

Presentazione Risultati al 31/12/2012

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



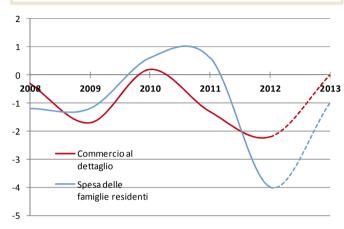
# Highlights

RICAVI •Ricavi da gestione caratteristica	<b>123,3 € mn</b> (+ 1,7% vs 31/12/2011)
EBITDA	85,8 € mn
•EBITDA (gestione caratteristica)	(-2,7% vs 31/12/2011) <b>69,6 %</b>
•EBITDA margin (gestione caratteristica)	(-3,1 p.ti percentuali)
Utile Netto del Gruppo	<b>11,3€ mn</b> (-62,4% vs 31/12/2011)
Funds From Operations (FFO)	<b>35,9€ mn</b> (-15,7% vs 31/12/2011)
Dividendo per azione	0,07€
Mkt Value del Portafoglio	1.906,6 € mn (- 18 €mn vs 31/12/2011)
FINANCIAL OCCUPANCY al 31/12/2012	
•Media ITALIA	97,5%
•ROMANIA	89,4%

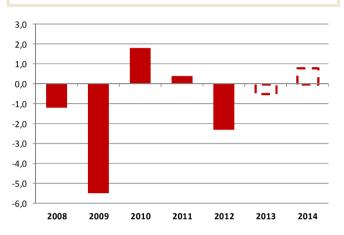


### Il contesto in Italia

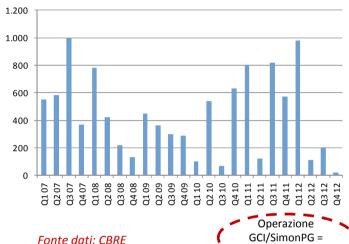
#### Spesa famiglie e commercio al dettaglio (var%)



#### Andamento del PIL (variazione %)



Volume degli investimenti retail



Fonte dati: ISTAT, Banca d'Italia, altri Istituti

#### Outlook

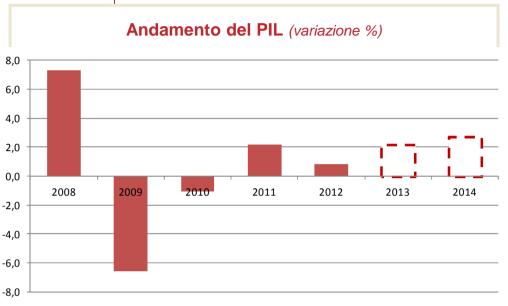
Prodotto Interno Lordo La stima preliminare dell'andamento del PIL nel 2012 è pari a ca. -2,2%; su guesto andamento hanno influito, in particolare, le manovre di finanza pubblica, le incertezze e il calo di fiducia dei consumatori e le difficoltà di accesso al credito per famiglie e imprese. Le proiezioni per il 2013 sono attestate al -0,8/-1% con possibilità di moderata ripresa nel 2H dell'anno

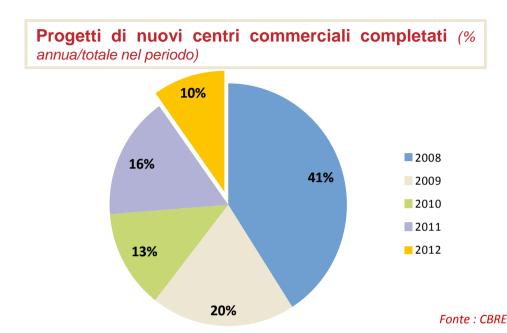
Fonte dati: ISTAT, Banca d?Italia, altri Istituti

- Inflazione nel 2012 si è attestata al 3% medio (a dicembre 2,3%); per il 2013 è prevista in decisa riduzione intorno al 2% (fonte Istat, Banca d'Italia)
- La disoccupazione si è attestata a dicembre all' 11,2% (fonte Istat) ed è prevista in ulteriore peggioramento per l'anno in corso (arrivando a quasi il 12%)
- Le vendite del commercio al dettaglio non food hanno registrato un -2,8 (dato grezzo) mentre il totale dei consumi delle famiglie nel 2012 è arrivato a -4%, dato previsto in ulteriore lieve flessione per il 2013 (con -0,4% / -1%, fonte Banca d'Italia, Istat, Confcommercio)
- Investimenti: si conferma rallentamento investimenti retail nel 2012 (-42% vs 2011); segnali di ritorno di interesse da istituzionali internazionali
- potenziale trading pipeline pari a ca. 1€ mld, ma ripresa investimenti legata a stabilizzazione scenario politico, accesso al credito e riallineamento gap domanda/offerta
- I retailer internazionali continuano a guardare con interesse all'Italia, anche se con un approccio più cauto. Prosegue la polarizzazione nella domanda: la scelta cade su posizioni prime sia nei negozi dei centri cittadini sia nei centri commerciali dei mercati principali. Tendenza a canoni stabili (prime) o decrescenti (secondary) e incremento yield.

### Il contesto in Romania

6





Fonte : Eurostat e Oxford Economics

#### al Or

#### Outlook

- Prodotto Interno Lordo: nel 2012 è previsto in crescita dello 0,2% / 0,8% e nel 2013 è attesa una crescita superiore, pari a 1,5% / 2% ca. (fonte Eurostat e Oxford Economics)
- Il tasso di cambio al 31 dicembre 2012 era pari a 4,43 ron/euro ca (fonte BNR); la svalutazione rispetto al 2011 (pari al 5,1% ca.) ha un riflesso negativo sull'incidenza affitto/fatturato degli operatori e piu' in generale sui consumi per effetto della crescita dell'inflazione
- La disoccupazione si è attestata al di sotto della media europea e a dicembre era pari al 6,5% (fonte Eurostat)
- Le vendite del commercio al dettaglio non food hanno registrato un +1,6% nell'anno e sono previste positive anche nei prossimi anni (fonte ICE e Eurostat)
- La pipeline di sviluppo, decisamente inferiore rispetto agli anni precedenti, ha accelerato nel 2H 2012 (tot. anno pari a ca. 150k mq), a conferma del ritorno di interesse dei developer internazionali su alcuni progetti lanciati ante-crisi. Nel 2013 si prevede un risultato analogo, con il completamento di alcuni progetti a Bucharest e altre città
- Si è confermata anche nel 2012 l'attività di importanti retailers (in linea con l'esperienza di Winmarkt), sia nel segmento fashion (C&A, H&M, Inditex brands, New Yorker, Kenvelo Group, Reserved, Takko, Deichmann, Humanic) sia i food retailers (Penny Market, Profi, Lidl, Mega Image, Carrefour Express) che hanno proseguito nei loro piani di sviluppo con aperture soprattutto a Bucarest e nelle principali città; per il 2013 sono attese ulteriori nuove aperture



## 8 Conto Economico Consolidato

	CON	NSOLIDATO	
€/000	31/12/2011	31/12/2012	%
Ricavi da immobili di proprietà	107.369	109.555	2,0%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	8.537	8.573	0,4%
Ricavi da servizi	5.284	5.136	-2,8%
Ricavi da trading	1.726	0	n.a.
Ricavi gestionali	122.916	123.264	0,3%
Costi Diretti	(20.186)	(24.410)	20,9%
Personale Diretto	(3.483)	(3.665)	5,2%
Incrementi, costo del venduto e altri costi	(731)	663	n.a.
Margine lordo divisionale	98.516	95.852	-2,7%
Spese Generali	(4.564)	(4.373)	-4,2%
Personale Sede	(5.443)	(5.745)	5,6%
EBITDA	88.509	85.734	-3,1%
Ebitda Margin			
Ammortamenti	(1.109)	(1.327)	19,7%
Svalutazioni	28	(1.211)	n.a.
Variazione Fair Value	(14.150)	(29.383)	n.a.
Altri accantonamenti	238	(375)	n.a.
EBIT	73.516	53.438	-27,3%
Proventi finanziari	809	554	-31,5%
Oneri finanziari	(44.296)	(48.279)	9,0%
Gestione finanziaria	(43.487)	(47.725)	9,7%
Gestione partecipazioni	(887)	(746)	-15,9%
UTILE ANTE IMPOSTE	29.142	4.966	-83,0%
Imposte sul reddito del periodo	876	6.185	n.a.
UTILE NETTO	30.018	11.152	-62,9%
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	39	136	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	30.057	11.288	-62,4%

#### Totale ricavi da attività locativa:

**PROGETTO** 

"PORTA A MARE"

(334)

663

336

(359)

(26)

(49)

n.a.

%

n.a.

n.a.

n.a.

n.a.

n.a.

n.a.

-60,2%

-14,6%

-27,1%

n.a.

-99,6%

122,8%

31/12/2011 31/12/2012

1.726

1.726

(150)

(731)

845

(420)

(35)

390

n.a.

118.128 €000

Da **Gallerie Commerciali**:81.775 € 000 di cui:

Gallerie italiane 70.673 € 000

%

2,0%

0,4%

-2.8%

n.a.

1,7%

20,2%

5,2%

-2,2%

-3,1%

5,8%

-2,7%

n.a.

Gallerie Winmarkt 11.102 €000

*Da Ipermercati*: 34.647 € 000

Da City Center Project – v. Rizzoli : 1.318 €000

*Da Altro*: 382 €000

**GESTIONE** 

**CARATTERISTICA** 

109.548

8.573

5.136

123.257

(24.076)

(3.665)

95.516

(4.014)

(5.719)

85.783

69,6%

31/12/2011 31/12/2012

107.369

8.537

5.284

121,190

(20.036)

(3.483)

97.671

(4.144)

(5.408)

88.119

72,7%



# 9 Margini per attività

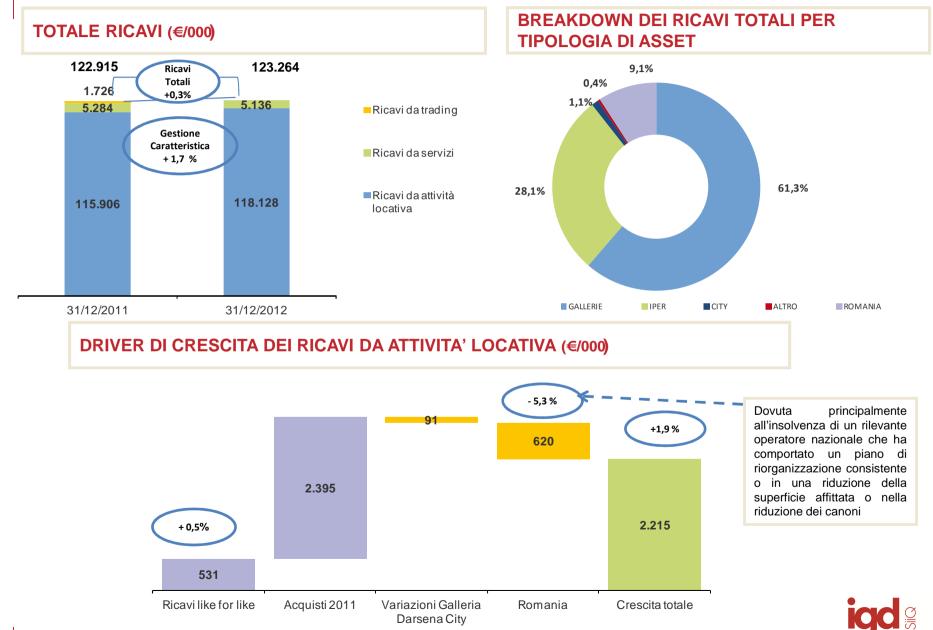
		CONSOLIDATO			SESTIONE ATTERISTIC	A		PROGETTO DRTA A MAR	E"	
€	€/000	31/12/2011	31/12/2012	%	31/12/2011	31/12/2012	%	31/12/2011	31/12/2012	%
Margine da immobili di proprietà		94.809	93.351	-1,5%	94.809	93.344	-1,5%	0	7	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi		1.933	1.599	-17,3%	1.933	1.599	-17,3%			n.a.
Margine da servizi		929	573	-38,3%	929	573	-38,3%			n.a.
Margine da trading		845	329	-61,1%				845	329	-61,1%
Margine lordo divisionale		98.516	95.852	-2,7%	97.671	95.516	-2,2%	845	336	-60,2%

Margine da immobili di proprietà: 85,2% in calo rispetto al 88,3% del 31/12/2011 per effetto dell'incremento dei costi diretti

Margine da immobili di proprietà di terzi: 18,6 % in calo rispetto al 22,6% del 31/12/2011 prevalentemente dovuto a maggiori accantonamenti



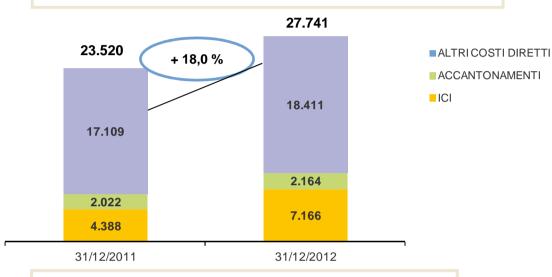
### 10 Ricavi Gestione Caratteristica: +1,7%



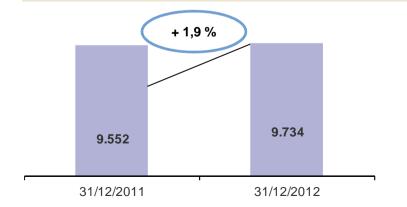
### 11

### Costi Diretti e Spese Generali Gestione Caratteristica

#### **COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA** (€ 000)



## SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



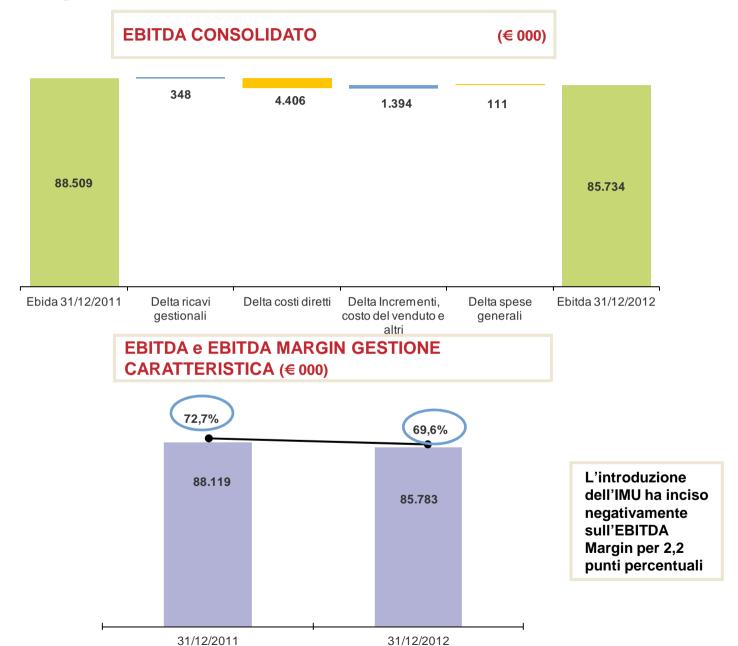
Incremento dei Costi Diretti dovuto principalmente a:

- •IMU + 2,8€ mn (+ 63,4%).
- •Prudente politica degli ACCANTONAMENTI in crescita per le problematiche condizioni del contesto macroeconomico. + 0,1€ mn (+7,1%)
- •ALTRI COSTI DIRETTI 1,3€ mn (+7,7%) per incremento di costi per personale diretto, manutenzioni e spese condominiali per la maggiore vacancy.

L'incidenza delle Spese Generali sui ricavi della gestione caratteristica è pari a circa il 7,9% vs 31/12/2011 e si conferma stabile



### Ebitda consolidato totale: 85,7 € mn Ebitda (gest. Caratteristica): 85,8 € mn (- 2,7%)

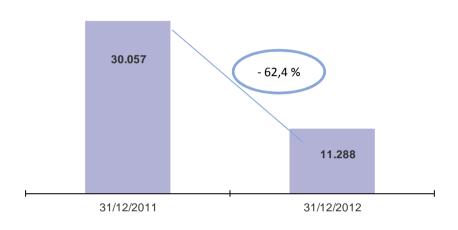


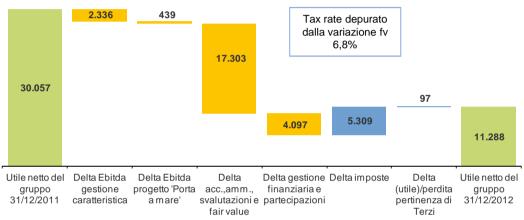


# 13 Utile Netto del Gruppo: 11,3€MN

**UTILE NETTO DEL GRUPPO** (€ 000)

**VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO** (€ 000)

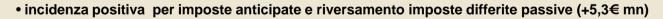




#### L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 11,3 € MN RISPETTO AL 31/12/2011 RIFLETTE:







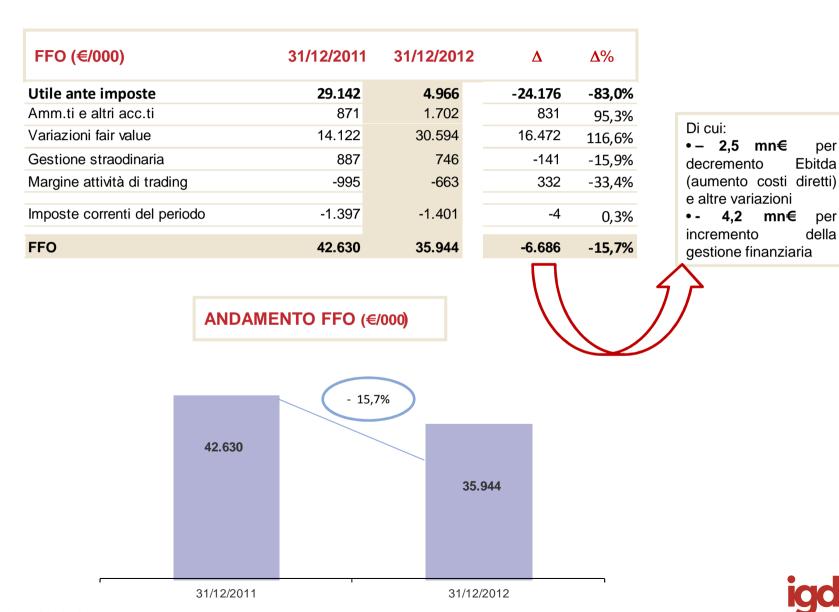


•variazioni negative su fair value e incremento altri accantonamenti e ammortamenti ( 17,3€mn)

- un incremento della gestione finanziaria per 4,2 €mn dovuto a:
  - √ variazione PFN media annua (+ 2,4 €mn)
  - ✓IRS sottoscritti nel 2011 con partenza forward a 1.1.2012 (+ 2,4€mn)
  - ✓ Incremento spread (+ 2,6 €mn)
  - ✓ Altre variazioni positive (variazione euribor) (- 3,1 €mn)



# 14 Funds From Operations





4,2 mn€

per

Ebitda

per

della

# Highlights Commerciali 15

Ingressi Gallerie Commerciali Italia (L4L)

+ 0,6% vs 31/12/2011

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

- 3,1% vs 31/12/2011

Vendite retailers gallerie CNCC

Consiglio
Nazionale dei
Centri Commerciali

-3,2%

Ingressi Gallerie Commerciali Romania (L4L)

+7% vs 31/12/2011



16

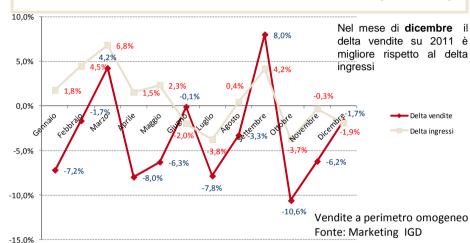
### Come hanno performato le nostre Gallerie nel 2012?

#### **VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI**

	VENI	VENDITE		INGRESSI	
	rete totale	LFL	rete totale	LFL	in valore assoluto
ITALIA	-3,5%	-3,1%	0.6%	0,6%	69,4 milioni
ROMANIA	n.p*		7,0	0%	33,5 milioni

<sup>\*</sup>non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

#### **BREAKDOWN VENDITE GALLERIE ITALIA (mensile)**



#### **ITALIA**

Ingressi: + 0,6%, in crescita fino a maggio. Da giugno in poi, con l'eccezione di settembre, tutti i mesi hanno avuto ingressi in calo rispetto al 2011. Il numero complessivo di ingressi (stabile rispetto al 2011) è stato realizzato con 265 giornate di apertura in più. Diminuzione degli ingressi negli ultimi 3 mesi dell'anno.

**Vendite: - 3,1%** non si sono verificate sostanziali differenze fra gli andamenti dei Centri Commerciali a testimonianza di una condizione economica nazionale piuttosto univoca nelle regioni in cui opera IGD. In calo l'abbigliamento e l'elettronica; in quest'ultima si è assistito ad un miglioramento delle performance durante l'anno, in correlazione con l'uscita di modelli innovativi che hanno mosso il mercato. Non sembra esserci una relazione univoca fra incremento delle giornate di apertura e andamento delle vendite.

#### **ROMANIA**

Ingressi: 7,0%. In crescita nei centri dove s'è registrato l'effetto dell'ancora alimentare internazionale inserita nel 2012 (Braila, Buzau, Piatra Neamt, Galati e Vaslui). Costanti sugli altri centri (-0,2%)

**Vendite** (solo quelle che riusciamo a monitorare): consolidato il trend avuto nel 2012 con una sensibile contrazione di elettronica di consumo e abbigliamento e una crescita a perimetro omogeneo dell'alimentare (+5,9%). Non significative risultano le variazioni dei beni per la persona ( gioiellerie,profumerie e drugstore).



# 17 Andamenti Ipermercati/Supermercati nel 2012

VENDITE IPERMERCATI/SUPERMERCATI ITALIA								
	coop		CO	Coop Adriatica  Adriatica  Unicoop Tire				Sicilia
	rete totale	LFL	rete totale	LFL	rete totale	LFL	rete totale	LFL
super + iper	0,0%	-0,9%	+0,3%	-0,9%	-2,1%	-1,8%	+2,2%	+2,2%
iper	-1,2%	-2,1%	-2,1%	-2,1%	-4,9%	-2,8%	+2,2%	+2,2%
super	+1,0%	0,0%	+2,5%	+0,2%	-0,6%	-1,3%	/	1

Fonte: Elaborazioni COOP su dati IRI Infoscan

Nel complesso della Rete COOP, il canale IPER ha registrato un calo (LFL) pari al -2,1%; su questo dato pesa anche il negativo andamento del non food.

Gli Ipermercati di proprietà IGD (13 affittati a COOP ADRIATICA 4 a UNICOOP TIRRENO e 2 a IPERCOOP SICILIA) hanno registrato -1,8%

Gli Ipermercati inseriti nei Centri Commerciali di proprietà IGD hanno registrato -2,0 %

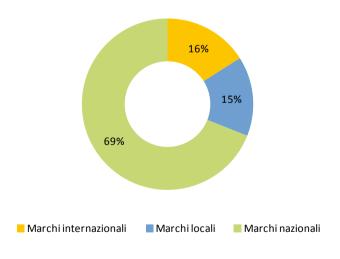


# 18 Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Gruppo Miroglio FIORELLA RUBINO MÖÜLIVI OİTRE	abbigliamento	3,6%	34
PIA ZA ITALIA	abbigliamento	3,1%	10
COMPAR Bata	calzature	1,8%	9
DECATHLON	abbigliamento e attrezzature	1,7%	3
SMARPERSMARPE	calzature	1,6%	4
CALZEDONIA	abbigliamento	1,4%	18
el	ettronica di consun	1,4%	1
BBC DET	fai da te	1,4%	1
GameStop	intrattenimento	1,4%	20
expert **	elettronica	1,3%	3
Totale		18,7%	103

TOTALE CONTRATTI	
Gallerie	1.027
Ipermercati	19
Totale	1.046

#### **BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE** per fatturato





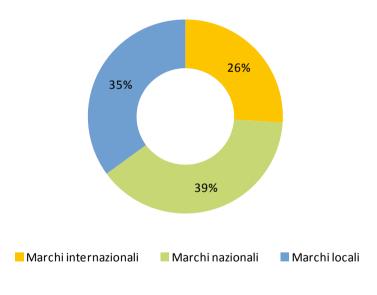
19

## **Tenants Romania**

TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
Carrefour	alimentare	6,5%	8
DAME	elettronica	6,1%	9
Bea	gioielleria	5,7%	12
LECTIFIEDO	calzature	3,9%	13
Raiffeisen BANK	servizi	3,3%	1
House o	abbigliamento <sub>fArt</sub> (famiglia)	3,3%	9
SENSIGO	farmacia	3,0%	8
dm	drogheria	1,6%	4
SEVPA Se	vda gioielleria	1,1%	4
<b>ÀLTEX</b>	elettronica	1,1%	4
Totale		35,6%	72

**TOTALE CONTRATTI** 606

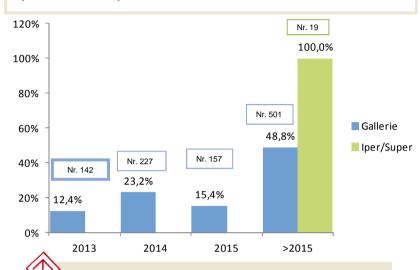
BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE per fatturato





### Contratti Italia e Romania

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

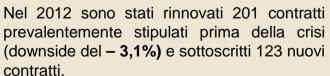


#### **ITALIA**

Nel 2012 sono stati rinnovati 135 contratti di cui 71 turn over.

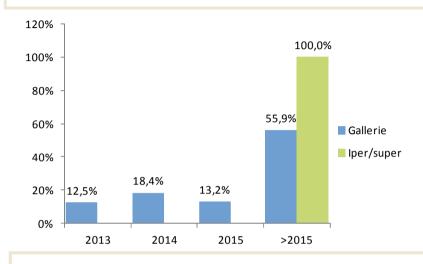
Upside medio al rinnovo: + 1,18%

#### **ROMANIA**

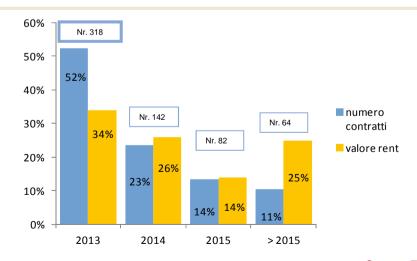


(Rinnovi e nuovi contratti del 2012 rappresentano il 19,5% del totale dei ricavi di Winmarkt)

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



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





### Focus sulla Romania

21

2008

PROSSIME APERTURE

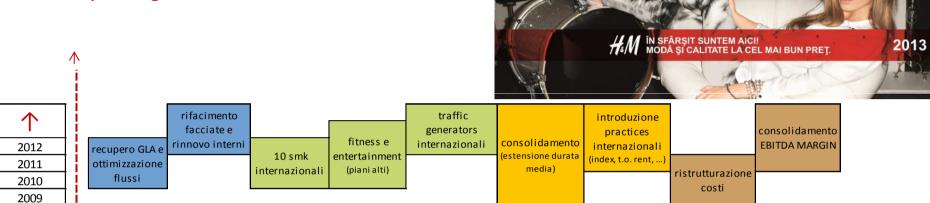
2013 - Buzau

winmarkt

2014 - Galati

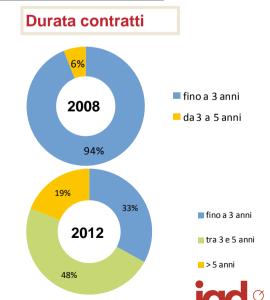
2015 - Tulcea





**PORTAFOGLIO IMMOBILIARE CONTRATTI D'AFFITTO** STRUTTURA DEI COSTI **OFFERTA COMMERCIALE** 





# 22 Igd spazi da vivere.... 190 Spazi da vivere .....



Continua l'approccio coordinato al marketing per creare un'identità comune mantenendo la singola caratterizzazione locale

Privilegiare eventi a carattere socio/culturale, sportivo, ambientale e attenti alle tipicità del territorio e che coinvolgano i giovani.

#### "NUOVI "EVENTI PER IGD





#### Fumetti al Centro







Da sinistra: "La Bussola del Lavoro" (iiniziativa per il supporto nella ricerca di impiego), progetto di prevenzione con ANT, "Fumetti al Centro" (concorso di fumetti in collaborazione con COOP), "Music Academy Italy" e il Campionato Italiano di slot car per i centri commerciali.



# Prosegue il percorso di Sostenibilità....

23

Presentazione

**APRILE 2013:** 

3° BILANCIO DI SOSTENIBILITA

Il 2012 ha rappresentato il primo anno di strutturazione delle attività di responsabilità sociale. Questi i più importanti risultati raggiunti:

#### RAFFORZATO IL POSIZIONAMENTO IGD NEI TERRITORI

- "Spazi da vivere": aumentate le iniziative trasversali (coinvolto oltre 130.000 persone sul territorio nazionale), e locali (che hanno rappresentato il 35% del totale)
- Oltre 160 associazioni hanno realizzato iniziative inerenti la propria "mission" nei Centri IGD



- Realizzati gli audit sulle disabilità in 6 Centri per verificare la fruibilità delle strutture
- Raggiunti gli obiettivi di incontri con Investitori, migliorati gli strumenti di comunicazione (sito web, newsletter)
- Confermata la numerica degli incontri svolti con gli operatori commerciali (450)

#### **INCREMENTATE LE AZIONI IN CAMPO AMBIENTALE**

- Giunto a conclusione il processo verso certificazione ambientale ISO 14001 (primavera 2013)
- Diminuiti i consumi elettrici: -0,5% a fronte di una crescita del 3,8% delle giornate di apertura dei centri











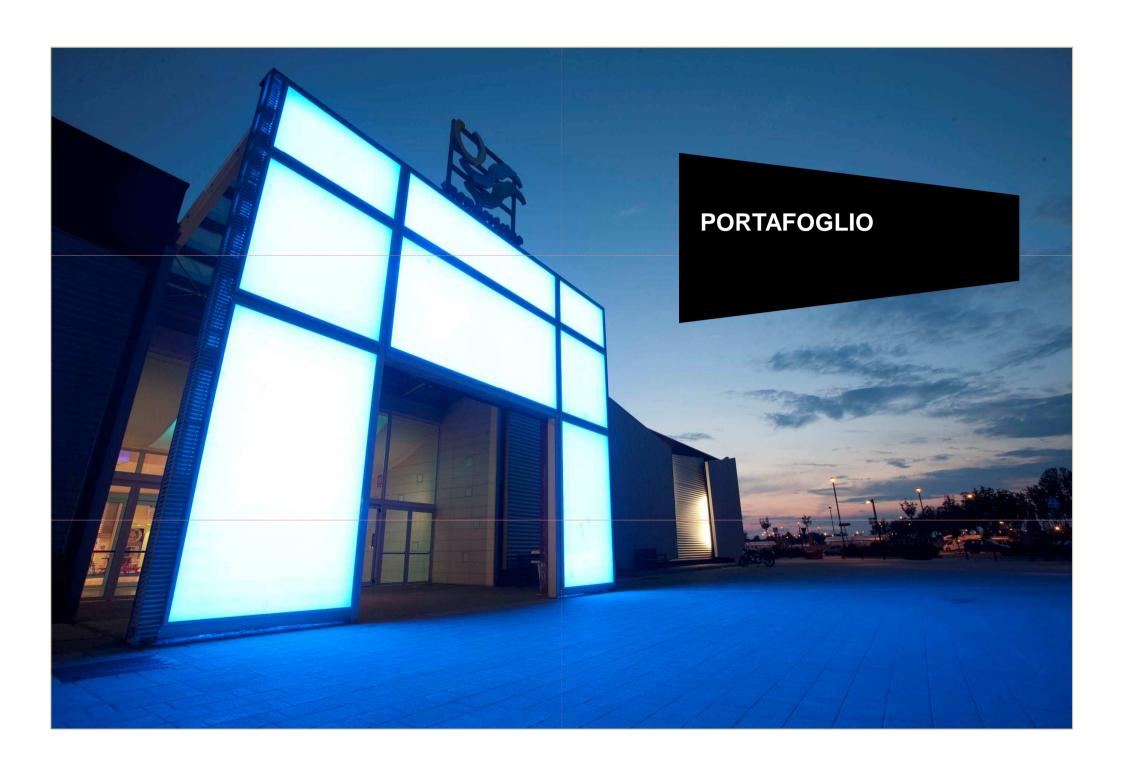


**OBIETTIVO 2013:** 

Integrare progressivamente la pianificazione della sostenibilità all'interno del Piano Industriale

28 febbraio 2013 | Presentazione Risultati 2012

SPACES TO BE LIVED IN



### **25**

## 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 lmm. per trading

#### Sicilia

2 gallerie commerciali, 2 iper

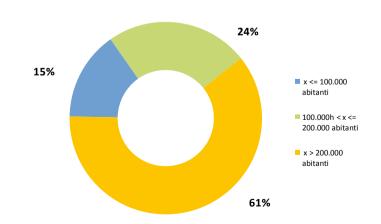


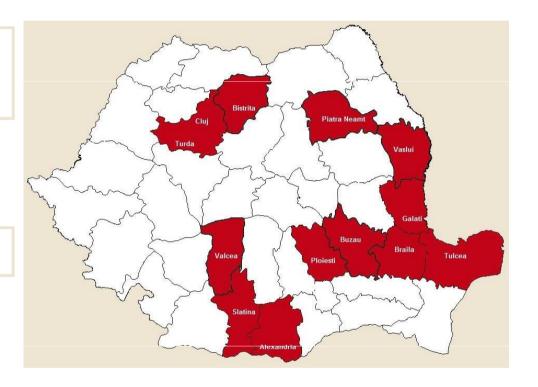


# **26** Portafoglio Romania

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

#### DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ROMANIA

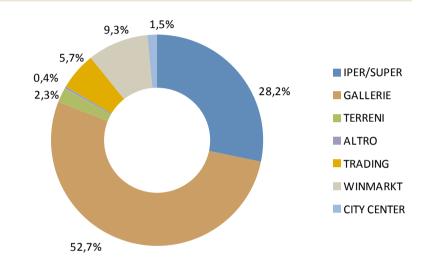




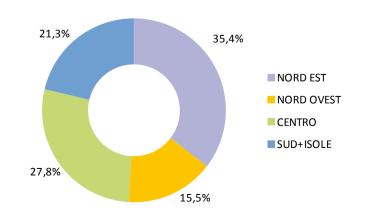


## Portafoglio Italia e Romania

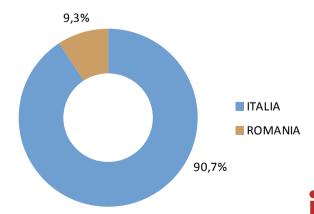
#### DISTRIBUZIONE DEL MARKET VALUE DEL PORTAFOGLIO IGD PER TIPOLOGIA



#### **DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ITALIA (mkt value)**



#### **DISTRIBUZIONE PORTAFOGLIO ITALIA ROMANIA** (mkt value)





# 28 Breakdown delle perizie del Portafoglio

CATEGORIA	% PORTAFOGLIO	PERITO IMMOBILE
lpermercati e supermercati	13,28%	CBRE
ipermercati e supermercati	14,96%	REAG
Gallerie Commerciali e Retail Park	29,34%	CBRE
Gallette Cottlitterciali e Netali Faik	23,30%	REAG
City Center	1,45%	CBRE
Altro	0,33%	CBRE
Aitio	0,03%	REAG
lmmobili per trading	5,72%	CBRE
Cviluano o torroni	1,69%	CBRE
Sviluppo e terreni	0,56%	REAG
Winmarkt (Romania)	9,33%	CBRE
	100,00%	
Totalo	61,15%	CBRE
Totale	38,85%	REAG
	100,00%	



### 29 Evoluzione del Market Value



#### Portafoglio ITALIA

Variazione FV LFL a reddito (iper, gallerie, city center e altro): - 1,55% di cui:

• IPERMERCATI: 0,15%

• GALLERIE e RETAIL PARK: - 2,51%

• ALTRO: - 1,96%

• CITY CENTER: 1,47%

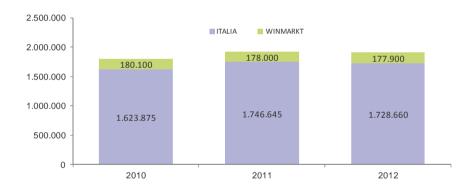
#### Portafoglio ROMANIA

Variazione LFL: - 0,06% di cui:

• GALLERIE COMMERCIALI : -0,06%

• PALAZZINA UFFICI: flat

#### **EVOLUZIONE MARKET VALUE (€ 000)**





€ mn	Mkt Value 31/12/2011	Mkt Value 31/12/2012	
Portafoglio italiano LFL (gallerie+iper+altro)	1.574,15	1.548,95	
City Center Project V. Rizzoli	27,30	27,70	
Totale Portafoglio a reddito ITALIA	1.601,45	1.576,65	-1,55%
Portafoglio Winmarkt Romania (gallerie + palazzina uffici)	178,00	177,90	
Totale Portafoglio a reddito ROMANIA	178,00	177,90	-0,06%
TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO IGD	1.779,45	1.754,55	
Immobili per trading + terreni (oltre ai lavori in corso nel 2012)	145,20	152,01	
TOTALE PORTAFOGLIO IGD	1.924,65	1.906,56	



			ROMANIA	
	IPERMERCATI	GALLERIE	MEDIA	GALLERIE
Financial occupancy	100%	96,29%	97,46%	89,36%
Market value al 31 dicembre 2011 €mn	538,42	1.003,77		173,6
Rendimento medio composto a perimetro totale (gross initial yield)	6,59%	6,61%		6,72%



La redditività degli **IPERMERCATI** (6,59%, +0,23%) è cresciuta per effetto degli incrementi degli stepped rent degli iper di recente apertura

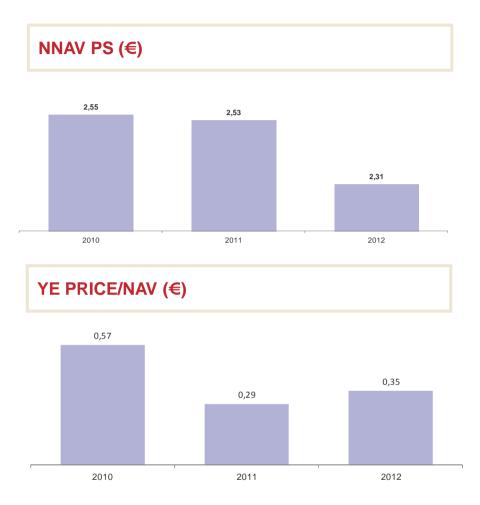
La redditività delle **GALLERIE ITALIA** (6,61%, +0,11%) è cresciuta per effetto della riduzione del fair value (effetto IMU, ridotte previsioni di ricavi e aumento del cap rate medio +0,14%

La redditività iniziale delle **GALLERIE RUMENE** (6,72%, -0,85%) è sostanziale conseguenza di due fattori:

- I tempi tecnici per il fit out dei locali di nuova commecializzazione producono un periodo di non percepimento dei canoni
- La politica commerciale perseguita dal management che ha mirato a locare gli spazi a operatori di livello internazionale, con durata contrattuale superiore alla media di mercato, ricorrendo allo strumento della scalettatura dei canoni e a quello dei canoni variabili.



NNAV		FY11	FY12
Market value Immobili di Proprietà, terreni e			
iniziative di sviluppo dirette, immobili per trading	а	1.924,65	1.906,56
Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di			
sviluppo, immobili per trading	b	1.916,79	1.905,78
Plus valenza potenziale	c=a-b	7,86	0,78
Patrimonio netto (inclusi terzi)		767,05	753,57
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25
Patrimonio netto rettificato	h	789,31	775,82
			,
Prezzo corrente azione IGD	31-dic-12	0,74	0,82
Plus valenza/(minus valenza) potenziale su azioni proprie	d	(14,02)	(13,14)
- Constant property			
Totale plusvalore/(minusvalore)	e=c+d	(6,16)	(12,36)
NAV	f=e+h	783,15	763,45
Numero azioni	g	309,25	330,03
NAV per azione	f/g	2,53	2,31
production of the second of th	-3	,	,-
Tax rate su plus/minus da immobili		27,6%	27,6%
Totale Diversaless//minusyaless) notto		(0.22)	(40 E0)
Totale Plusvalore/(minusvalore) netto	i	(8,33)	(12,58)
NNAV	l=h+i	780,98	763,24
NNAV per azione	m=l/g	2,53	2,31



Il decremento del NNAV rispetto al 2011 è frutto principalmente di :

- Decremento del Patrimonio Netto (dividendo netto e variazione riserva CFH)
- Effetto diluitivo (aumento numero azioni) della DRO





# Highlights Finanziari 1/2

	31/12/2011	31/12/2012
GEARING RATIO	1,38	1,38
LOAN TO VALUE	56,9%	57,2%
COSTO DEL DEBITO		
• Totale	4,08%	4,29%
"Adjusted" (esclusi oneri figurativi sul bond)	3,71%	3,91%
INTEREST COVER RATIO		
INTEREST COVER RATIO		
Totale	2,04X	1,80X
"Adjusted" (esclusi oneri figurativi sul bond)	2,24X	2,0X

# Highlights Finanziari 2/2

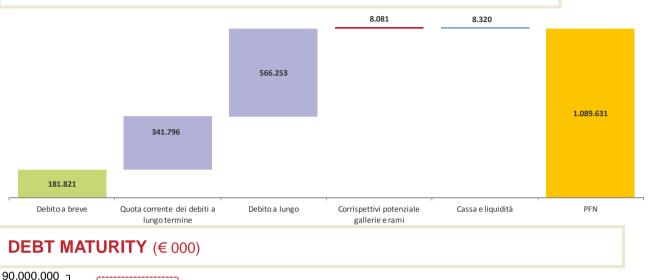
	31/12/2011	31/12/2012	
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (escluso il Bond)	11,5 anni	10,2 anni	
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	81,8%	56,3%	Il differenziale così elevato è dovuto allo spostamento
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	80,8 %	76,1%	tra i debiti a breve del Bond Convertibile (scadenza nell'esercizio) . Se fosse considerato nel lungo termine sarebbe <b>77</b> %
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE	74,1%	68,1%	
LINEE DI CREDITO CONCESSE	303 € mn	273,5 € mn	
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	106,7 € mn	93,8 € mn	
MKT VALUE IMMOBILI LIBERI DA IPOTECA	562,2 € mn	551,3€ mn	

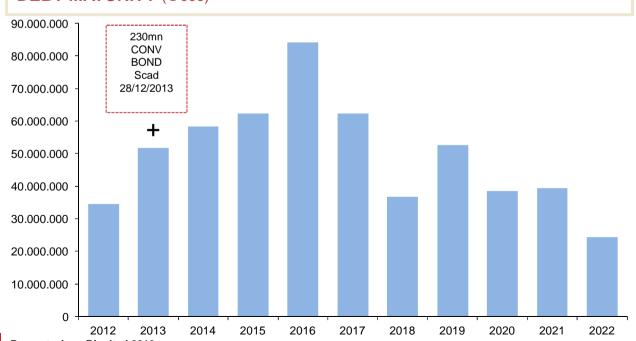


### Struttura finanziaria

36

#### **COMPOSIZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA** (€ 000)



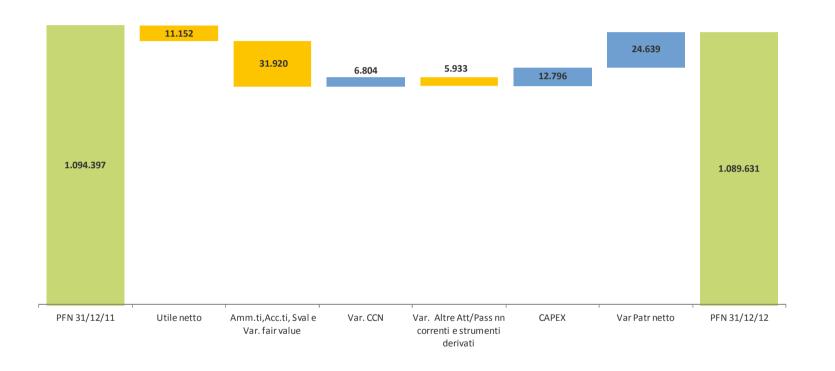




37

## Posizione Finanziaria Netta

#### **VARIAZIONE DELLA PFN € 000)**





# 38 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	FY11	FY12
Attivo Immobilizzato	1.897.756	1.889.979
Capitale Circolante Netto	68.909	75.713
Altre Passività Consolidate	-70.644	-68.520
TOTALE IMPIEGHI	1.896.021	1.897.172
Posizione Finanziaria Netta	1.094.397	1.089.631
(Attività) e Passività nette per strumenti	34.571	53.975
Patrimonio Netto	767.053	753.566
TOTALE FONTI	1.896.021	1.897.172



 $\Delta\%$ 

-0,4%

9,9%

-3,0%

-0,4% 56,1%

-1,8%

0,1%

0,1%

Δ

-7.777

6.804

2.124

1.150

-4.766

19.404 -13.487

1.151

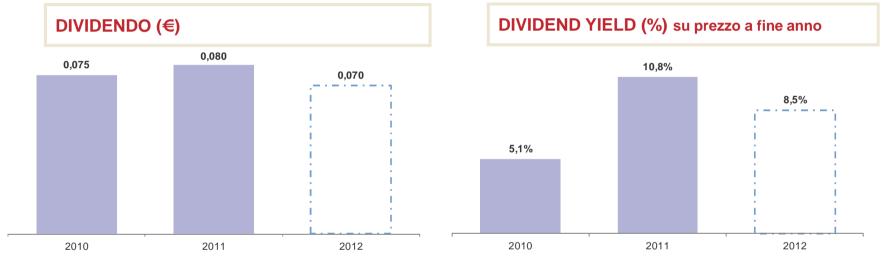




### 39 Dividendo

Il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà all'Assemblea degli Azionisti del **18 Aprile 2013** di approvare la distribuzione di un





- Un **Dividend yield del 8,54%**, sulla base del prezzo al 27 febbraio 2013 pari a € 0,8195
- Un Monte Dividendi pari a 22, 3 € mln
- La proposta di dividendo è da inquadrare all'interno della successiva operazione offerta agli azionisti di DIVIDEND REINVESTMENT OPTION, in linea con quanto avvenuto nel 2012 e con quanto ipotizzato nel Piano Industriale



### 40 Dividend Reinvestment Option

#### || Consiglio di Amministrazione

proporrà

all' Assemblea degli Azionisti del 18 Aprile 2013

un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione riservato agli Azionisti che incasseranno il dividendo relativo al 2012.

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 2012 l'opportunità di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi



# 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 2012

Quanto

Come

Il controvalore complessivo dell'offerta sarà pari all'80% dell'ammontare dei dividendi proposti per il 2012

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

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 2012 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

T. +39. 051 509242 elisa.zanicheli@gruppoigd.it

