



# RISULTATI 2009

Marzo 2010

**igd** SIQ

## 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.

## Risultati 2009

In un contesto difficile nel 2009

➤ Abbiamo continuato a focalizzarci sulla crescita

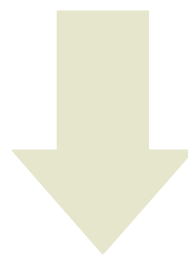
Oltre € 260 mn in termini di uscite per investimenti  
4 aperture (Guidonia, Catania, Faenza e Asti).

➤ Abbiamo presentato un nuovo Piano Industriale

€ 750 mn di investimenti previsti nella pipeline.  
Target di redditività più elevati – 77% Ebitda margin nel 2013

➤ Ci siamo focalizzati su un marketing efficiente

Le pressioni sugli affitti non si sono tradotte in svalutazioni del portafoglio.



**CRESCITA PROFITTEVOLE**

**TENUTA DEL VALORE DEGLI ASSET**

## Principali Indicatori



vs. 2008

↗ Ricavi €119.65 mn



+ 17.95%

↗ EBITDA €76.29 mn



+ 29.47%

↗ FFO €39.66 mn



+ 27.9%

↗ Mkt Value del portafoglio IGD a fine anno €1,724.855 mn



+ 21.2%

↗ NNAV ps €2.47



+ 0.82%

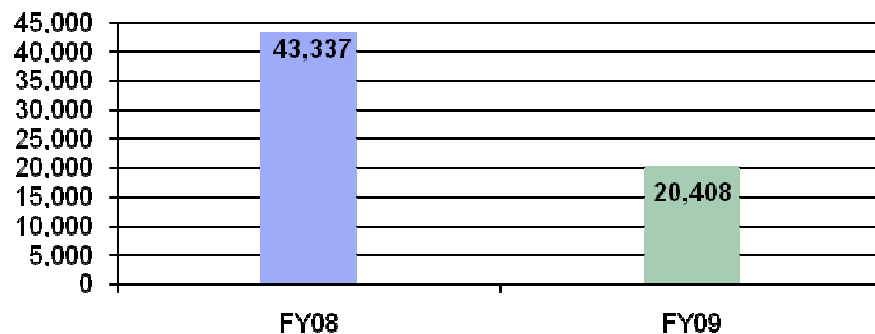
↗ Dividendo per azione €0.05



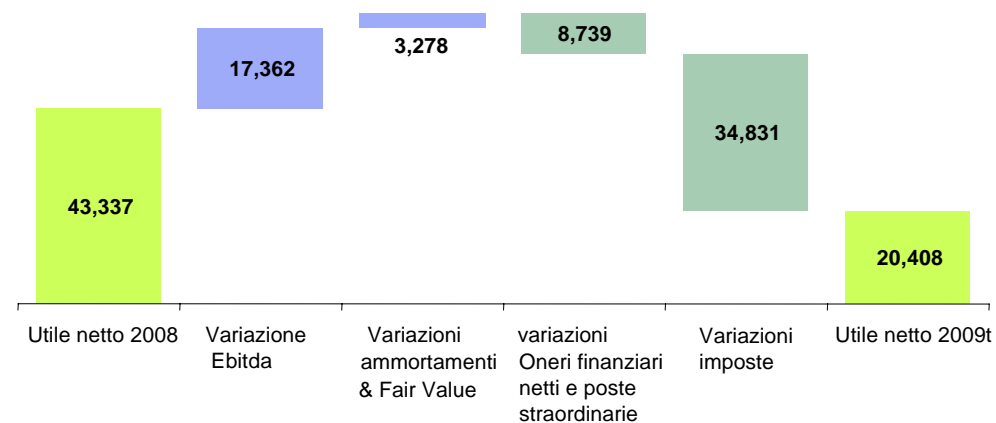
+ 42.86%

# Utile Netto

## UTILE NETTO (€000)



## VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€000)



La diminuzione di **€22.9 mn** di **Utile netto** rispetto al 2008 riflette:

- + un consistente miglioramento a livello di Ebitda
- + una migliore tenuta dei valori del patrimonio immobiliare rispetto al 2008
- Maggiori oneri finanziari netti dovuti a un più elevato indebitamento finanziario netto medio rispetto al 2008
- Sfavorevole confronto con le poste fiscali del 2008 (che presentavano un riversamento di imposte differite dovuto all'entrata nel regime SIIQ)

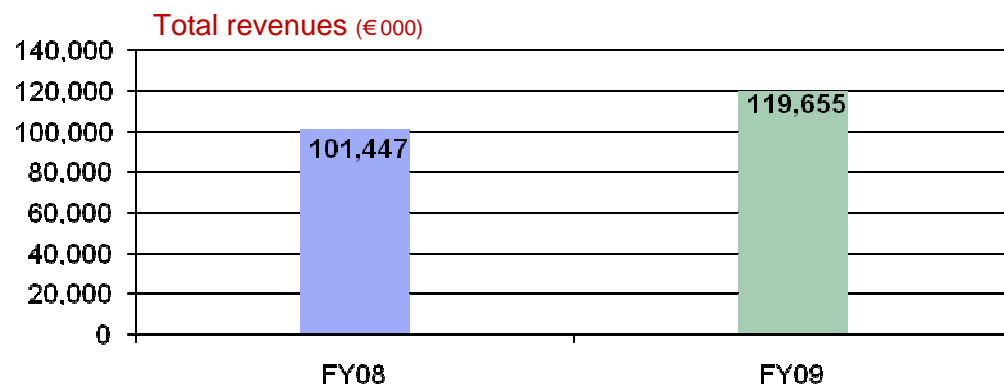
## Conto economico riclassificato



€/000

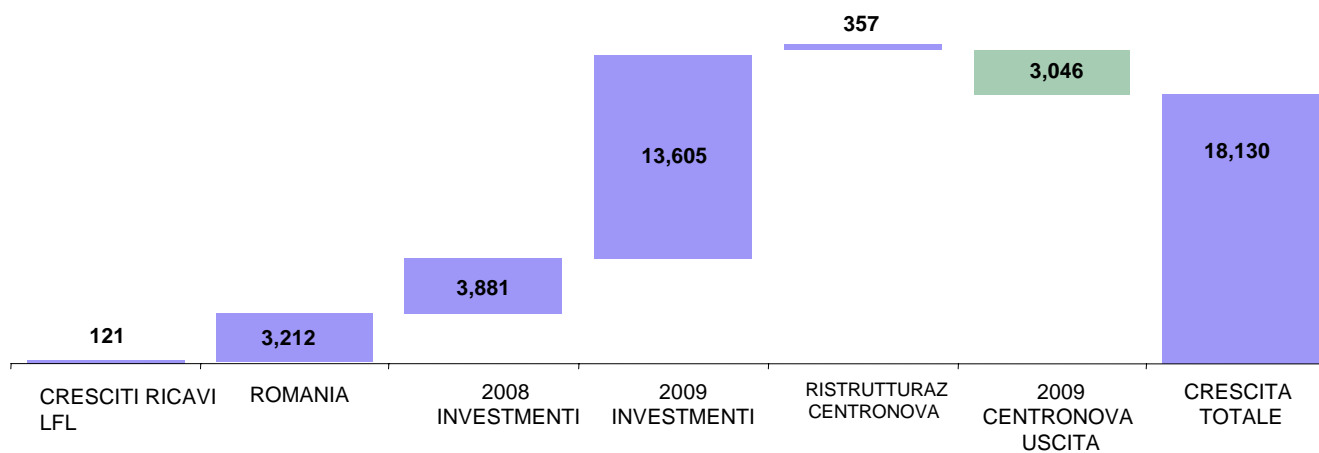
	FY 2008	FY 2009	DELTA	%
Ricavi da immobili di proprietà	77,008	97,813	20,805	27.02%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	11,190	8,515	(2,675)	(23.90%)
Ricavi da servizi	4,425	6,315	1,890	42.72%
Ricavi corporate	82	17	(65)	(79.24%)
<b>Ricavi gestionali</b>	<b>92,705</b>	<b>112,660</b>	<b>19,955</b>	<b>21.52%</b>
Altri ricavi	8,742	6,995	(1,747)	(19.98%)
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>101,447</b>	<b>119,655</b>	<b>18,208</b>	<b>17.95%</b>
Risultato delle costruzioni in corso	0	226	226	n.a.
Altri costi	(8,742)	(6,995)	1,747	(19.98%)
Costi Diretti	(21,885)	(23,854)	(1,969)	9.00%
Personale diretto	(2,407)	(3,156)	(749)	31.09%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>68,413</b>	<b>85,876</b>	<b>17,463</b>	<b>25.53%</b>
Spese Generali	(4,580)	(4,171)	409	(8.93%)
Personale sede	(4,908)	(5,418)	(510)	10.39%
<b>EBITDA</b>	<b>58,925</b>	<b>76,287</b>	<b>17,362</b>	<b>29.47%</b>
Ammortamenti	(672)	(899)	(227)	33.82%
Svalutazioni	(19,092)	(4,450)	14,642	(76.69%)
Variazione Fair Value	(2,589)	(13,725)	(11,136)	430.17%
<b>EBIT</b>	<b>36,572</b>	<b>57,213</b>	<b>20,641</b>	<b>56.44%</b>
Proventi finanziari	5,843	2,693	(3,149)	(53.90%)
Oneri finanziari	(31,779)	(37,276)	(5,497)	17.30%
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(25,936)</b>	<b>(34,583)</b>	<b>(8,647)</b>	<b>33.34%</b>
<b>Gestione partecipazioni</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>(92)</b>	<b>(100.00%)</b>
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>10,728</b>	<b>22,630</b>	<b>11,902</b>	<b>110.94%</b>
Imposte sul reddito del periodo	32,609	(2,222)	(34,831)	(106.81%)
<b>UTILE NETTO</b>	<b>43,337</b>	<b>20,408</b>	<b>(22,929)</b>	<b>(52.91%)</b>

## Totali ricavi: + 17.95%



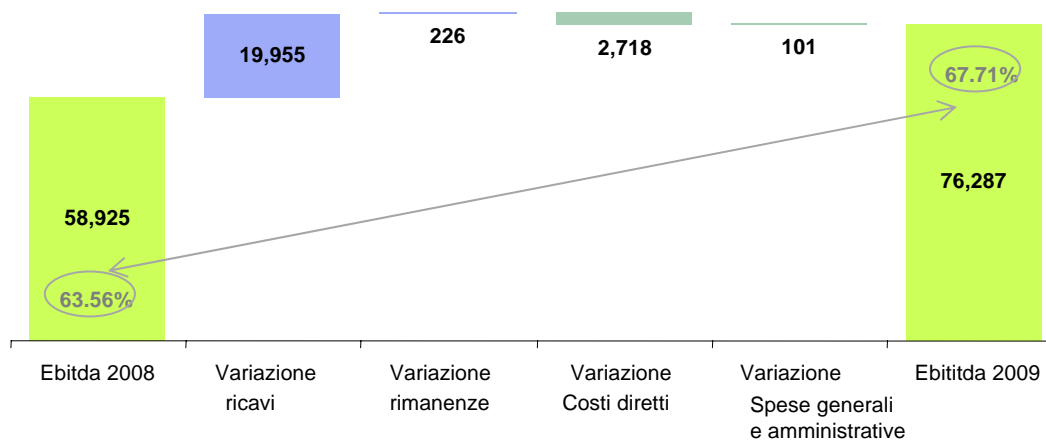
Gli investimenti fatti nel 2008 e 2009 hanno trainato la crescita della prima linea del conto economico nel bilancio dell'esercizio

### DRIVER DI CRESCITA DEI RICAVI (€000)

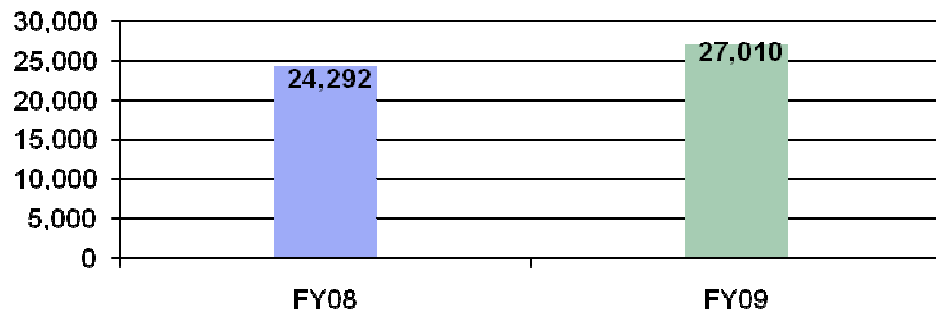


# Ebitda: + 29.47%, Ebitda Margin 67.71%

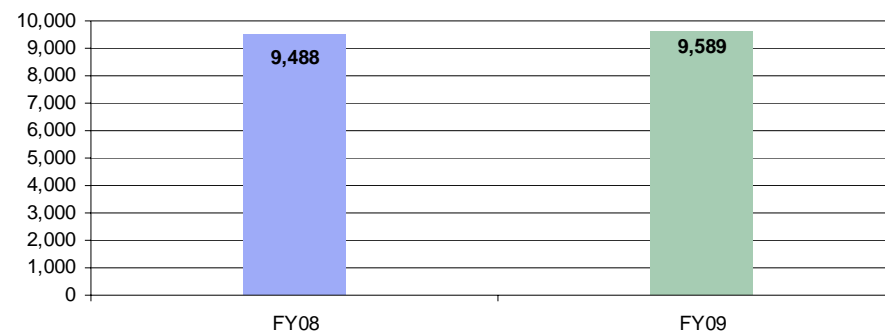
## EBITDA EVOLUTION (€000)



### Direct costs € 000



### G&A expenses





## Contesto operativo



**La crisi ha condizionato le vendite degli operatori**

**... A parte il periodo di Natale e dei saldi abbiamo dovuto combattere con un contesto di consumi negativo**

### AZIONI 2009

- **Accurata analisi della profittabilità degli operatori**
- **Conoscenza storica della struttura del conto economico dei tenant**



**Abbiamo identificato il livello Sostenibile di affitto al mq:**  
 -In ogni settore  
 -Singolarmente per gli operatori più rilevanti



**Questo ci ha consentito di garantire la presenza di operatori che fungono da ancora per l'intero centro anche quando presentavano margini limitati**



**Ci ha permesso di evitare di registrare fallimenti tra i clienti**



**Ci ha permesso di mantenere un eccellente livello di occupancy**

**In Romania abbiamo chiuso accordi di lungo termine con Carrefour, Domo e MiniMax Discount al fine di ampliare e arricchire l'offerta, oltre che di migliorare la qualità dei flussi di ricavo.**

## Nuove insegne introdotte nel 2009 da IGD

### Insegne internazionali e di alto profilo

- Stimolano nuovo traffico per l'intero centro commerciale
- Rinnovano il mix di offerta
- Sono il target ideale per la commercializzazione delle nuove gallerie: facilitano il preletting



**JACK & JONES**



**NEW YORKER**  
*Dress for the moment.*



## Stato Patrimoniale riclassificato

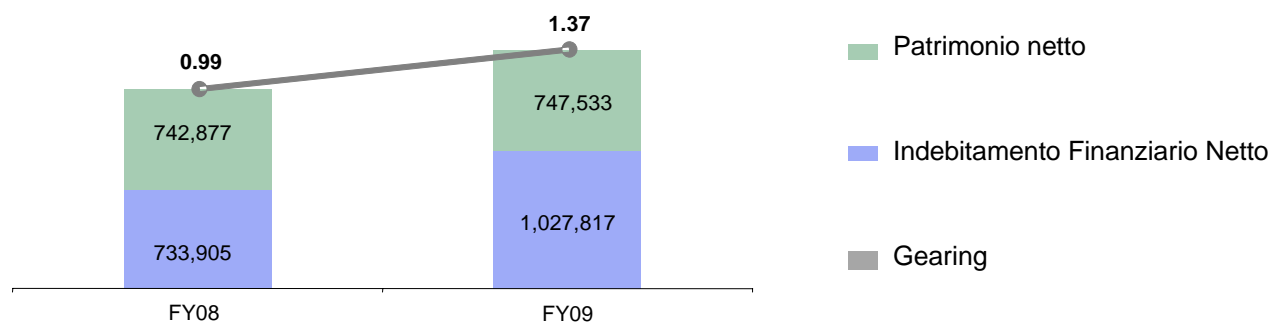


### FONTI E IMPIEGHI (€000)

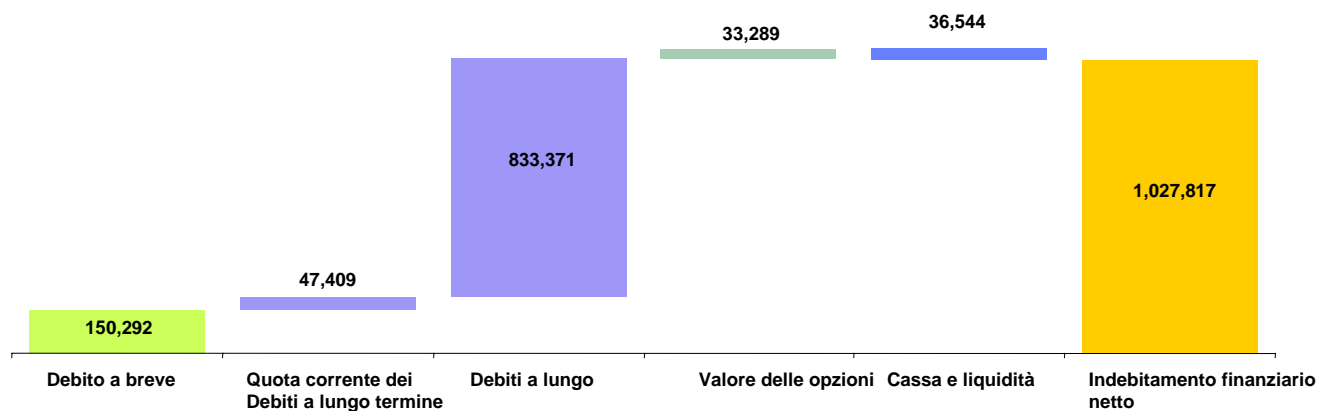
	31 DIC 2008	31 DIC 2009	Δ	%
Attivo immobilizzato	1,516,187	1,760,342	244,155	16.10%
CCN	42,759	96,500	53,741	125.68%
Altre passività di lungo termine	-82,164	-81,492	672	-0.82%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1,476,782</b>	<b>1,775,350</b>	<b>298,568</b>	<b>20.22%</b>
Patrimonio Netto	742,877	747.533	4,656	0.63%
Indebitamento Finanziario Netto	733,905	1.027.817	293,912	40.05%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1,476,782</b>	<b>1,775,350</b>	<b>298,568</b>	<b>20.22%</b>

## Struttura patrimoniale

### STRUTTURA PATRIMONIALE (€000)



### COMPOSIZIONE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€000)



Marzo 2010

## Gestione finanziaria



**GEARING (D/E) = 1.37x**

Ben al di sotto del picco di 1.5X (atteso nel 2011)  
Ben al di sotto del livello di rottura dei covenant

**LTV = 56.88%**

Al di sotto del limite del 65%

**STRUTTURA PATRIMONIALE EQUILIBRATA**

Peso del debito a lungo termine = 81.1% a fine anno  
Duration media del debito a lungo termine = 12 anni

**CONTENUTO COSTO DEL DEBITO**

Costo medio del debito: 3.53%

**STABILE LIVELLO DI HEDGING**

Attualmente il 57% del debito a lungo è coperto  
All'attuale livello di indebitamento un variazione di 100 bps dei tassi di interesse si traduce in aumento pari a €2.662 mn in termini di oneri finanziari

**FLESSIBILITÀ DEL DEBITO A BREVE**

Linee a breve disponibili: €180 mn

**2009 ACCESSO AL CREDITO**

Totale mezzi raccolti nel 2009: €347.42 mn  
Tassi a breve in discesa  
Spread sul debito a lungo termine in aumento

## Nuove condizioni del Bond



### ALLUNGAMENTO DELLA SCADENZA DEL DEBITO

Era il 28 giugno, 2012; nuova data di scadenza: 28 dic. 2013

--> + 18 mesi

### STRIKE PRICE PIU' BASSO

Era 4.93€, nuovo strike price: 2.75€ dal 29 giugno 2010

### CEDOLA PIU' ELEVATA

Era 2.5% (ultima cedola annuale sarà pagata il 28 giugno 2010); nuova cedola: 3.50%, pagabile semestralmente a partire dal 28 dicembre 2010.



Le nuove condizioni permettono a IGD di avere:

- Una disponibilità di mezzi finanziari per un periodo di tempo più lungo;
- Una cedola in linea con il costo medio del debito della Società al momento, pari al 3,53%.
- Un più basso strike price, che rende il prestito obbligazionario effettivamente convertibile, con un miglioramento del profilo della struttura patrimoniale di IGD.

## Il portafoglio Italia al 31/12/2009



**Le unità immobiliari di IGD (esclusa RGD) in Italia raggiungono quota 44, in 11 regioni, così ripartite per categoria di immobile e area geografica:**

- **E.Romagna:** 4 GC, 8 Iper-Super, 1 Terreno, 3 Altro
- **Piemonte:** 2 GC
- **Lombardia:** 2 GC
- **Trentino:** 1 GC
- **Veneto:** 2 Terreni
- **Marche:** 1GC, 3 Iper, 1 Terreno, 3 Altro
- **Abruzzo:** 1 GC, 1 Iper
- **Campania:** 1 GC, 1 Iper
- **Lazio:** 2 GC, 2 Iper
- **Toscana:** 1GC, 1 Iper, 1 Immobile per trading
- **Sicilia:** 1 GC, 1 Iper

**di cui tra gli immobili a reddito nel 2009:**

- **Lazio:** 1 GC, 1 Iper
- **Sicilia:** 1 GC, 1 Iper
- **E. Romagna:** 1 GC, 1 Iper
- **Piemonte:** 1 GC

**Rgd, posseduta al 50%, è proprietaria dei seguenti immobili così ripartiti per categoria e area geografica:**

- **Lombardia:** 1 GC, 1 Iper
- **Piemonte:** 1 porzione di GC
- **E. Romagna:** 1 GC, 1 Super

## Portafoglio IGD in Romania



### Immobili Winmarkt in Romania:

- 15 centri commerciali
- 1 palazzina adibita a uffici.
- I centri commerciali si trovano in posizioni centrali in 13 diverse città rumene



## Market Values, occupancy rates e yields



€mn	Mkt Value 31/12/2008	Mkt Value 31/12/2009
LFL portafoglio italiano	994.48	982.50
Immobili a reddito dal 2009		368.00
Immobile per trading + terreni *	149.65	113.29
50% del portafoglio RGD	78.96	73.47
Portafoglio Winmarkt Romania	200.10	187.60
<b>Totale portafoglio IGD</b>	<b>1,423.20</b>	<b>1,724.86</b>

Nel 2008 il Centro Commerciale i Bricchi era incluso nella voce "Immobile per trading + terreni" mentre nel 2009 è incluso nella voce "Immobili a reddito dal 2009"

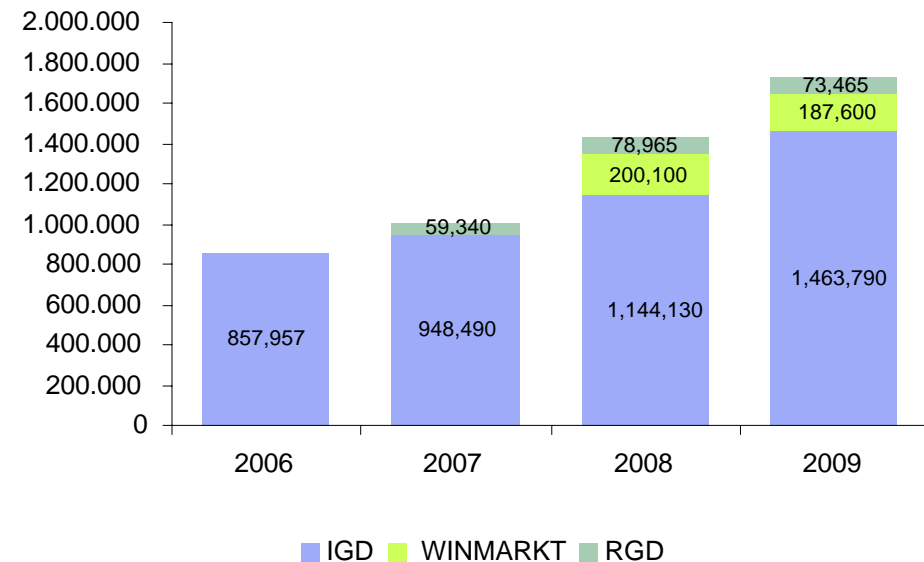
	Ipermercati	Gallerie Italia	Gallerie Romania
Tasso di occupancy	100%	97.92%	77.5%
Market Value al 31dic.2009 (mn €)	464.94	881.66	183.50
Rendimento medio composto	6.37%	6.40%	8.96%

## Evoluzione del Market Value



- Il Market Value del portafoglio di proprietà è **€1,724.86 mn** al 31 dic.2009, incluso il 50% degli immobili RGD.
- La **crescita** del portafoglio immobiliare di **IGD del 21.2%** è stata guidata dai nuovi immobili entrati attraverso le acquisizioni del 2009 (Guidonia, Catania, Faenza ed Asti).
- La variazione a rete omogenea del market value indica una tenuta del **portafoglio italiano (-1.2%)**, in particolare per quello che riguarda la componente ipermercati (variazione LFL= -0.4%), mentre il market value LFL delle gallerie è sceso dell'1.7%. Il contributo netto delle acquisizioni 2009 (Guidonia, Catania and Faenza) è stato di € 329 mn.
- La **Romania** presenta una contrazione del market value a rete omogenea **(-6.2%)** che appare limitato, considerato il pesante impatto della crisi economica tanto sui consumi quanto sui valori immobiliari nel Paese.

Market Value del portafoglio immobiliare di IGD (€000)

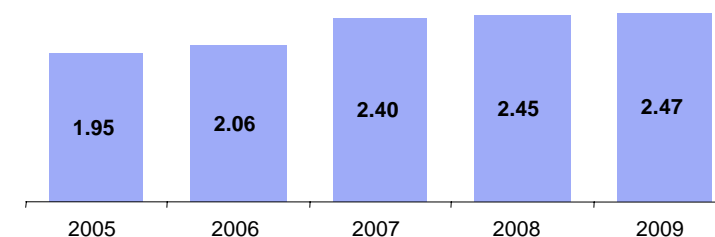


## NAV

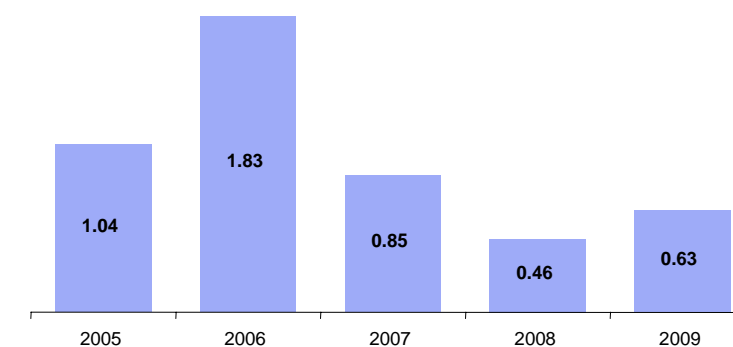


		FY08	FY09
Market Value immobili di proprietà	a	1,423.20	1,724.86
Investimenti immobiliari e terreni	b	1,421.24	1,726.02
<b>Plusvalenza potenziale</b>	<b>c=a-b</b>	<b>1.96</b>	<b>(1.17)</b>
Patrimonio netto		742.88	747.53
Valore azioni proprie		22.25	22.25
<b>Patrimonio netto rettificato</b>	<b>h</b>	<b>765.13</b>	<b>769.79</b>
<b>Prezzo corrente azione IGD</b>	31-dic-09	<b>1.13</b>	<b>1.56</b>
<b>Plus/minus potenziale su azioni proprie</b>	<b>d</b>	<b>(9.74)</b>	<b>(5.02)</b>
<b>Totale plusvalore</b>	<b>e=c+d</b>	<b>(7.78)</b>	<b>(6.18)</b>
<b>NAV</b>	<b>f=e+h</b>	<b>757.34</b>	<b>763.60</b>
Numero azioni	g	309.25	309.25
<b>NAV per azione</b>	<b>f/g</b>	<b>2.45</b>	<b>2.47</b>
Tax rate su plus da immobili		31.4%	27.9%
<b>Totale plusvalore netto</b>	<b>i</b>	<b>(8.40)</b>	<b>(5.86)</b>
<b>NNAV</b>	<b>l=h+i</b>	<b>756.73</b>	<b>763.93</b>
<b>NNAV per azione</b>	<b>m=l/g</b>	<b>2.45</b>	<b>2.47</b>

NNAV per azione (€)



PREZZO TITOLO A FINE ANNO/NNAV



## Dividendo



Grazie ai buoni risultati raggiunti nel 2009, il CdA di IGD proporrà alla  
Assemblea del 22 aprile di approvare la distribuzione di un

**DIVIDENDO DI 0.05 € PER AZIONE**

che rappresenta:

- un **incremento del 42.85%** (+0.015 €) rispetto al dividendo 2008 di 0.035 € per azione.
- un **payout del 94%** sull'utile distribuibile del 2009.
- un **rendimento del dividendo del 3.2%**, sulla base del prezzo dell'azione a fine anno, pari a € 1.56.

## Considerazioni finali



### PROSPETTIVE

- **Valori di portafoglio in stabilizzazione**
- **Consumi attesi ancora deboli in Italia nel 2010**

### FOCUS

- **Puntuale realizzazione del piano industriale 2009-2013**
- **Continuo sforzo di marketing per sostenere la profittabilità degli operatori e mantenere l'occupancy elevata**