Medicea) (+0,8€ mn)



- variazione negativa dell'Ebitda della Gestione Caratteristica (-3,0€mn) dovuto principalmente al calo dei ricavi oltre all'incremento dei costi diretti per IMU, incremento spese condominiali per maggiore vacancy media
- variazioni negative su fair value e incremento altri accantonamenti e ammortamenti (-2,6€mn)
- incidenza negativa per imposte anticipate e riversamento imposte differite (-2,9€ mn)

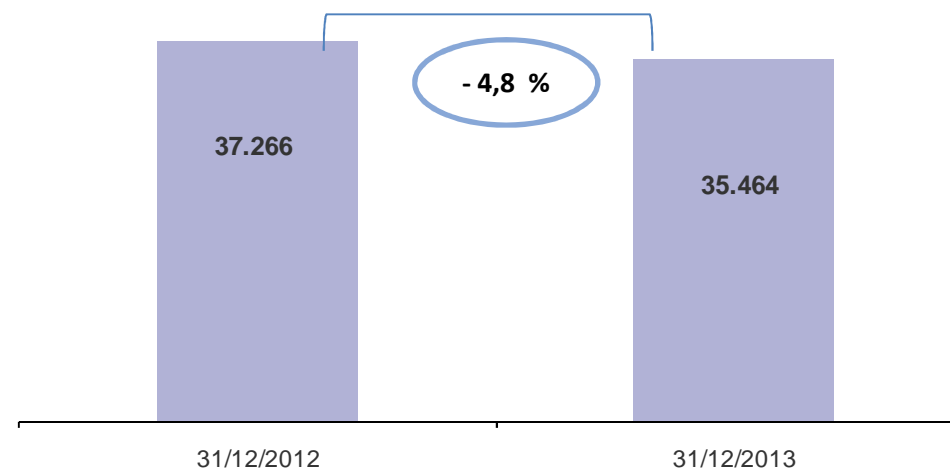
15 Funds From Operations gestione caratteristica

FFO (€000)	31/12/2012	31/12/2013	Δ	Δ%
Utile ante imposte	5.763	6.584	821	14,2%
Amm.ti e altri acc.ti	1.688	1.446	-243	-14,3%
Variazioni fair value s svalutazioni	30.594	28.467	-2.127	-7,0%
Gestione straordinaria	746	498	-247	-33,2%
Imposte correnti del periodo	-1.526	-1.531	-6	0,4%
FFO	37.266	35.464	-1.802	-4,8%

Di cui:

- **-3,0 mn€** per decremento Ebitda (decremento ricavi netti, lieve aumento costi diretti e spese generali) e altre variazioni
- **+1,2 mn€** per decremento della gestione finanziaria

ANDAMENTO FFO (€000)



ANDAMENTI OPERATIVI



17 Highlights Commerciali

Ingressi Gallerie Commerciali Italia (L4L)

+ 0,9% vs 31/12/2012

Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia (L4L)

-1,6% vs 31/12/2012

Vendite retailers gallerie CNCC



-2,5%

Ingressi Gallerie Commerciali Romania (L4L)

-5,4% vs 31/12/2012

Come hanno performato le nostre Gallerie nel 2013?

VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI					
	VENDITE		INGRESSI		in valore assoluto
	rete totale	LFL	rete totale	LFL	
ITALIA	-1,4%	-1,6%	+0,9%	+0,9%	66,2 milioni
ROMANIA	n.p*		-5,4%		31,7 milioni

*non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

ITALIA

Ingressi: +0,9%. Tengono gli ingressi nonostante 5 mesi dell'anno siano stati inferiori rispetto al 2012. A questo aumentare dei visitatori complessivi dei centri, corrisponde una diminuzione di coloro che acquistano (n. scontrini caladel -2,7%); chi acquista spende, in media, +1,1% rispetto al 2012.

Vendite: - 1,6% . Il 2013 si chiude con un calo complessivo delle vendite a rete omogenea del – 1,6% specialmente in virtù del miglior andamento nel secondo semestre.. Il mese di dicembre conferma le criticità (sia in termini di vendite che di ingressi) già ravvisate nel 2012 invertendo il trend di crescita che si era manifestato per il mese di novembre (+3,8% rispetto al 2012). Pesa il sabato in meno da calendario.

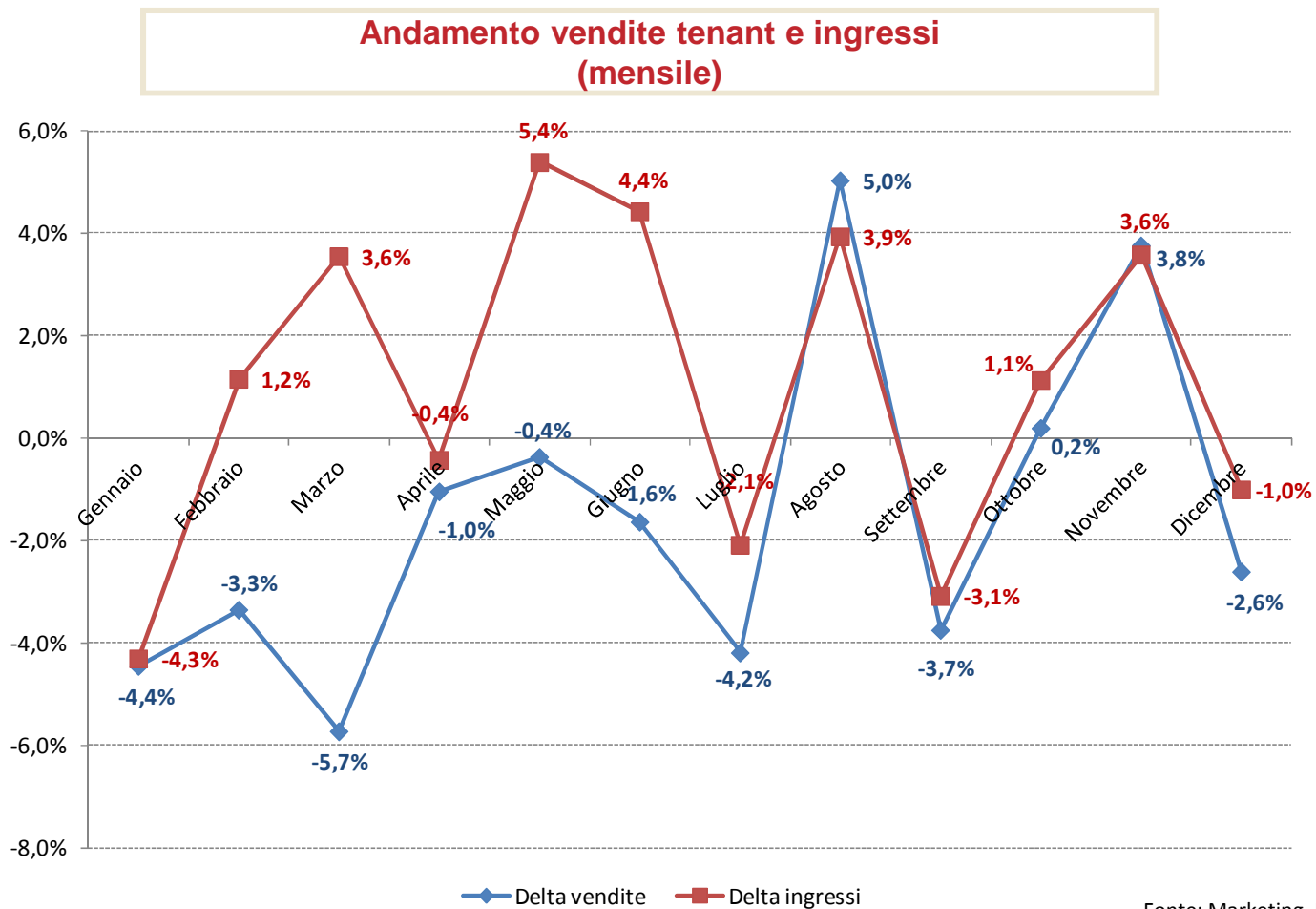
Seppur con piccoli cali, **tengono sostanzialmente abbigliamento ed elettronica**, le due categorie merceologiche che rappresentano quasi i 2/3 del totale fatturato dei Centri. In particolare positivi sono Conè e Katanè.

ROMANIA

Ingressi: -5,4% rispetto al 2012. La flessione e' riconducibile anche ai lavori iniziati nel Q4 e tutt'ora in corso nei piani terra dei centri dove a primavera aprira' H&M. Infatti il raffronto 2013vs2012 dei primi nove mesi e' -0.4%. All'interno della rete, si registrano inoltre minori ingressi nelle città dove sono stati aperti nuovi centri (Ploiesti, Galati, Alexandria), mentre l'impatto delle aperture nei centri WM di ancore internazionali (Carrefour a Slatina, H&M a Buzau, DM a Braila) e' di crescita a doppia cifra





Vendite: Dai dati che riusciamo a monitorare, si registra un incremento L4L del food a insegna internazionale (12 pv) pari allo 0,6%, mentre continua la flessione dell'elettronica di consumo (-3,8 yoy, 12 pv) dovuta in parte anche all'incremento costante delle vendite on line. La buona performance del primo pv H&M aperto a marzo 2013 in una città di seconda fascia (Buzau), rende fiduciosi per le 3 aperture previste nel corso del 2014 in città più interessanti.

Come hanno performato le nostre Gallerie nel 2013



Con esclusione del mese di Marzo, l'andamento degli ingressi e dei fatturati sempre in linea

20 Andamenti Ipermercati/Supermercati nel 2013

VENDITE IPERMERCATI/SUPERMERCATI ITALIA								
								
	rete totale	LFL	rete totale	LFL	rete totale	LFL	rete totale	LFL
super + iper	-0,8%	-1,6%	-0,7%	-1,5%	-0,7%	-1,4%	-2,1%	-6,6%
iper	-1,6%	-2,7%	-1,0%	-1,0%	-3,0%	-3,0%	-2,1%	-6,6%
super	-0,2%	-0,8%	-0,3%	-1,9%	+0,4%	-0,6%		

Fonte: Elaborazioni COOP su dati IRI Infoscand

Coop Adriatica chiude l'anno allineata alla media, con gli Iper top performer.

Unicoop Tirreno risente delle chiusure degli Ipermercati campani nei mesi centrali dell'anno.

Gli Ipermercati inseriti nei Centri Commerciali di proprietà IGD hanno registrato -2,6 %

Negli Ipermercati di proprietà di IGD la variazione è stata -2,9% dovuta anche alle performance negative del non food.

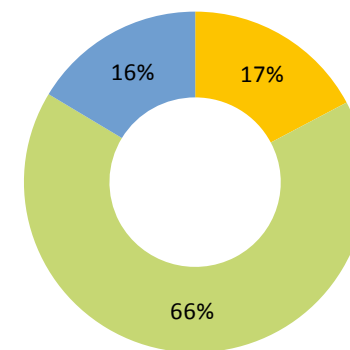
Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Gruppo Miroglio 	abbigliamento	3,7%	34
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3,2%	9
	abbigliamento	1,9%	7
	abbigliamento	1,7%	19
	calzature	1,6%	4
BBC 	fai da te	1,4%	1
	elettronica di consumo	1,4%	1
	intrattenimento	1,4%	20
COMPAR 	calzature	1,4%	7
	ristorazione	1,3%	8
Totale		19,1%	110













TOTALE CONTRATTI	
Gallerie	1.016
Ipermercati	19
Totale	1.035

BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE per fatturato



■ Marchi internazionali ■ Marchi nazionali ■ Marchi locali

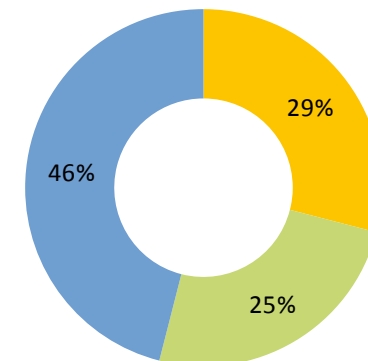
22 Tenants Romania

TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
	alimentare	9,7%	10
	elettronica	6,6%	8
	gioielleria	3,5%	9
	drogheria	2,4%	5
	farmacia	2,3%	5
 House of Art	abbigliamento (famiglia)	2,0%	5
	elettronica	2,0%	3
	abbigliamento	1,9%	1
	calzature	1,7%	5
	supermercati	1,3%	2
Totale		33,4%	53



TOTALE CONTRATTI 552

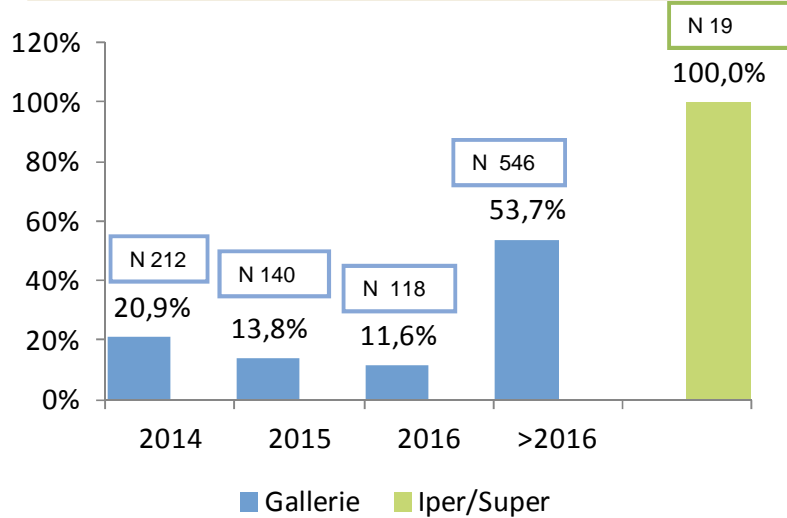
BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE per fatturato



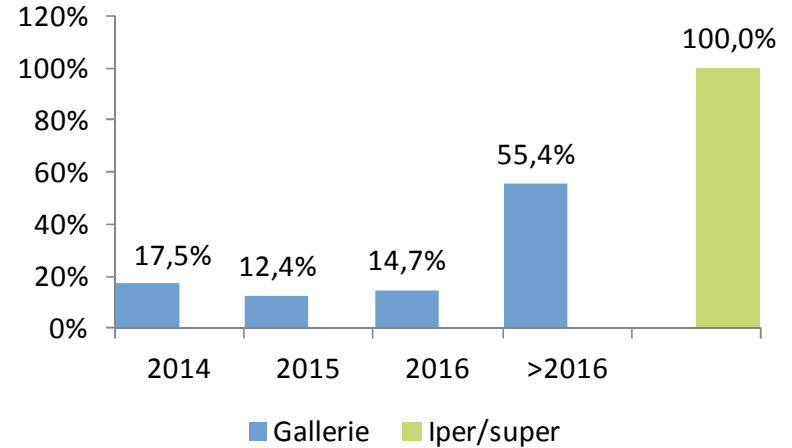
■ Marchi internazionali ■ Marchi nazionali ■ Marchi locali

Contratti Italia e Romania

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



SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (% valore)



ITALIA

Nel 2013 sono stati sottoscritti 196 contratti di cui 101 turn over e 95 rinnovi. Upside medio al rinnovo: **+ 0,5%**.

ROMANIA

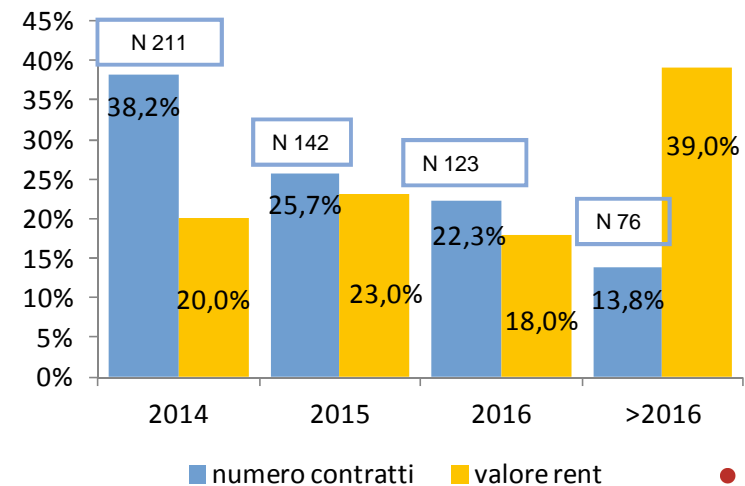
Nel 2013 sono stati rinnovati 287 contratti (downside del **-9,1%**) e sottoscritti 142 nuovi contratti.

Downside dovuto in particolare alla scadenza di numerosi contratti a Ploiesti, città il cui contesto competitivo è profondamente mutato nell'ultimo anno. Si è registrata invece una tenuta degli affitti medi con step rent migliorativi nei centri in cui è committed l'ingresso 2014 di nuove ancore internazionali (Galati, Ramnicu, Piatra Neamt).

(Rinnovi e nuovi contratti del 2013 rappresentano il 39% e il 19,6% del totale ricavi di Winmarkt)



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



24 Strategie commerciali: Italia (1/2)

✓ **Capacità di interpretare e reagire ai cambiamenti in atto nei modelli di consumo:** nuove necessità dell'ancora alimentare, sviluppo dei temporary shop, introduzione di botteghe di prodotti tipici e food design, nuova area dell'usato (sia nell'abbigliamento che nell'elettronica).



Evento Cake design_ Le maioliche

Botteghe di prodotti tipici_ Centro Nova



Botteghe di prodotti tipici_ Gran Rondò



Botteghe di prodotti tipici_ Katanè

✓ **Piani marketing** coordinati per un'identità comune e per ottimizzare i costi. Nel corso del 2013 si sono organizzati 514 eventi (in crescita del 9,4% rispetto al 2012). Il 36% di tali eventi è stato a carattere ludico/sportivo svolti con associazioni locali o a valenza locale mentre il 17% hanno avuto valenza socio/ambientale

25 Strategie commerciali: Italia (2/2)

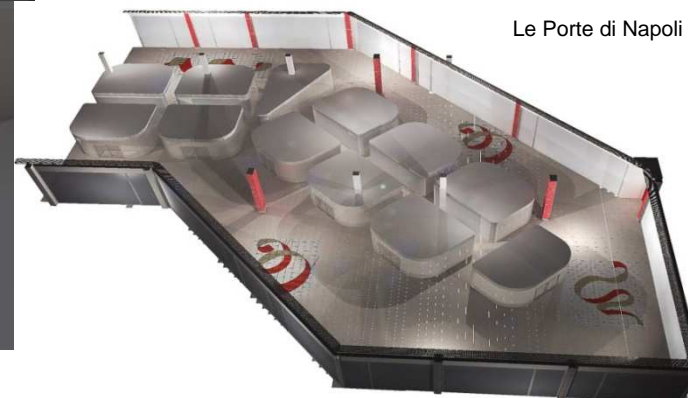
✓ **Merchandising mix** non solo negozi dedicati allo shopping ma anche servizi alla persona (come cliniche mediche e dentistiche, centri fitness, benessere). Ciò anche per bilanciare nuove modalità di commercio derivanti dalla diffusione dell'e-commerce.



✓ **Revisione dei lay out** ricomponendo mix tra medie superfici e negozi di vicinato (Tiburtino New Yorker)



Tiburtino



Le Porte di Napoli

✓ **L'Italia mercato emergente** nell'e-commerce anche se qualcosa sta cambiando

✓ **Vendite online 2013 Italia:** + 17% (fatturato totale stimato di 11,2 mld€).

✓ L'e-commerce in Italia rappresenta una porzione molto ridotta del totale delle **vendite al dettaglio**, circa il 3% nel 2013.

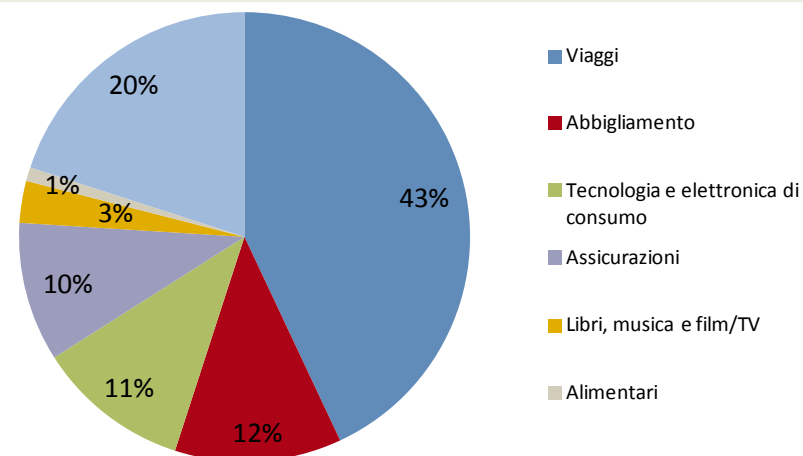
✓ I **settori** maggiormente interessati: abbigliamento, informatica, grocery, turismo, assicurazioni ed editoria

Commercio tradizionale ed e-commerce possono essere considerati come due lati della stessa medaglia, il mondo fisico e il mondo virtuale possono essere integrati all'interno di uno stesso punto vendita

Variatione vendite e-commerce per nazione 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Italia	17.0%	16.8%	15.3%	13.5%	12.0%
UK	13.7%	13.7%	12.2%	10.2%	8.2%
US	14.2%	13.4%	11.8%	11.4%	10.9%
Francia	32.3%	10.3%	10.0%	9.8%	7.6%
Germania	25.6%	5.7%	7.4%	6.9%	6.5%
Cina	93.7%	78.5%	63.8%	43.3%	34.4%
Giappone	12.3%	-10.2%	7.1%	6.7%	5.6%

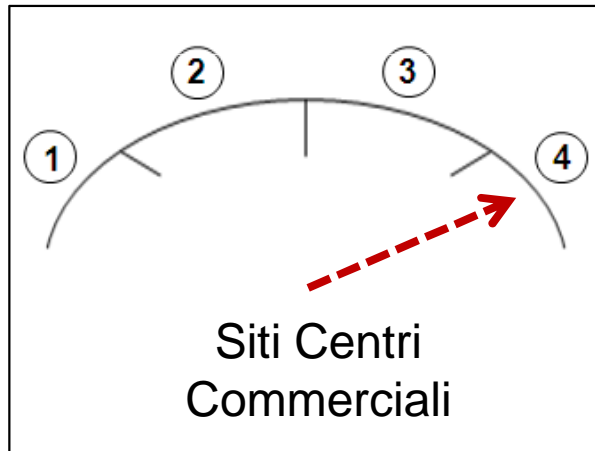
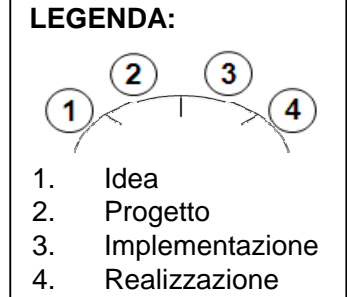
Vendite e-commerce 2013 in Italia per categoria % del totale*



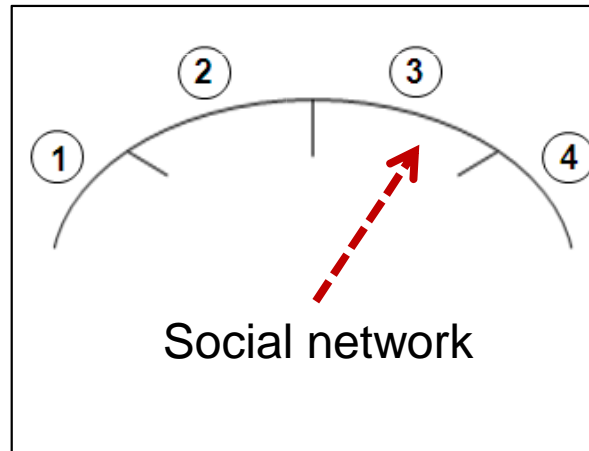
Fonte: eMarketer

27 IGD e le nuove tecnologie

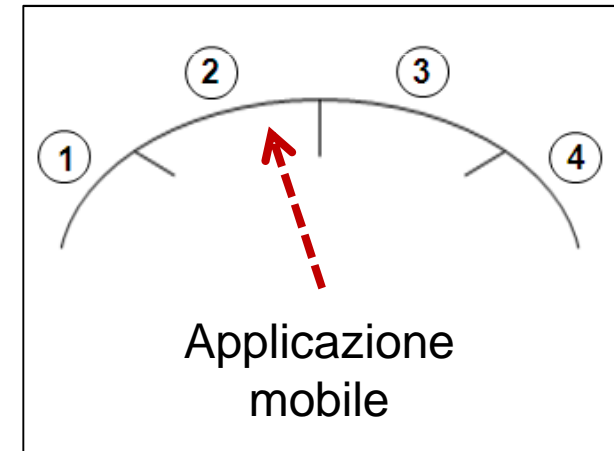
SITUAZIONE ATTUALE DELLE NUOVE TECNOLOGIE IN IGD



- **Tutte le strutture** sono dotate di sito internet e wi-fi
- In via di completamento l'allineamento ad un format unico



- Il 66% delle strutture ha un account **Facebook attivo**, con contatti in continuo aumento



- Terminata la fase di indagine, nel primo semestre 2014 IGD realizzerà le **prime due "app"** in altrettanti Centri Commerciali

28 Sostenibilità: le azioni e le valutazioni 2013

- ✓ **MARZO:** Ottenuta la Certificazione Ambientale ISO14001 su 4 Centri Commerciali e sulla sede
- ✓ **APRILE:** Presentato il 3° Bilancio di Sostenibilità
- ✓ **APRILE:** Svoluta formazione specialistica sulla sostenibilità ai 2/3 dei dipendenti IGD (da estendere nel 2014 a tutti)
- ✓ **LUGLIO/DICEMBRE:** Svolto percorso di coinvolgimento interno che ha portato ad integrare le istanze della sostenibilità nel piano industriale

In **crescita** le valutazioni di terze parti per le performance 2013:



+7 p.ti percentuali su 2012



+ 9 p.ti percentuali su 2012



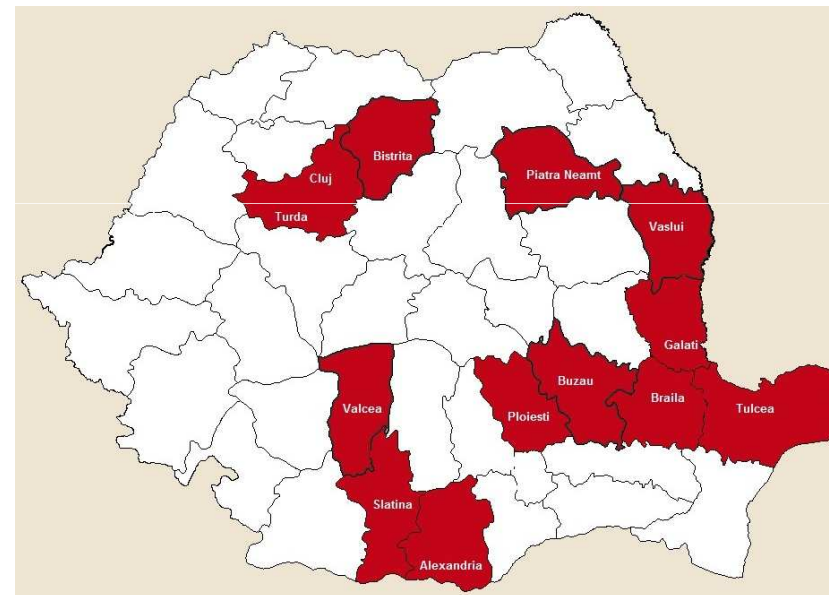
PORTAFOGLIO

Portafoglio Italia e Romania



51 UNITA' IMMOBILIARI IN 11 REGIONI ITALIANE:

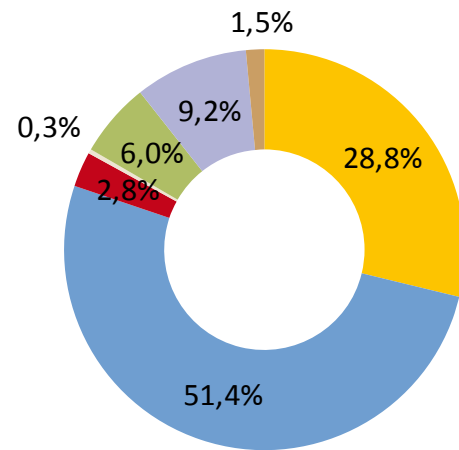
19 gallerie e retail park
19 ipermercati e supermercati
1 city center
4 sviluppo terreni
1 immobile per trading
7 altro



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

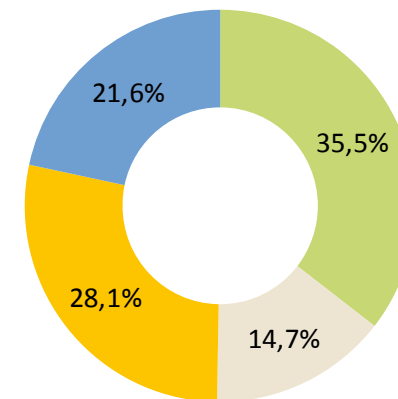
31 | Portafoglio Italia e Romania

DISTRIBUZIONE DEL MARKET VALUE DEL PORTAFOGLIO IGD PER TIPOLOGIA



■ IPER/SUPER ■ GALLERIE ■ TERRENI ■ ALTRA
■ PORTA A MARE ■ WINMARKT ■ CITY CENTER

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ITALIA (mkt value)



■ NORD EST ■ NORD OVEST ■ CENTRO ■ SUD+ISOLE

32 Breakdown delle perizie del Portafoglio

CATEGORIA	% PORTAFOGLIO	PERITO IMMOBILE
Ipermercati e supermercati	13,37%	CBRE
	15,20%	REAG
Gallerie Commerciali e Retail Park	28,83%	CBRE
	23,03%	REAG
City Center	1,47%	CBRE
Altro	0,33%	CBRE
	0,02%	REAG
Porta a Mare	6,04%	CBRE
Sviluppo e terreni	1,73%	CBRE
	0,66%	REAG
Winmarkt (Romania)	9,33%	CBRE
	100,00%	
Totale	61,09%	CBRE
	38,91%	REAG
	100,00%	

Evoluzione del Market Value 1/2

€ mn	Mkt Value 31/12/2012	Mkt Value 31/12/2013	
Portafoglio italiano LFL (gallerie+iper+altro)	1.548,95	1.522,49	
City Center Project V. Rizzoli	27,70	27,80	
Totale Portafoglio a reddito ITALIA	1.576,65	1.550,29	-1,67%
Totale Portafoglio a reddito ROMANIA	177,90	173,40	-2,53%
TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO IGD	1.754,55	1.723,69	-1,76%
Porta a Mare + terreni	152,01	167,59	
TOTALE PORTAFOGLIO IGD	1.906,56	1.891,28	

Evoluzione del Market Value 2/2

Portafoglio **ITALIA**

Variazione FV LFL a reddito (iper, gallerie, city center e altro): -1,67 % di cui:

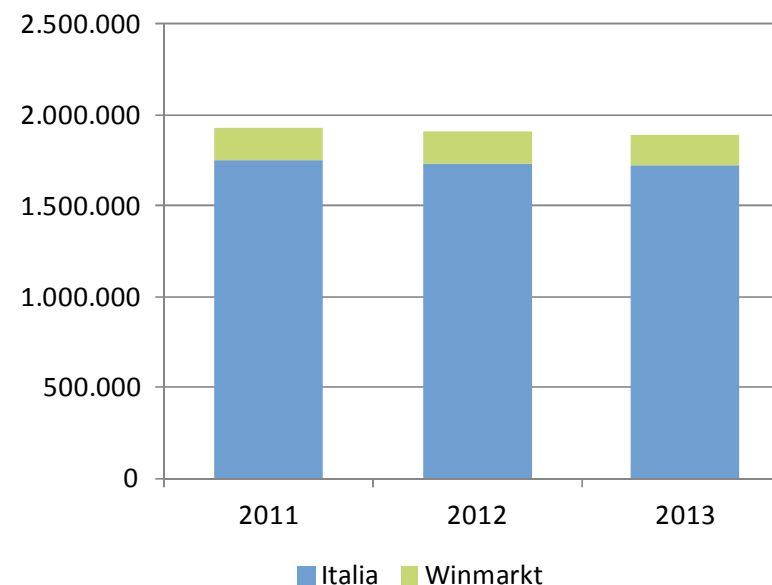
- **IPERMERCATI: +1,11%** (escluso gli iper di Tiburtino e Casilino che hanno beneficiato di una diversa ripartizione dell'IMU tra Iper e Galleria, il FV dell'asset class Iper ha subito una riduzione di ca -0,7 mn€ per la riduzione delle ipotesi del tasso di inflazione utilizzato nel DCF)
- **GALLERIE e RETAIL PARK: - 3.21%** (Riduzione delle prospettive di ricavo in termini di canoni contrattualizzati per i nuovi affitti (MRG) e di canoni di mercato (ERV) e incremento di vacancy in alcuni centri commerciali. Non ci sono state sostanziali variazioni del tasso di attualizzazione)
- **ALTRO: - 2,62 %**
- **CITY CENTER: +0,36%**

Portafoglio **ROMANIA**


Variazione LFL: - 2,53% di cui

- **GALLERIE COMMERCIALI : - 2,08%** : (per effetto della riduzione del tasso di inflazione utilizzato nei DCF, degli MGR degli ERV)

EVOLUZIONE MARKET VALUE (€ 000)



Caratteristiche del Portafoglio

	ITALIA			ROMANIA
	IPERMERCATI	GALLERIE	MEDIA	GALLERIE
 Financial occupancy	100,0%	96,2%	97,4%	84,5%
Market value al 31 dicembre 2013 €mn	544,39	971,52		170,00
Rendimento medio composto a perimetro totale (gross initial yield)	6,63%	6,52%		6,44%



La redditività degli **IPERMERCATI (6,63%, + 0,04%)** è cresciuta per la graduale andata a regime dei canoni negli iper di recente apertura.

La redditività delle **GALLERIE ITALIA (6,52%, -0,09%)** influenzata da un incremento della vacancy, dall'allungamento delle ipotesi dei tempi di commercializzazione e da una riduzione delle stime dei canoni di mercato

La redditività delle **GALLERIE RUMENE (6.44%, -0.28%)** è diminuita per effetto della riduzione degli MGR (canoni contrattualizzati per i nuovi affitti) e degli ERV (canoni di mercato) utilizzati per valorizzare il vacant.

36

Evoluzione Porta a Mare: terminati i lavori sub ambito Piazza Mazzini



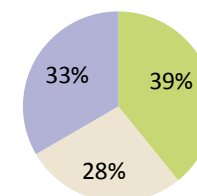
Secondo semestre 2013 terminati i lavori in **Piazza Mazzini**

Parte Commerciale: *work in progress commercializzazione. Data prevista di apertura Luglio 2014*

Parte Residenziale: 73 appartamenti totali di cui 23 rogitati tra fine 2013 e inizio 2014

Fine vendita appartamenti area Mazzini stimata tra 2015/2016

**Breakdown superfici
Piazza Mazzini (19.208 mq)**



■ commerciale
■ residenziale
■ Palazzo Orlando (uffici)

37 Investimenti/capex 2013 Italia

I principali investimenti del 2013 sono stati:

Restyling e Ampliamento Centro d'Abruzzo



Restyling interno



Ampliamento

Fit out Centro Mondovi e Centro La Torre



Creazione nuova media superficie Mondovi

Rimodulazione Centro Tiburtino



Creazione nuova media superficie

Retail Park Chioggia *Partiti i lavori a fine 2013*



esterno



interno

Focus sulla Romania



La **RISTRUTTURAZIONE** del PORTAFOGLIO continua.:

Totale investimenti attivati nel **2013** pari a ca. **4,7 mn€**

Totale investimenti a budget per il **2014** ca. **4,1mn€**

shopping center	status @ 31Dic2013	principali obiettivi	target time
Alexandria	completato	facciata e isolamento termico	2013
	ottenimento permessi	trasformatore energia elettrica	giu-14
Braila	completato	trasformatore energia elettrica	2013
Buzau	completato	ancora internazionale e make up facciata	2013
Cluj	lavori in corso	fase 2 : refurbishment interno e nuova GLA	mar-14
Galati	lavori in corso	inserimento ancora internazionale	mar-14
	completato	ponte pedonale di collegamento fra 2 centri	2013
Ploiesti	lavori in corso	refurbishment interno Omnia	feb-14
	ottenimento permessi	facciata e isolamento termico	dic-14
Ploiesti big	completato	facciata / pavimento / isolamento termine	2013
Ploiesti uffici	lavori in corso	facciata e isolamento termico	mar-14
Piatra Neamt	in fase di completamento	facciata e isolamento termico	1Q2014
	gara d'appalto	refurbishment interno	ago-14
	ottenimento permessi	inserimento ancora internazionale	ago-14
Ramnicu Valcea	completato	inserimento ascensori panoramici	2013
	lavori in corso	inserimento ancora internazionale	apr-14
Tulcea	in fase di completamento	trasformatore energia elettrica	1Q2014
	progettazione esecutiva	ancora internazionale e facciata	dic-14
Slatina	ottenimento permessi	trasformatore energia elettrica	mag-14
Vaslui	completato	trasformatore energia elettrica	2013

PROSSIME APERTURE



Primavera 2014 – Galati
Primavera 2014 – Ramnicu Valcea
Autunno 2014 – Piatra neamt
Primavera 2015 - Tulcea

prima



Piatra Neamt

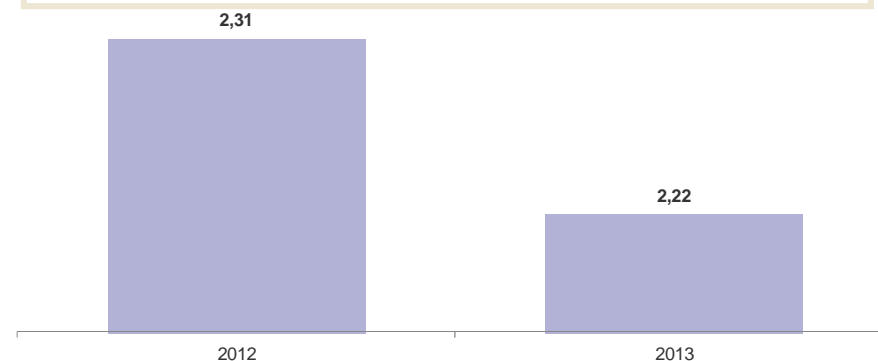
dopo



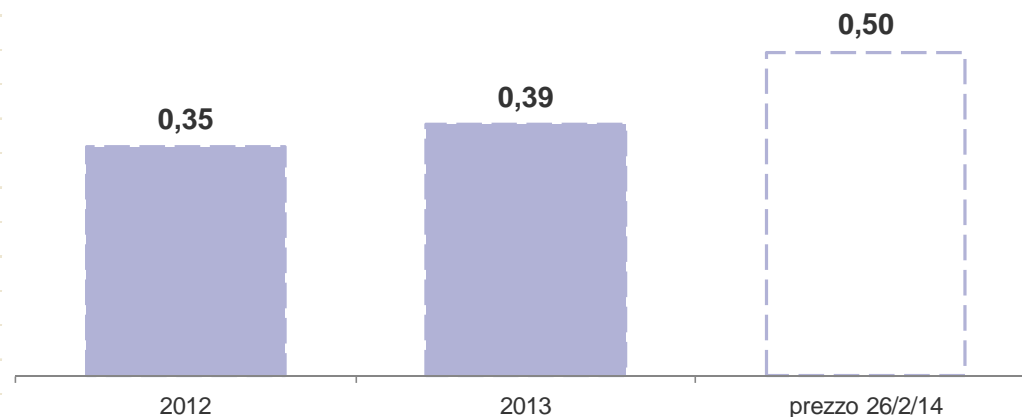
39 NNAV

NAVA		FY12	FY13
Market value Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili per trading	a	1.906,56	1.891,28
Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	b	1.905,78	1.890,86
Plusvalenza potenziale	c=a-b	0,78	0,42
Patrimonio netto (inclusi terzi)		753,57	763,69
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25
Patrimonio netto rettificato	h	775,82	785,94
Prezzo corrente azione IGD	30-dic-13	0,82	0,87
Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie	d	(13,14)	(12,59)
Totale plusvalore/(minusvalore)	e=c+d	(12,36)	(12,17)
NAV	f=e+h	763,45	773,78
Numero azioni	g	330,03	348,00
NAV per azione	f/g	2,31	2,22
Tax rate su plus/minus da immobili		27,6%	27,6%
Totale Plusvalore/(minusvalore) netto	i	(12,58)	(12,29)
NAVA	l=h+i	763,24	773,66
NAVA per azione	m=l/g	2,31	2,22

NAVA PS (€)



YE PRICE/NAVA (€)



L'incremento del NNAV è frutto di:

- Plus potenziale su comparto commerciale Officine Storiche
- Incremento del market value treasury shares

Il decremento del NNAV per share rispetto al 2012 è frutto principalmente di :

- Effetto diluitivo della DRO (aumento numero azioni)



**STRUTTURA
FINANZIARIA**

Highlights Finanziari 1/2

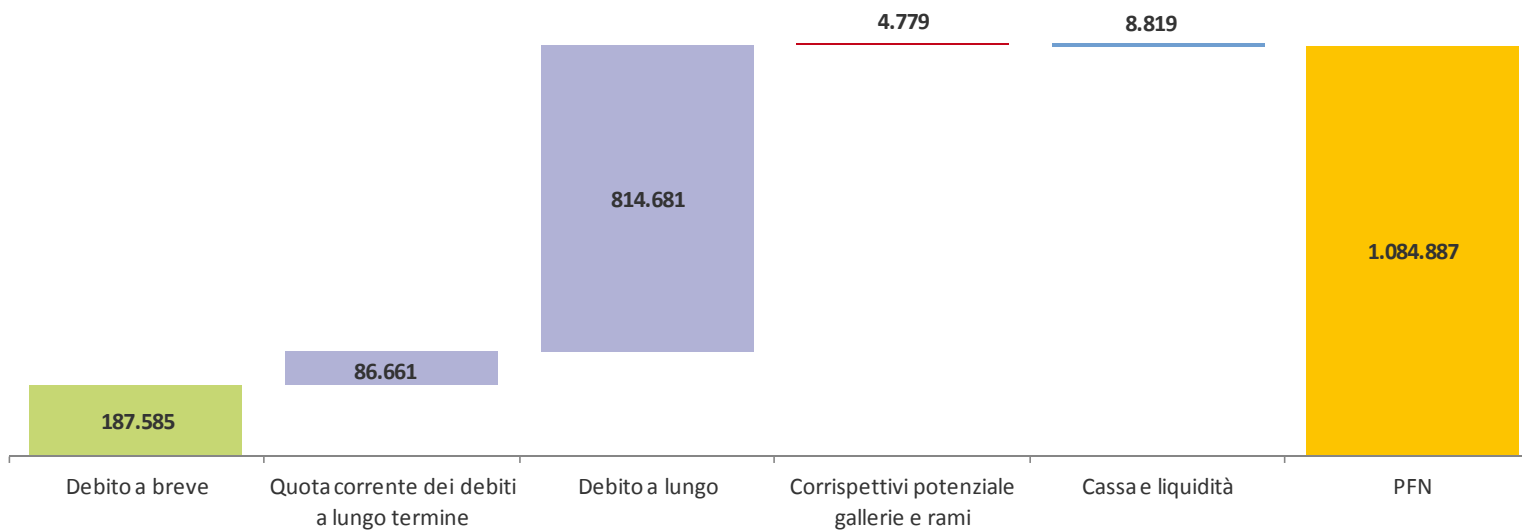
	31/12/2012	31/12/2013
GEARING RATIO	1,38	1,38
LOAN TO VALUE	57,2%	57,4%
COSTO DEL DEBITO	3,91%	3,94 %
INTEREST COVER RATIO	2,00X	1,91X
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (escluso il bond)	10,2 anni	8,6 anni
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	56,3%	75,3%

Highlights Finanziari 2/2

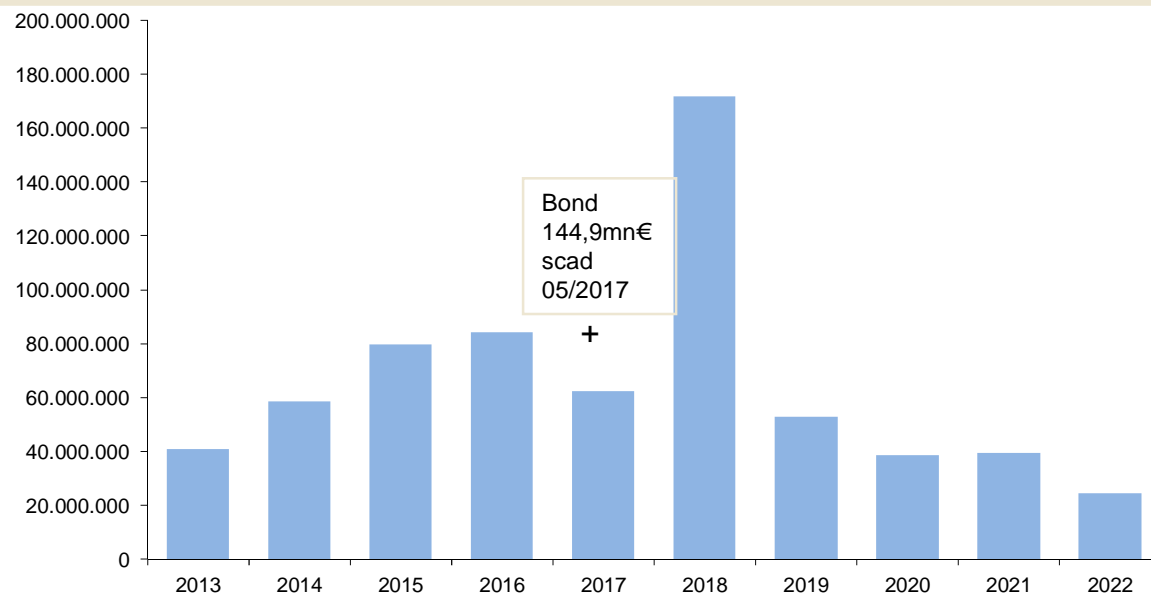
	31/12/2012	31/12/2013
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	76,1%	79,3%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE	68,1%	75,3%
LINEE DI CREDITO CONCESSE	273,5 € mn	273,5 € mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	93,8 € mn	86,6 € mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	551,3 € mn	347,7 € mn

Struttura finanziaria

COMPOSIZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (€ 000)

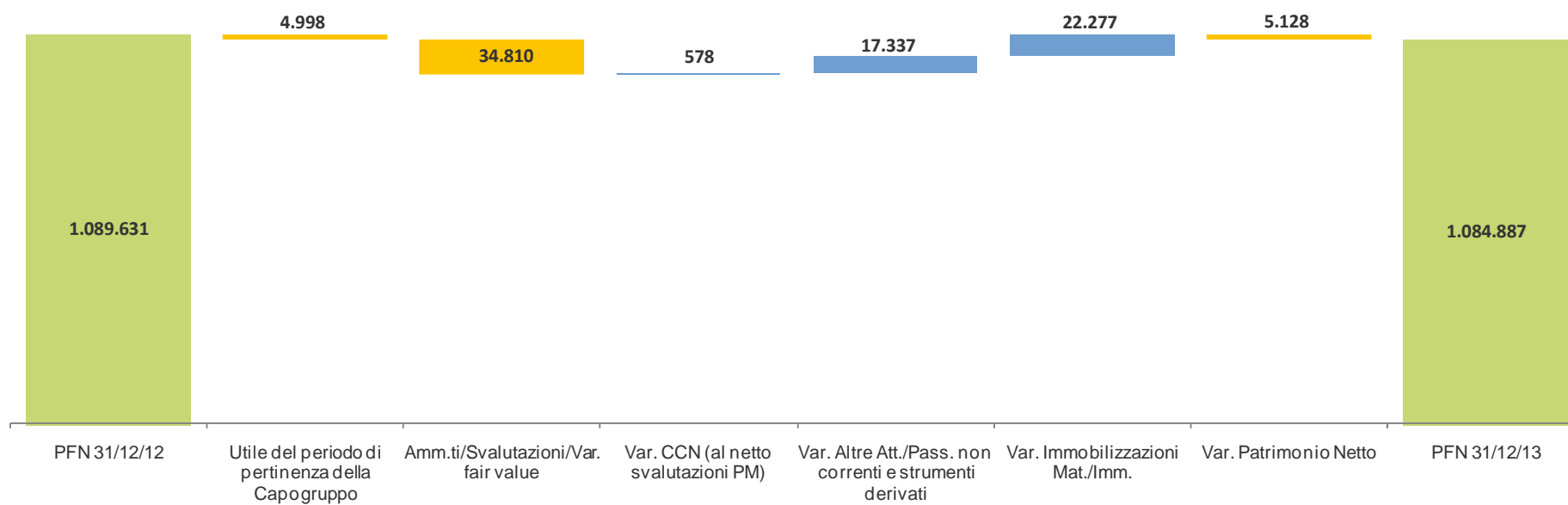


DEBT MATURITY (€ 000)



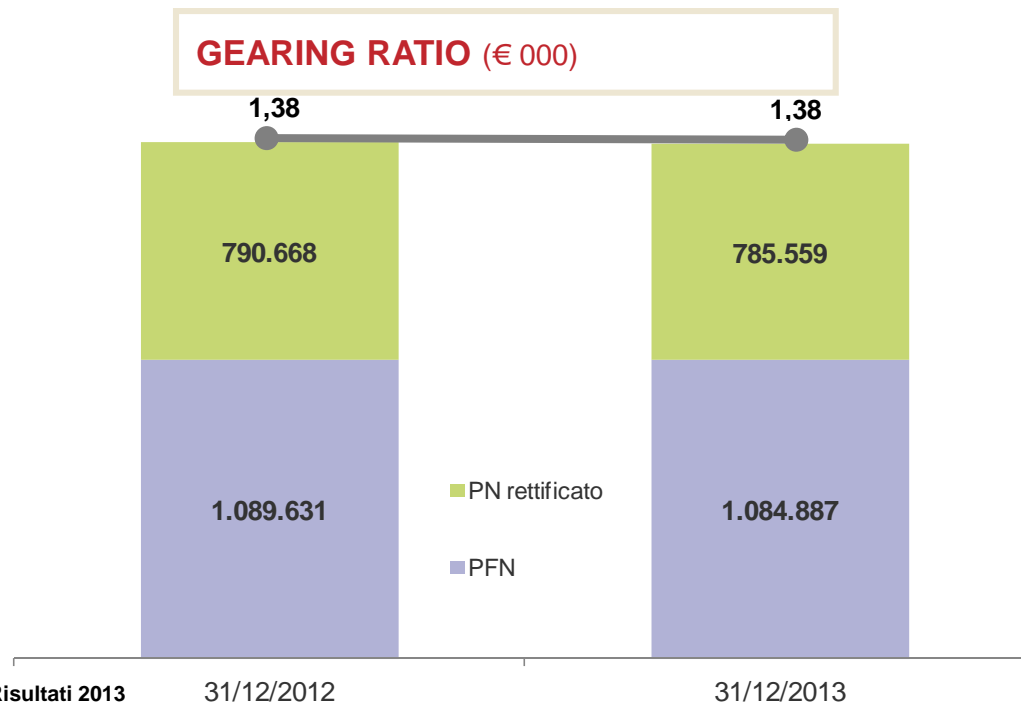
Posizione Finanziaria Netta

VARIAZIONE DELLA PFN (€ 000)



45 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	FY12	FY13	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.889.979	1.879.129	-10.850	-0,6%
Capitale Circolante Netto	75.713	71.271	-4.442	-5,9%
Altre Passività Consolidate	-68.520	-68.519	0	0,0%
TOTALE IMPIEGHI	1.897.172	1.881.881	-15.291	-0,8%
Posizione Finanziaria Netta	1.089.631	1.084.887	-4.744	-0,4%
(Attività) e Passività nette per strumenti di	53.975	33.302	-20.673	-38,3%
Patrimonio Netto	753.566	763.692	10.126	1,3%
TOTALE FONTI	1.897.172	1.881.881	-15.291	-0,8%



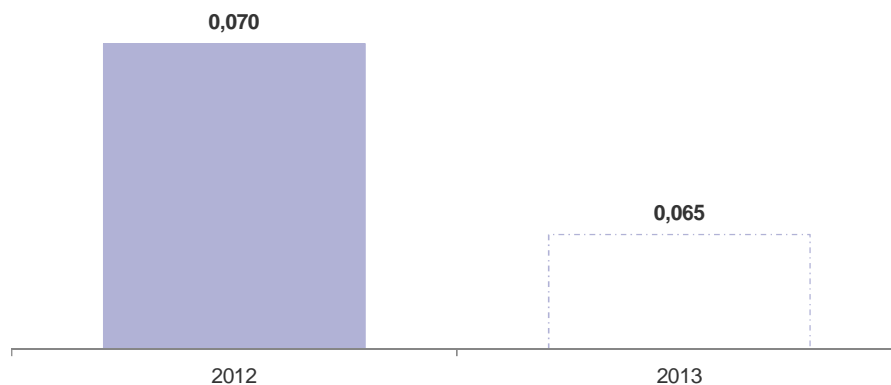
46 Dividendo

Il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà all'Assemblea degli Azionisti del **15 Aprile 2014** di approvare la distribuzione di un

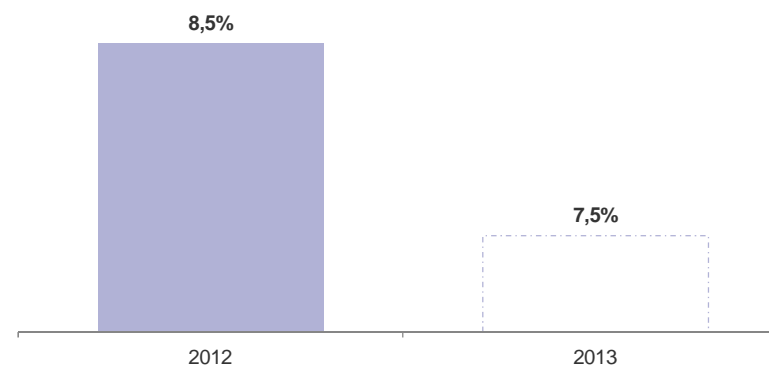


dividendo di **0,065 € per azione**

DIVIDENDO (€)



DIVIDEND YIELD (%) su prezzo a fine anno



Un **Dividend yield del 5,8%**, sulla base del prezzo al 26 febbraio 2014 pari a €1,117



Un **Monte Dividendi** pari a **21,91€mln**



La proposta di dividendo è da inquadrare all'interno della successiva operazione offerta agli azionisti di **DIVIDEND REINVESTMENT OP TION**, in linea con quanto avvenuto nel 2012 e nel 2013 e con quanto ipotizzato nel Piano Industriale 2014-2016

47 | Dividend Reinvestment Option

Il *Consiglio di Amministrazione*

proporrà

all'*Assemblea degli Azionisti* del 15 Aprile 2014

un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione riservato agli Azionisti che incasseranno il dividendo relativo al 2013.

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 2013 l'opportunità di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi

48 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 2013

Quanto

Il **controvalore complessivo dell'offerta sarà pari all'80%** dell'ammontare dei dividendi proposti per il 2013

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 2013 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
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