

Conference call
3 Ottobre 2012
Ore 10.00



Presentazione Business Plan 2012-2015

Obiettivo: Sostenibilità

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.

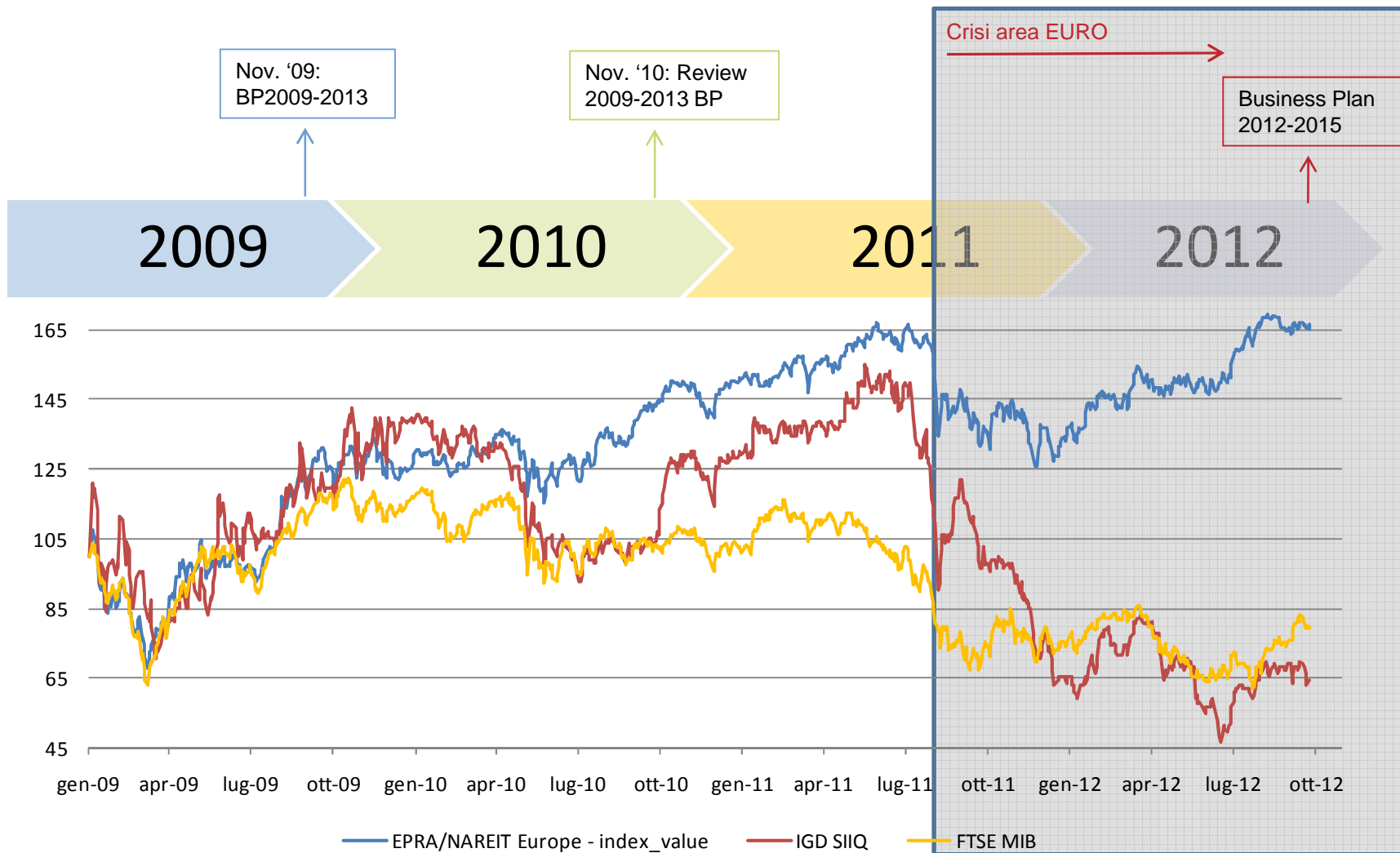
Although the management of IGD SIIQ SPA believes that the expectations reflected in such forward-looking statements are reasonable, investors and holders of IGD SIIQ are cautioned that forward-looking information and statements are subject to various risk and uncertainties, many of which are difficult 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.

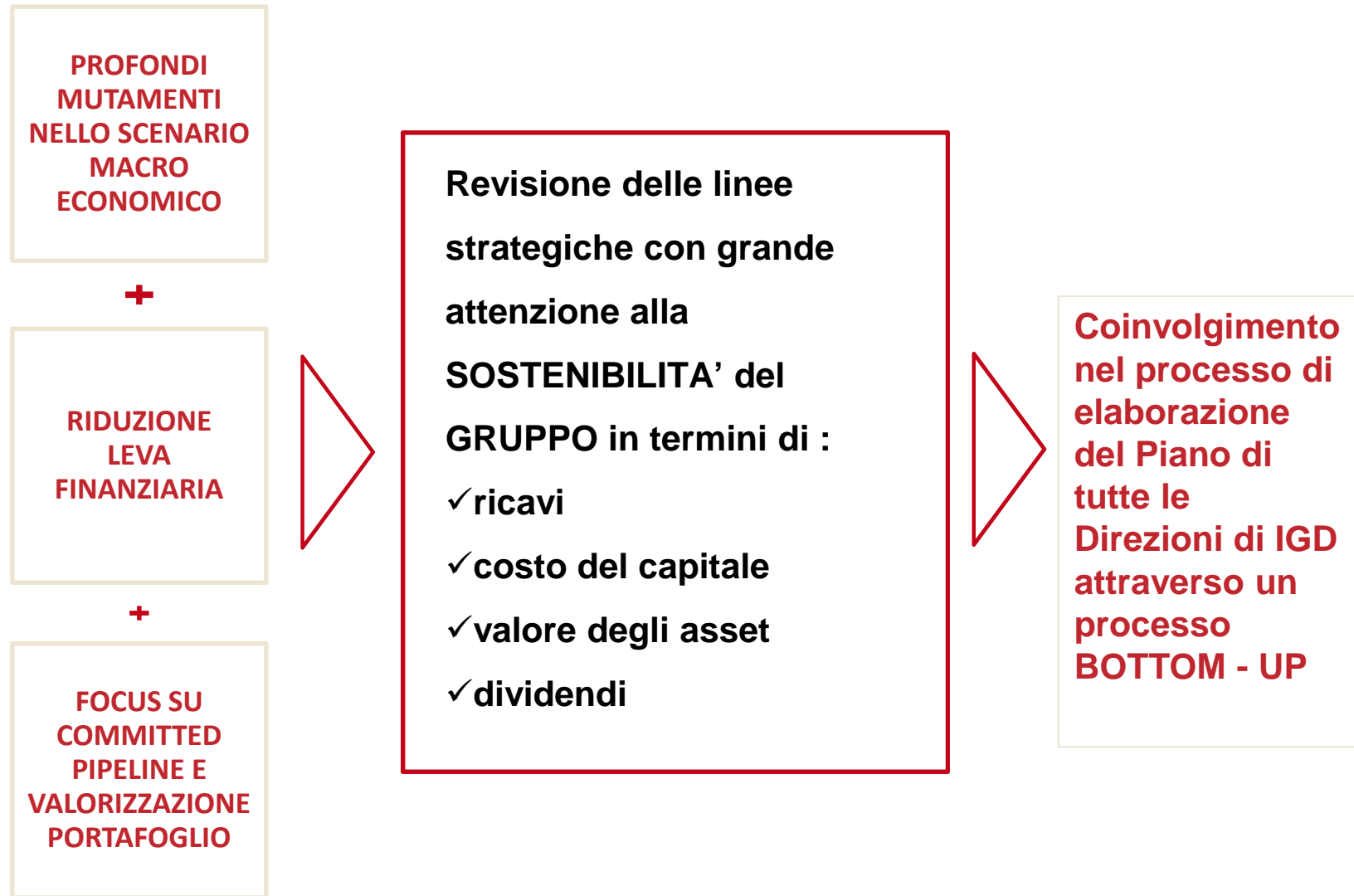
Except as required by applicable law, IGD SIIQ does not undertake any obligation to update any forward-looking information or statements

3

Perché un nuovo Piano Industriale (1/2)



4 Perché un nuovo Piano Industriale (2/2)



5 Le tendenze del settore immobiliare retail Italia

PECULIARITA' DEL SETTORE IMMOBILIARE

Interesse investitori e retailers

- Calo degli investimenti nel 2012 ma l'Italia ha ancora un buon potenziale
- Tenuta dei valori immobiliari, ma si amplia la forbice domanda/offerta
- Piani di sviluppo dei retailers in Italia

Polarizzazione verso: Centri "Prime" e High Street

- Attenzione rivolta a centri commerciali prime e centri città
- Diminuisce la propensione al rischio

Nuove tendenze dei consumi

- Contesto critico
- Selettività
- Cambio di abitudini
- Nuovi livelli di mobilità

SETTORE RETAIL SEGMENTO CENTRI COMMERCIALI

SCONTA

- Rischio Paese
- Rallentamento dei consumi
- Incertezze normative e fiscali

MA

SI CONFERMA

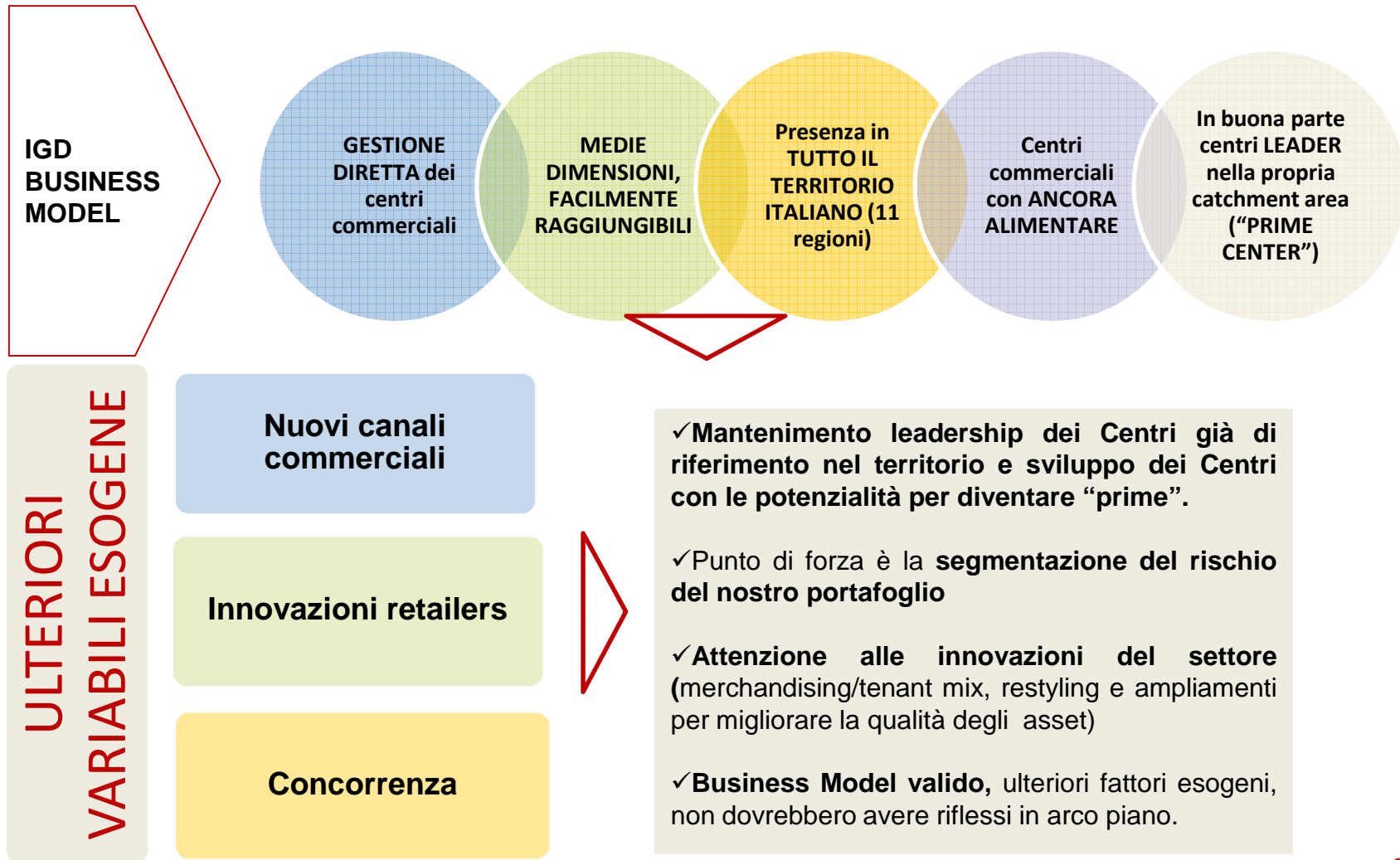
- Interessante sia per gli investitori, che per i retailers

IGD

✓ Ha come obiettivo il miglioramento della qualità del proprio portafoglio che dovrà essere sempre più caratterizzato da immobili prime, flessibili e adattabili alle esigenze dei consumatori nonché ambientalmente compatibili

✓ E' pronta a cogliere i nuovi trend commerciali, a seguire le evoluzioni delle ancore alimentari, ad attrarre i brand generatori di traffico e rispondere alle difficoltà del contesto.

6 Come si posiziona IGD e i riflessi nel Piano Industriale



7 Ipotesi Macro di base

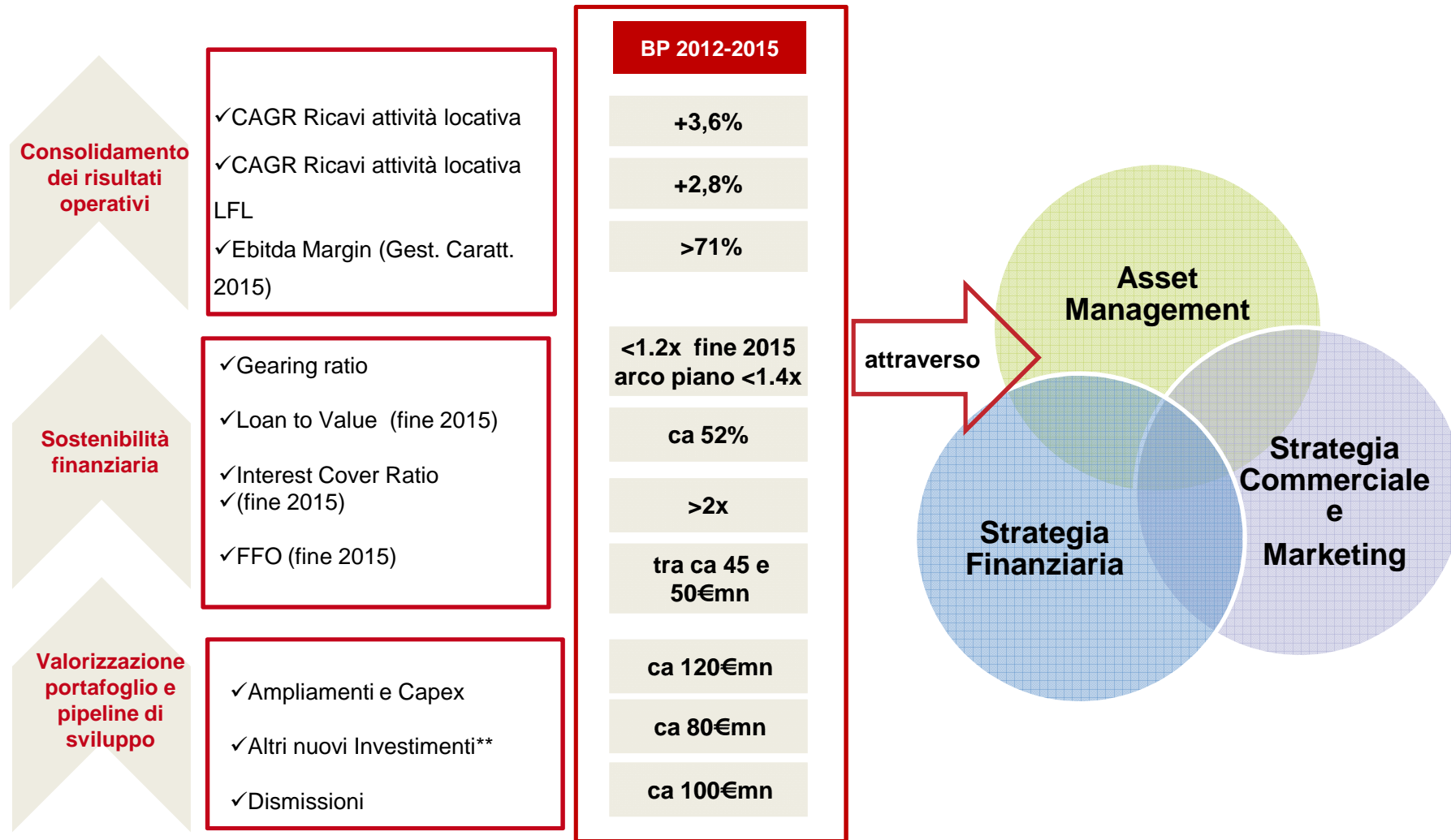
Ipotesi di base	2012	2013	2014	2015
Inflazione	3,2%	2,2%	2,0%	2,0%
PIL	-2,3%	-0,3%	1,1%	1,2%
Consumi	-3,1%	-1,1%	0,7%	1,0%
Inflazione area Euro	2,2%	1,7%	1,7%	1,7%
PIL	0,5%	2,2%	3,7%	4,0%
Consumi	0,8%	2,9%	nd	nd

Italia

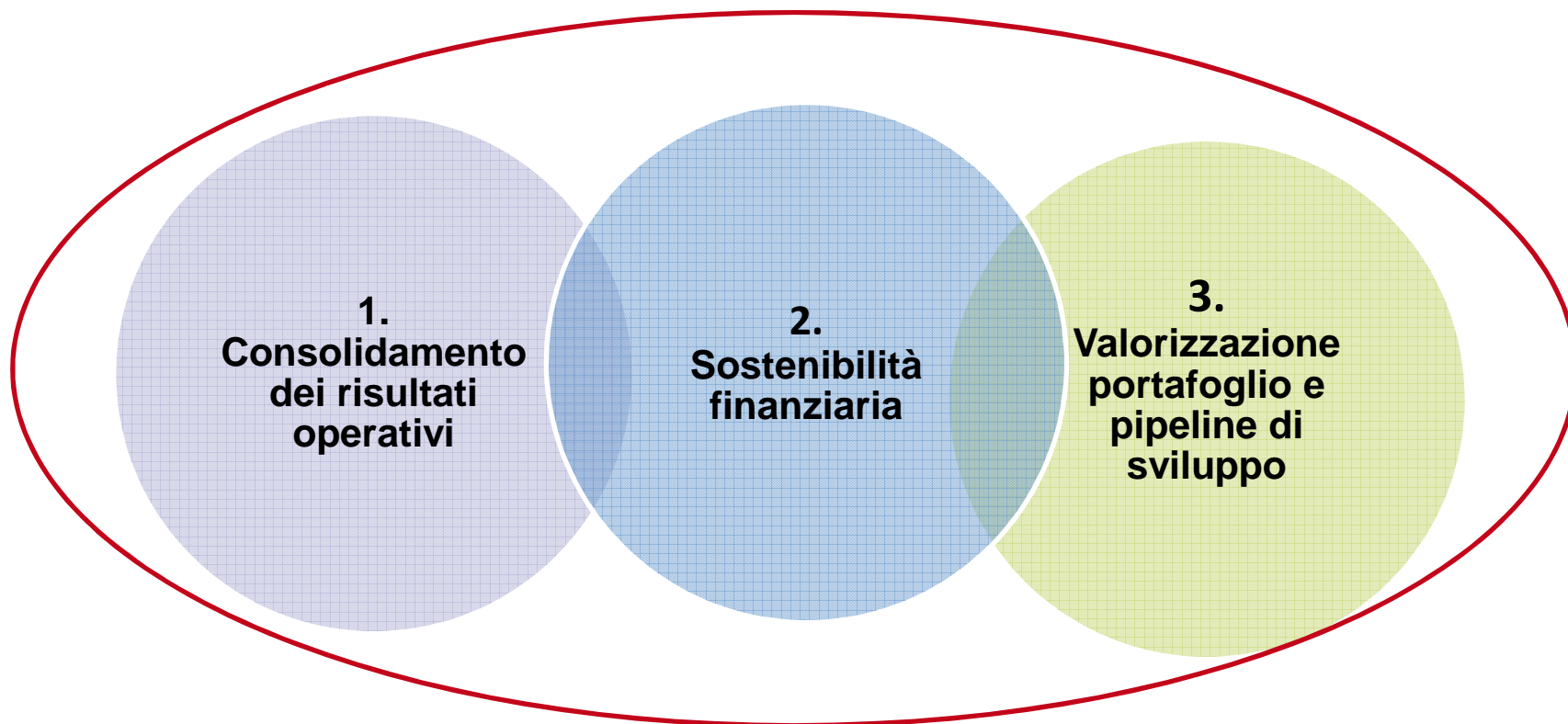
Romania

Elaborazioni IGD su campione di Istituti e Ricerche

8 Key figures - Business Plan 2012-2015



** I nuovi investimenti comprendono i lavori di Porta Medicea

Crescita Sostenibile

Strategie commerciali per sostenere la headline dei ricavi

- ✓ Capacità di innovare.... (incremento brand internazionali, valorizzazione eccellenze territorio, servizi alla persona)
- ✓e di comprendere i cambiamenti del settore (attenzione alle evoluzioni dell'ancora alimentare e temporary shop)
- ✓ Attenzione alla sostenibilità dei tenants (Graduale recupero degli sfitti fino al 2015, livello di upside al rinnovo pari a ca 1% annuo, piano di sostegno agli operatori confermati ma in diminuzione)
- ✓ Piani di marketing coordinati per un'identità comune
- ✓ Monitoraggio rischio di credito

Costi Diretti

- ✓ Stabili in valore assoluto
- ✓ L'impatto dell'IMU è stato consistente nel corso del 2012 con il cambio della normativa
- ✓ Incidenza in calo sui ricavi da gestione caratteristica fino a ca. 21,5 % fine piano

Spese Generali

- ✓ In leggera crescita in valore assoluto
- ✓ Incidenza in calo sui ricavi da gestione caratteristica sotto ca l'8%

1. Romania

1.
Consolidamento
dei risultati
operativi

Sulla **crescita stimata dei ricavi netti per Winmarkt** nel periodo 2012-2015 influiscono:

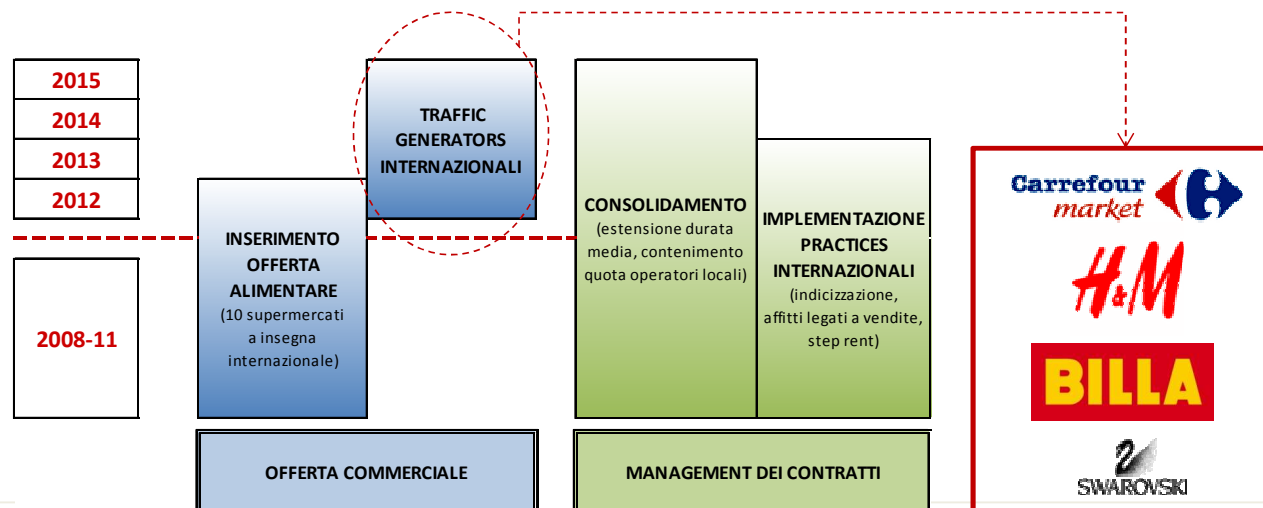
- ✓ l'indicizzazione dei contratti,
- ✓ gli stepped rent,
- ✓ i rinnovi effettuati a market rent
- ✓ le azioni di qualificazione della GLA.

Politiche commerciali:

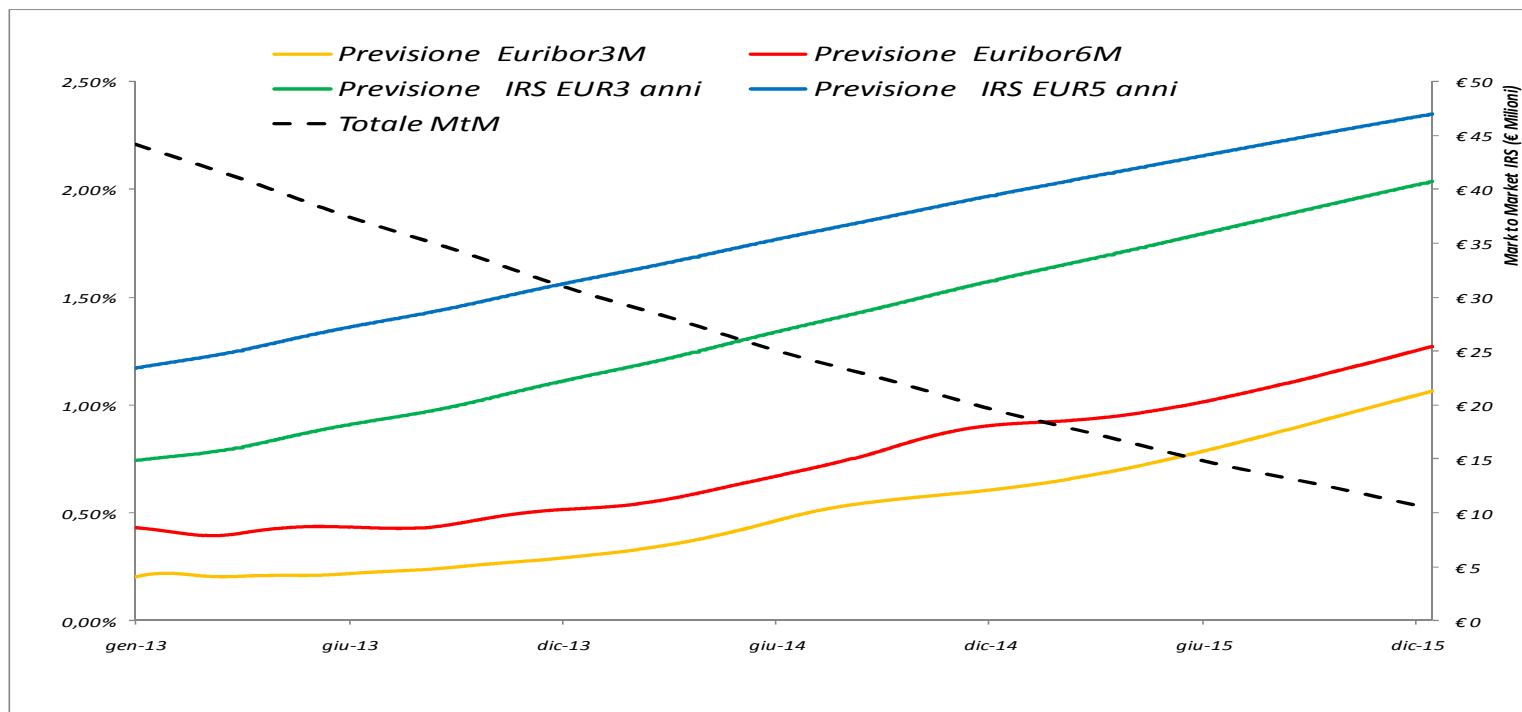
- ✓ estensione ampiezza merceologica
- ✓ consolidamento della presenza di catene nazionali
- ✓ Inserimento brand internazionali generatori di traffico



Buzau



	2012	2013	2014	2015
Spread sul breve	3.1%	2,75%	2,50%	2,50%
Spread su nuovi finanziamenti		3,50%	3,50%	3,25%

Ipotesi
finanziarie

13

2. Sostenibilità finanziaria

2.
Sostenibilità
finanziaria

Italia

Rapporto gearing

✓ Riduzione del rapporto di indebitamento al 2015 $D/E < 1,2x$ senza superare $1,4x$ su arco piano (nell'ipotesi di dismissione di asset per ca. 100€ mln in arco piano)

Politiche di Hedging

✓ **Obiettivo** sul grado di copertura dell'indebitamento complessivo è mantenere **circa il 65%**, (compatibilmente con l'andamento dei parametri di riferimento e degli spread)

Loan to Value

✓ **Obiettivo** LTV ca. 52%

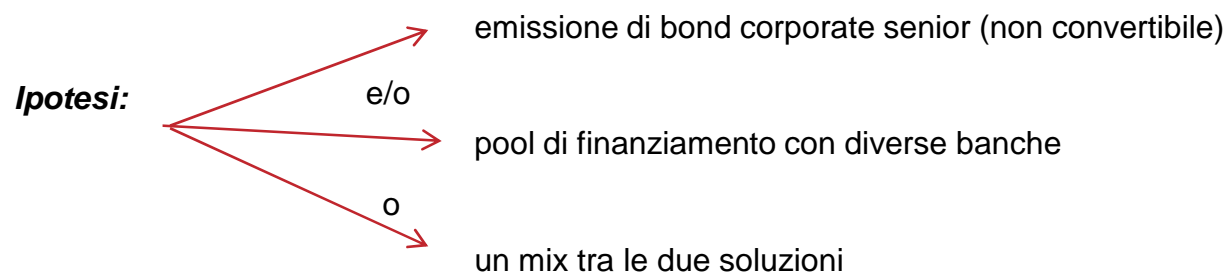
Romania

Contributo alle performance di Guppo

✓ **Cash producer** garantiti flussi di cassa costanti pari a ca 0,8 € mn/mese
Previste ulteriori **distribuzioni di dividendi** per circa 20 mn (netto capex) su arco piano

Bond convertibile (Scadenza 28/12/2013)

Work in progress con alcune tra le principali istituzioni finanziarie (italiane ed estere) sulle modalità di rifinanziamento.



Entrambe le ipotesi potrebbero prevedere la scomposizione in più tranches, possibilmente con durate differenziate in grado di consentire una gestione più flessibile del loro rifinanziamento alla scadenza

3. Pipeline

3.
Valorizzazione
portafoglio e
pipeline di
sviluppo

Nuovi
investimenti

Chioggia
Porta Medicea

Restyling/
ampliamenti

Esp
Centro d'Abruzzo
Porto Grande
Centro Sarca
Grand Rondò
Le porte di Napoli

Investimento	Apertura		2012	2013	2014	2015	Totale	di cui in arco piano:
	mese	anno						
Chioggia	3	2014					39	23
Porto Grande MS	5	2014					10	6
Ampliamento Abruzzo	3	2014					16	10
Ampliamento ESP	4	2015					51	35
Ampliamento Gran Rondò	11	2015					11	11
PM - Piazza Mazzini	11	2013					22	8
PM - Officine Storiche	11	2015					36	21
Totale investimenti			8	37	43	26	185	114
<i>Yield medio 6,5%</i>								
Capex Italia							46	46
Capex Romania							12	12
Gran total (investimenti + capex)			16	58	58	41	243	172
Altri lavori Porta Medicea			10	8	7	6	95	30
TOTALE			25	66	65	47	339	203

Investimenti e capex

Focalizzazione sulla committed pipeline:

- ✓ Restyling e ampliamenti dei centri prime in funzione degli obiettivi commerciali e per mantenere elevata attrattività
- ✓ Nuove aperture di centri con potenzialità sul territorio o progetti innovativi come Porta a mare (*retail in centro storico*)
- ✓ Sostegno dei centri di recente apertura per il raggiungimento della piena redditività

Asset management

- ✓ Segmentazione del portafoglio
- ✓ Rotazione/cessione di asset non strategici

Ecosostenibilità

Forte attenzione all'efficienza energetica sia nelle manutenzioni che nei nuovi impianti

3. *Disinvestimenti e ulteriori opportunità di sviluppo: Italia*

3.
Valorizzazione
portafoglio e
pipeline di
sviluppo

✓ **Cessione di asset** per un controvalore di **100 € mln** nel corso del Piano Industriale

✓ **Rotazione di asset e partnership con investitori istituzionali finanziari** anche alla luce dell'appeal del mercato retail italiano con l'obiettivo di cogliere ulteriori opportunità di sviluppo

✓ **Strategia di aggregazione** di portafogli immobiliari retail di terzi (interesse verso portafogli immobiliari del mondo cooperativo)

3. *Disinvestimenti e ulteriori opportunità di sviluppo: Romania*

3.
Valorizzazione
portafoglio e
pipeline di
sviluppo

Piano di investimenti per riqualificazione su arco piano

Obiettivi degli investimenti per manutenzione straordinaria (ca **12€mn**):

- ✓ Adeguamento agli standard internazionali dei centri (facciate e fit-out interni)
- ✓ Efficienza immobiliare (riqualificazione della GLA)
- ✓ Miglioramento dell'appeal dei centri sia nei confronti dei retailers sia verso potenziali investitori internazionali

Ecosostenibilità

- ✓ Forte attenzione all'efficienza energetica sia nelle manutenzioni che nei nuovi impianti (isolamento termico e trasformatori di energia)

Obiettivo
finale

Dismissione dell'intero portafoglio, dopo il 2015

Nel
frattempo

Individuati gli immobili non strategici da cedere. In particolare **Ploiesti Junior a fine 2013 e Slatina nel 2014 (ca. 8€mn)**

3. Valorizzazione portafoglio e pipeline di sviluppo



Cluj Fitness center

RECUPERO GLA E OTTIMIZZAZIONE FLUSSI VERTICALI



La cucina Ploiesti

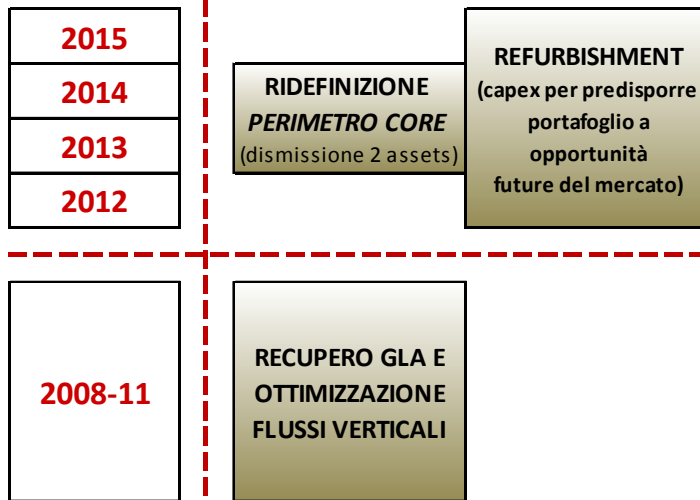
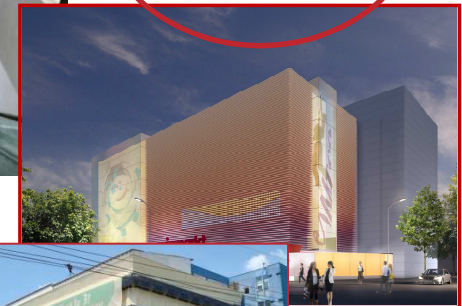


GameLand – Rm Valcea

AVVIO PROGETTAZIONI 2 NUOVE FACCIATE + IN CORSO I PRIMI INTERVENTI DI REFURBISHMENT INTERNO



Carrefour Buzau _scale mobili



3. Chioggia Retail Park

3.
Valorizzazione
portafoglio e
pipeline di
sviluppo

CHIOGGIA RETAIL PARK – CHIOGGIA (VE)

Chioggia Retail Park (VE)

Inizio lavori fine 2012 **Fine lavori** marzo 2014

Il progetto prevede una GLA totale di 18.343 in cui ci saranno un Ipercoop da 7.490 mq (di cui 4.500 mq di vendita), 5 medie superfici per un totale di 9.575 mq e 8 punti vendita di cui uno destinato alla ristorazione. I posti auto previsti sono 1.465.

Totale investimento previsto circa **39 € mln**



Rendering Chioggia Retail Park, interno ed esterno



ESP – Restyling e Ampliamento

Restyling - Lavori completati a fine 2011

Totale investimento circa 2.8 mln €

Il restyling (interno ed esterno) ha riguardato l'illuminazione, la pavimentazione, gli arredi e il lay out di alcuni negozi nella galleria.

Ampliamento:

In fase di progettazione e di iter autorizzativo

Fine lavori: aprile 2015

L'estensione prevede un incremento della GLA di 23.400 mq e la creazione di 1.100 posti auto. Il progetto riguarda la Galleria

Totale investimento previsto circa **51€mln**



In alto rendering dell'ampliamento di ESP
a destra particolare del restyling interno.

PORTO GRANDE – Porto d'Ascoli (AP)

Inizio lavori : metà 2013

Fine lavori: maggio 2014

E' in corso la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione con l'amministrazione comunale.
L'**extension** prevede un ampliamento di 5.000 mq per 2 medie superfici esterne, oltre a 1.700 mq di aree verdi e nuovi parcheggi per circa 10.531mq

Totale investimento previsto circa **10 mn €**



Rendering ampliamento Porto Grande

23 3. Centro D'Abruzzo

3.
Valorizzazione
portafoglio e
pipeline di
sviluppo

CENTRO D'ABRUZZO – S. Giovanni Teatino (CH)

Inizio lavori secondo semestre 2012

Fine lavori marzo 2014

E' in corso la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione con l'amministrazione comunale.

L'**extension** prevede un ampliamento della galleria con costruzione di un edificio di 4.700 mq con 3.000 di GLA più parcheggi per 8.743 mq.

Totale investimento previsto circa **16 € mln**



Rendering ampliamento Centro d'Abruzzo interno ed esterno



2. Centro Sarca, Gran Rondò, Le Porte di Napoli (capex)

CENTRO SARCA – Sesto San Giovanni (MI)

Inizio lavori :2013

Fine lavori 2015

Restyling Galleria e facciata

Totale investimento previsto circa **6 €mln**



Rendering ampliamento Centro Sarca, interno ed esterno

GRAN RONDO' – Crema (CR)

Inizio lavori 2013

Fine lavori 2015

Ampliamento con realizzazione media superficie e restyling Galleria

Totale investimento previsto circa **11 € mln**

LE PORTE DI NAPOLI - IPERMERCATO – Afragola (NA)

Inizio lavori 2013

Fine lavori 2013

Riduzione della superficie destinata all'ipermercato aumentando la GLA della Galleria

Totale investimento previsto circa **2,7 € mln**

25 3. Porta a Mare - City Center (1/3)

3.
Valorizzazione
portafoglio e
pipeline di
sviluppo

PROGETTO PORTA A MARE - LIVORNO



E' un intervento volto a trasformare un'area del porto di Livorno, nelle immediate vicinanze del centro città, con la realizzazione di un polo multifunzionale di ca. 70.000 mq con destinazioni commerciali, residenziali, terziarie e ricettive, affiancato ad un porto turistico di nuova realizzazione. IGD manterrà la proprietà di tutta la parte commerciale.

Su Porta a Mare è in corso una revisione progettuale tesa ad ottimizzare le destinazioni e le tipologie funzionali.

E' prevedibile che le approvazioni arrivino a fine del 2013 e quindi fino a tale data si pensa di ultimare solo il sub-ambito Mazzini.



Work in progress a Porta a Mare, Livorno



3. Porta a Mare – City Center(2/3)

3.
Valorizzazione
portafoglio e
pipeline di
sviluppo



3. Porta a Mare – City Center (3/3)

3. Valorizzazione portafoglio e pipeline di sviluppo

PORTA MEDICEA - Sviluppo vendite	Ante 1H 2012	2H 2012	2013	2014	2015
Totale	1,7	0,0	45,9	22,2	52,1
<i>di cui verso IGD per commerciale</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>27,9</i>	<i>0,0</i>	<i>47,5</i>
Totale cumulato	121,9				

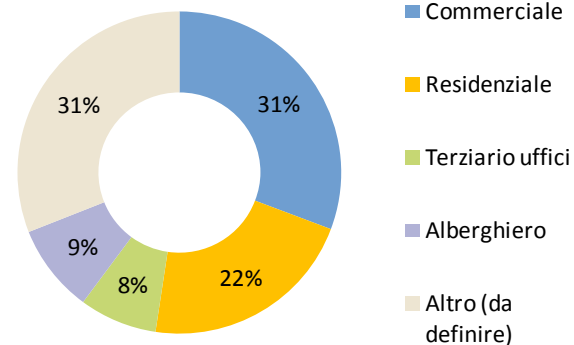
2012-2013
Piazza Mazzini
Commerciale
e
Residenziale

2014-2015
Mazzini: Fine vendita residenziale
Officine: Commerciale e inizio vendite residenziale

PORTA MEDICEA - Sviluppo costruzione	Ante 1H 2012	2H 2012	2013	2014	2015
Totale	100,7	6,7	13,2	14,8	17,9
<i>di cui porzione commerciale</i>	<i>28,5</i>	<i>4,3</i>	<i>5,2</i>	<i>7,5</i>	<i>12,2</i>
Totale cumulato	153,3				

Sub ambiti	Tipologia	Inizio lavori
Piazza Mazzini	retail, residenziale e uffici	2010
Officine Storiche	retail e residenziale	2H2013
Molo Mediceo	retail	POST 2015
Lips	retail, turistica e alberghiera	POST 2015
Arsenale	retail e uffici	POST 2015

BREAKDOWN SUPERFICI



28 Final remarks (1/2)

Riteniamo che :

- ✓ il Business Plan 2012 – 2015, come evoluzione del Piano precedente, possa considerarsi un **piano di consolidamento del forte sviluppo realizzato negli anni precedenti**
(Valore portafoglio Immobiliare da 500€ mn all'IPO nel 2005 a 1,9€ mld a fine 2011)
- ✓ *il Business Plan sia concretamente fattibile, non includendo operazioni straordinarie*

***In tal senso
ci impegniamo a:***

- Realizzare, su arco piano,
la **sostenibilità** in termini di:
- ✓ **gestione operativa**
 - ✓ **valore degli asset**
 - ✓ **costo del capitale**

29 Final remarks (2/2)

Ma
soprattutto a:

✓ **Non scendere sotto 0.07 € di dividendo**

e

✓ Se i livelli di prezzo del titolo lo consentiranno a riproporre
la ***Dividend Reinvestment Option*** ogni anno

(Ipotesizzato che il 50% dell'ammontare da distribuire sia reinvestito in un aumento di capitale organizzato ad hoc)

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

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

