



igd SPAZI DA VIVERE
SITQ

Conference call
7 novembre
Ore 14,30

Presentazione Risultati al 30/09/2013

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, IGD SIIQ does not undertake any obligation to update any forward-looking information or statements

3

Highlights

RICAVI

• Ricavi da gestione caratteristica

90,4 € mn

(-1,9% vs 30/09/2012)

EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

62,3 € mn

(-3,6% vs 30/09/2012)

• EBITDA margin (gestione caratteristica)

68,9%

(- 1,2 *pti percentuali*)

Utile Netto del Gruppo

11,1 € mn

(-31,1% vs 30/09/2012)

Funds From Operations (FFO)

26,0 € mn

(-4,1% vs 30/09/2012)

Gearing ratio

1,37

(vs 1,38 al 30/06/2013)

FINANCIAL OCCUPANCY al 30/09/2013

• ITALIA

96,6%

• ROMANIA

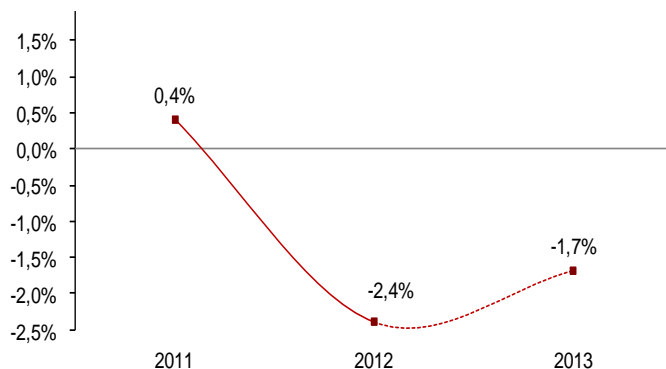
85,6%



CONTESTO ECONOMICO

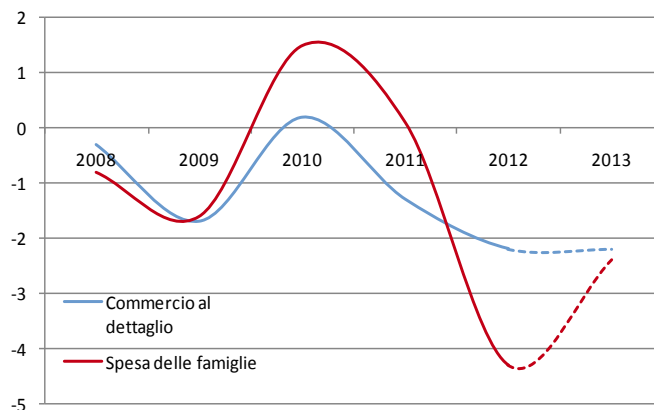
5 Il contesto in Italia

Andamento del PIL (variazione %)



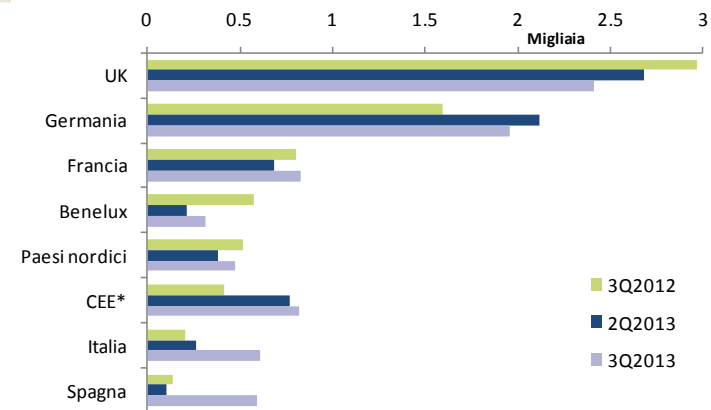
Fonte dati: medie campione istituti e ricerche

Spesa famiglie e commercio al dettaglio (variazione %)



Fonte dati: ISTAT, Banca d'Italia, Confindustria

Investimenti retail in Europa



Fonte dati: CBRE Research

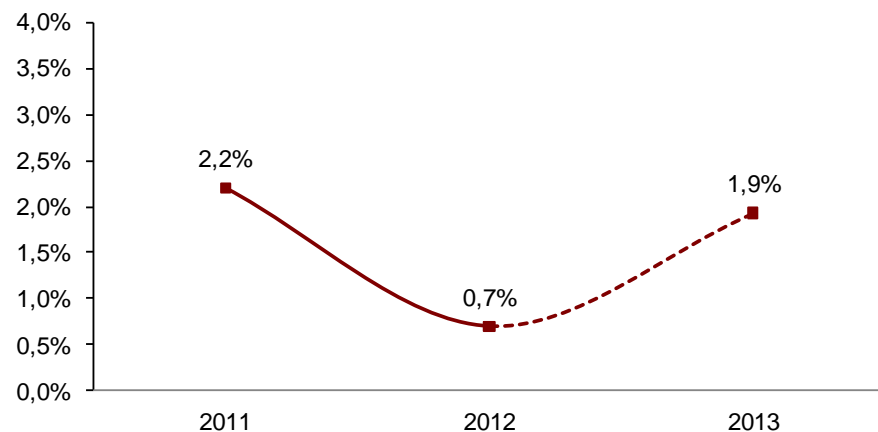


Outlook

- **Prodotto Interno Lordo:** Il PIL sembra essersi stabilizzato nei mesi estivi grazie soprattutto alla domanda estera (+1,1%), confermando la previsione di un valore stimato di **-1.7%/-1.9%** a fine anno.
- **Inflazione** nei primi 9 mesi del 2013 si è attestata al **1,5% medio** confermandosi in forte diminuzione rispetto al 2012 (3%). L'aumento dell'aliquota ordinaria dell'IVA in vigore dal primo ottobre dovrebbe esercitare un effetto piuttosto modesto sull'inflazione (< ½ punto percentuale) (fonte Banca d'Italia).
- La **disoccupazione** si è attestata a settembre 2013 a ca. il **12,5%** in ulteriore peggioramento rispetto al trimestre precedente, ma è prevista in leggera diminuzione per l'intero 2013 (fonte: Istat).
- **Consumi:** I comportamenti di spesa restano assai prudenti, anche se è sensibilmente migliorato il clima di fiducia delle famiglie. Nell'anno in corso la spesa delle famiglie segnerebbe un valore medio di **-2,4%**. (fonte: Istat, Banca d'Italia).
- **Investimenti retail:** l'andamento degli investimenti retail in Italia nel 3Q2013 è in aumento (+128% rispetto al 3Q2012) in quanto è migliorato il sentiment verso l'Italia. (fonte: CBRE Research)

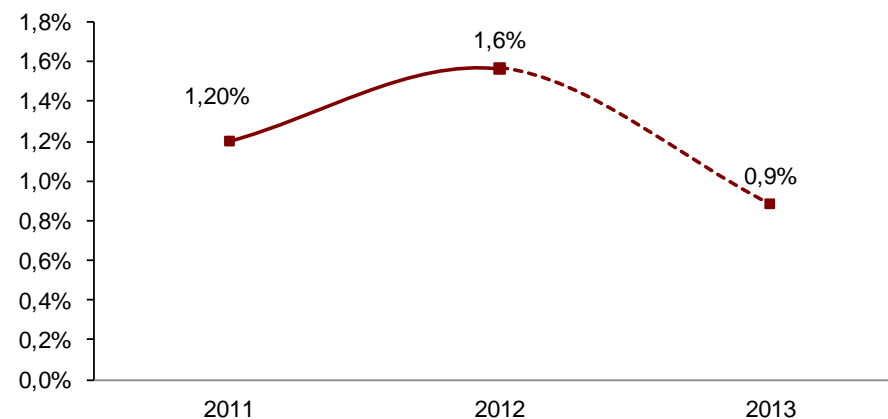
6 Il contesto in Romania

Andamento del PIL (variazione %)



Fonte : medie campione istituti e ricerche

Andamento dei consumi (variazione %)



Fonte : medie campione istituti e ricerche



Outlook

- **Prodotto Interno Lordo**: nel 3Q 2013 la variazione del PIL risulta pressoché stabile su un valore medio di **+1,9%** grazie alla crescita della produzione industriale e delle esportazioni, mentre la domanda interna è rimasta stabile e le importazioni sono diminuite (fonte Raiffeisen research)
- Il **tasso di cambio** a settembre 2013 era pari a **4,50 ron/euro** ca (fonte BNR)
- La **disoccupazione** nel 3Q 2013 si è mantenuta stabile rispetto al trimestre precedente attestandosi a circa il **5,4%** (fonte BNR)
- La **spesa delle famiglie** ha raggiunto un valore medio attorno all'**1%** nei primi nove mesi del 2013 sostanzialmente in linea con i valori del trimestre precedente (fonte Raiffeisen research)



**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

8 Conto Economico Consolidato

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	30/09/2012	30/09/2013	%	30/09/2012	30/09/2013	%	30/09/2012	30/09/2013	%
Ricavi da immobili di proprietà		81.896	80.478	-1,7%	81.896	80.415	-1,8%	0	63	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi		6.357	6.243	-1,8%	6.357	6.243	-1,8%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi		3.913	3.745	-4,3%	3.913	3.745	-4,3%	0	0	n.a.
Ricavi da trading		0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Ricavi gestionali		92.166	90.466	-1,8%	92.166	90.403	-1,9%	0	63	n.a.
Costi Diretti		(18.423)	(18.782)	1,9%	(18.158)	(18.497)	1,9%	(265)	(285)	7,8%
Personale Diretto		(2.597)	(2.890)	11,3%	(2.597)	(2.890)	11,3%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi		599	0	-100,0%	0	0	n.a.	599	0	-100,0%
Margine lordo divisionale		71.745	68.794	-4,1%	71.411	69.016	-3,4%	334	(222)	-166,3%
Spese Generali		(2.975)	(2.922)	-1,8%	(2.722)	(2.572)	-5,5%	(253)	(350)	38,4%
Personale Sede		(4.117)	(4.197)	2,0%	(4.099)	(4.147)	1,2%	(18)	(50)	186,3%
EBITDA		64.653	61.675	-4,6%	64.590	62.297	-3,6%	63	(622)	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>					70,1%	68,9%				
Ammortamenti		(988)	(1.013)	2,6%						
Svalutazioni/Ripristini imm. In corso e rimanenze		(771)	(316)	-59,0%						
Variazione Fair Value		(11.640)	(16.812)	44,4%						
Altri accantonamenti		0	(94)	n.a.						
EBIT		51.254	43.440	-15,2%						
Proventi finanziari		469	296	-36,8%						
Oneri finanziari		(36.290)	(35.027)	-3,5%						
Gestione finanziaria		(35.821)	(34.731)	-3,0%						
Gestione partecipazioni		(566)	(490)	-13,5%						
UTILE ANTE IMPOSTE		14.867	8.219	-44,7%						
Imposte sul reddito del periodo		1.057	2.496	136,1%						
UTILE NETTO		15.924	10.715	-32,7%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		151	361	139,1%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO		16.075	11.076	-31,1%						

Totale ricavi da attività locativa:

86.721 €000

Da Gallerie Commerciali: 58.750€000 di cui:

Gallerie italiane 50.924€000

Gallerie Winmarkt 7.825€000

Da Ipermercati: 26.517€000

Da City Center Project – v. Rizzoli :1.068 €000

Da Altro: 387€000

9 Margini per attività

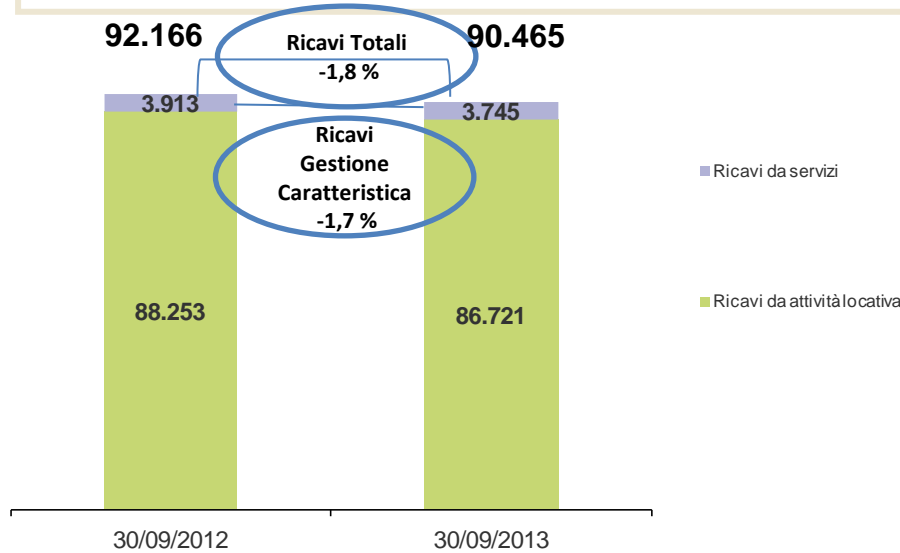
	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	30/09/2012	30/09/2013	%	30/09/2012	30/09/2013	%	30/09/2012	30/09/2013	%
Margine da immobili di proprietà		69.583	67.808	-2,6%	69.583	67.745	-2,6%	0	63	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi		1.153	989	-14,2%	1.153	989	-14,2%			n.a.
Margine da servizi		675	282	-58,2%	675	282	-58,2%			n.a.
Margine da trading		334	(285)	-185,3%				334	(285)	-185,3%
Margine lordo divisionale		71.745	68.794	-4,1%	71.411	69.016	-3,4%	334	(222)	-166,3%

Margine da immobili di proprietà: 84,2% in diminuzione rispetto al 85,1% del 30/09/2012

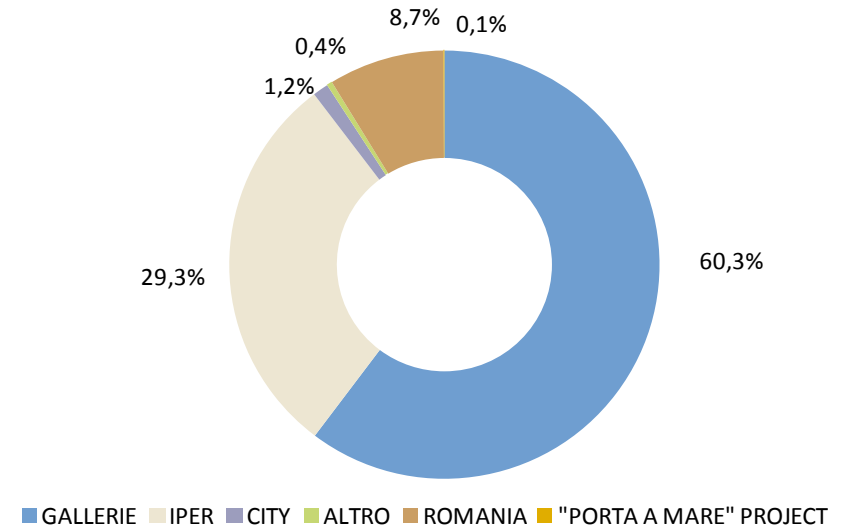
Margine da immobili di proprietà di terzi: 15,8% rispetto al 18,1% 30/09/2012

10 Ricavi Gestione Caratteristica: - 1,9%

TOTALE RICAVI (€/000)

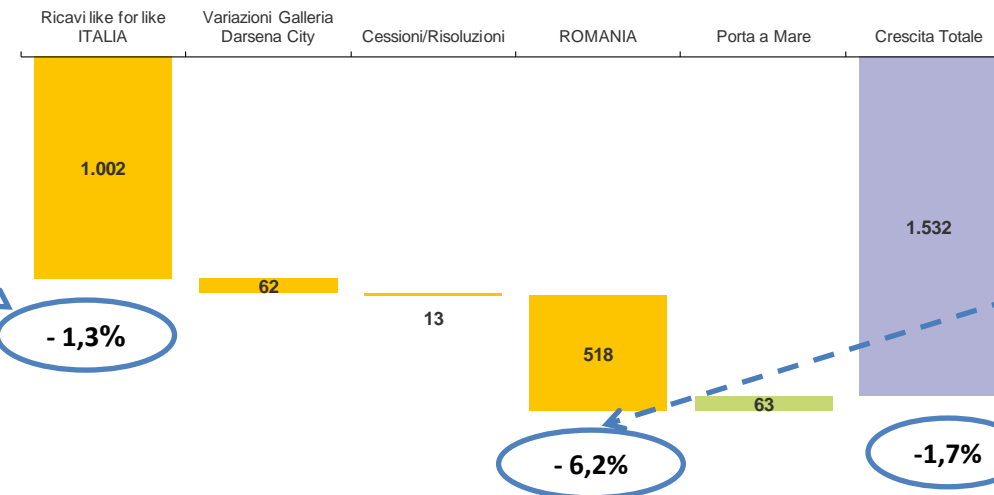


BREAKDOWN DEI RICAVI TOTALI PER TIPOLOGIA DI ASSET



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

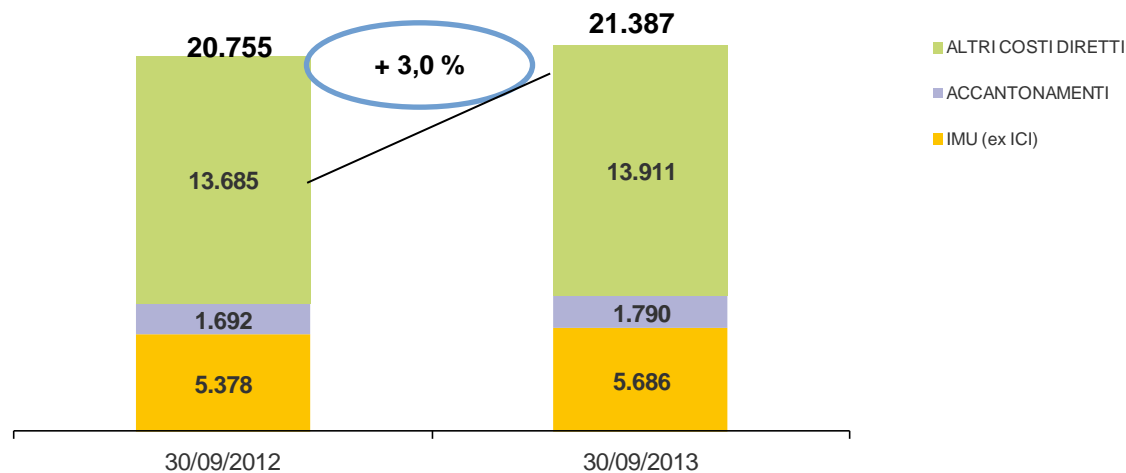
La generale situazione di crisi ha generato i suoi maggiori effetti sulle gallerie (-3,5%) determinando un incremento della vacancy. In aumento le riduzioni temporanee concesse con la finalità di contenere la vacancy. Si conferma il positivo andamento degli ipermercati (+2,5%)



Dovuta a •maggior vacancy (sia strumentale per lavori sia per allungamento dei tempi dei turnover) e •deteriorate condizioni di mercato

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 + 0,3 €mn (+5,7%)** riconducibile all'aumento dei coefficienti di calcolo sulla categoria catastale D8

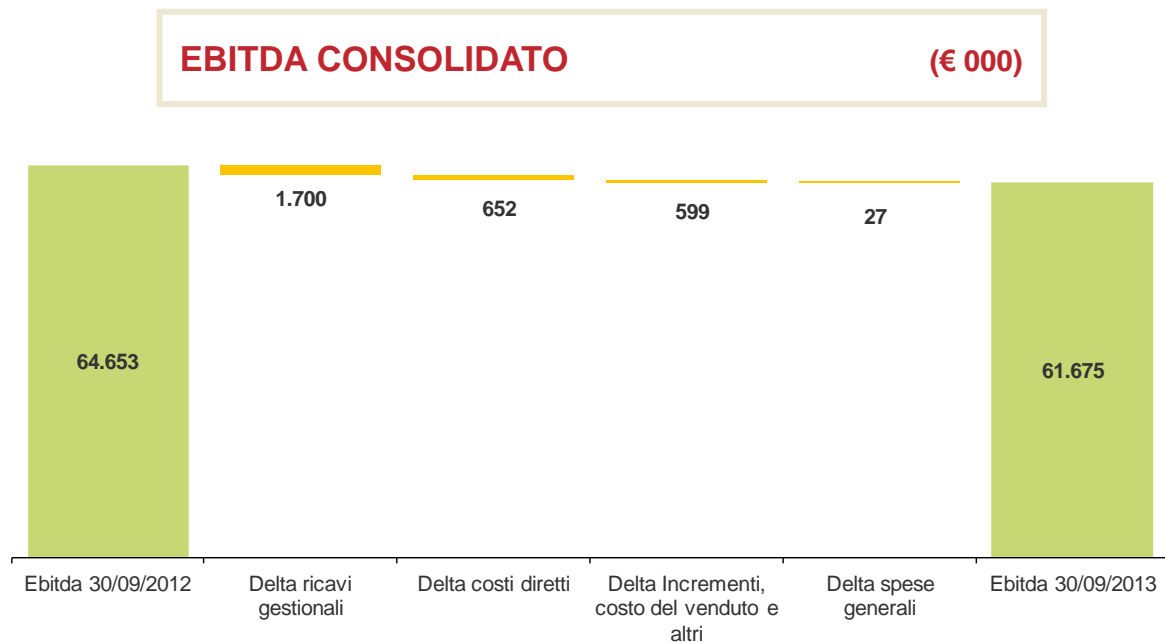
- **ALTRI COSTI DIRETTI + 0,2 € mn (+1,7%)** per incremento spese condominiali per la maggiore vacancy media (in particolare su Mondovì e Tiburtino)

- **ACCANTONAMENTI + 0,1 € mn (+5,8%)** sostanziale prosecuzione della prudente politica degli accantonamenti sulle posizioni creditorie problematiche

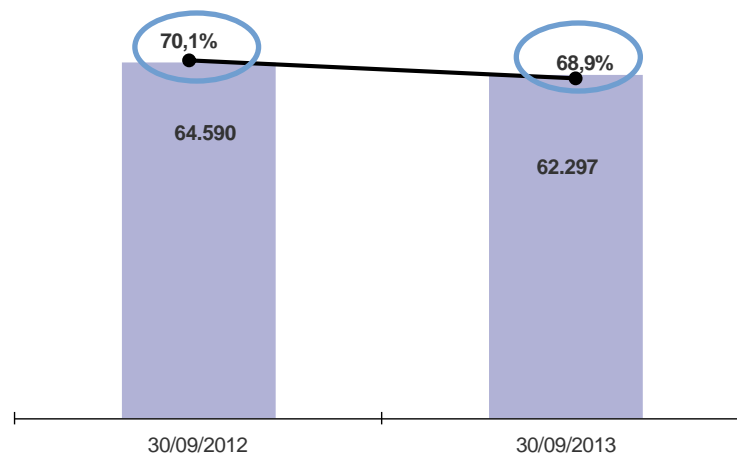
L'incidenza delle Spese Generali sui ricavi della gestione caratteristica è pari a circa il 7,4% e rispetto al 30/09/2012, **si conferma stabile**

Ebitda consolidato totale: 61,7€ mn

Ebitda (gest. Caratteristica): 62,3€ mn (- 3,6%)



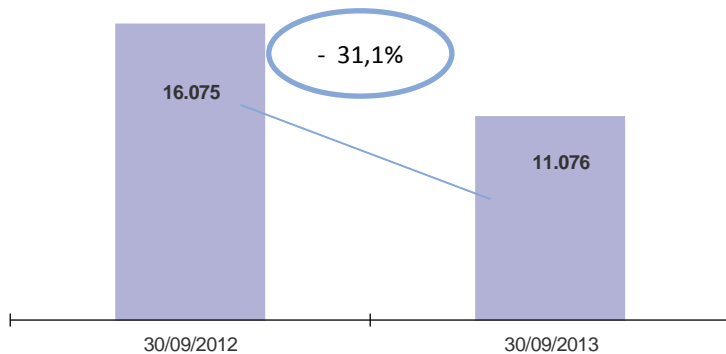
EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



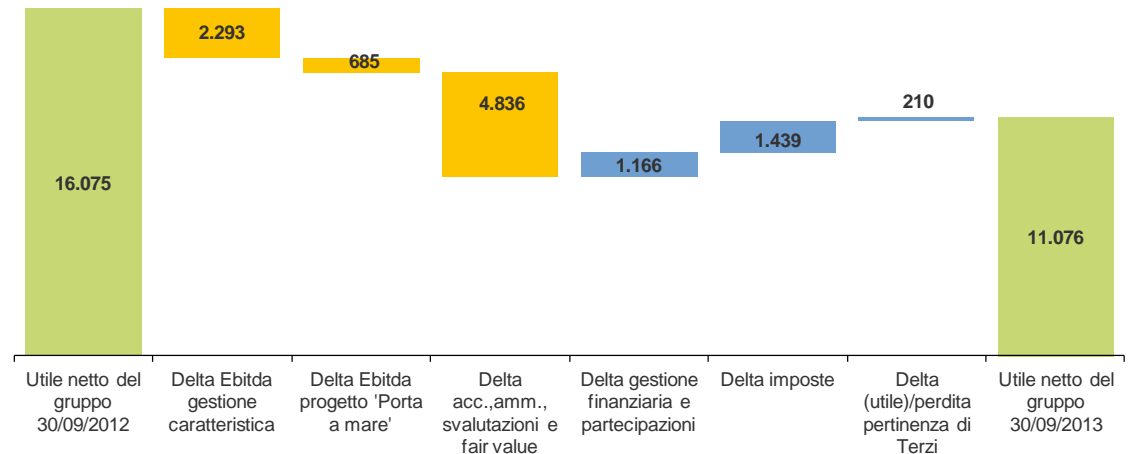
L'Ebitda Margin al netto del leasehold si attesa a **72,8%** rispetto al 73,9% al 30/09/2012

13 Utile Netto del Gruppo: 11,1€MN

UTILE NETTO DEL GRUPPO (€ 000)



VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 11,1 € MN RISPETTO AL 30/09/2012 RIFLETTE:



• **variazione positiva della gestione finanziaria per 1,1 €mn dovuto a:**

- ✓ stipula nuovi mutui (+ 0,2 €mn)
- ✓ Aumento spread (+0,5 €mn)
- ✓ variazione euribor (-0,7 €mn)
- ✓ Altre variazioni positive (- 1,1€mn)



• **variazione negativa dell'Ebitda della Gestione Caratteristica (-2,3€mn) dovuto principalmente al calo dei ricavi, l'aggravio della componente fiscale diretta (IMU) e l'incremento dei costi per spese condominiali (per maggiore vacancy media nel periodo)**

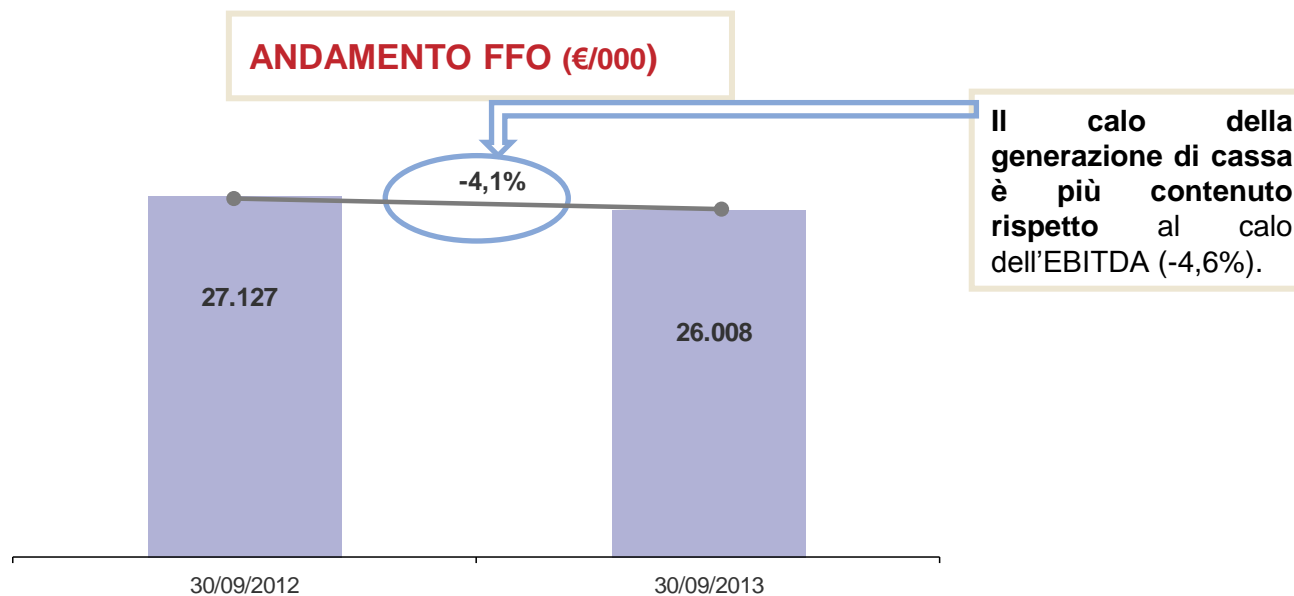
• **incidenza negativa su accantonamenti ammortamenti e svalutazioni fair value (-4,8 €mn)**

14 Funds From Operations

FFO (€/000)	30/09/2012	30/09/2013	Δ	Δ%
Utile ante imposte	14.867	8.219	-6.648	-44,7%
Amm.ti e altri acc.ti	988	1.107	119	12,1%
Variazioni fair value s svalutazioni	12.411	17.128	4.717	38,0%
Gestione straordinaria	566	490	-76	-13,5%
Margine Lordo da attività di trading	-599	0	599	-100,0%
Imposte correnti del periodo	-1.106	-936	170	-15,4%
FFO	27.127	26.008	-1.119	-4,1%

Di cui:

- **-3,0 mn€** per decremento dell'Ebitda;
- **+1,1 mn€** per miglioramento della gestione finanziaria;
- **+0,8 mn€** per altre variazioni.



15 Highlights Commerciali

Ingressi Gallerie Commerciali Italia IGD
(L4L)

+ 0,9% vs 30/09/2012

Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia IGD
(L4L)

- 2,6% vs 30/09/2012

Ingressi Gallerie Commerciali Romania WINMARKT
(L4L)

- 0,4% vs 30/09/2012

Come hanno performato le nostre Gallerie al 30/09/2013?

VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI					
	VENDITE		INGRESSI		in valore assoluto
	rete totale	LFL	rete totale	LFL	
ITALIA	-2,0%	-2,6%	+0,9%	+0,9%	48,0 milioni
ROMANIA		n.p*		-0,4%	24,0 milioni

*non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

ITALIA

Ingressi: si mantengono positivi (+0.9%), anche se dopo i buoni risultati complessivi del mese di agosto, il mese di settembre ha rappresentato un'inversione di tendenza. I centri commerciali sembrano non perdere la loro capacità attrattiva, per quanto diminuiscano i visitatori che acquistano.

Vendite: - 2,6% LFL. Prosegue il calo della ristorazione e dei beni per la casa, quest'ultimo spiegabile con la diminuzione della categoria Bricolage. Un segnale positivo arriva dal settore dei video game in forte ripresa nel mese di settembre in attesa del 4Q2013 quando usciranno novità sia come giochi che come consolle.

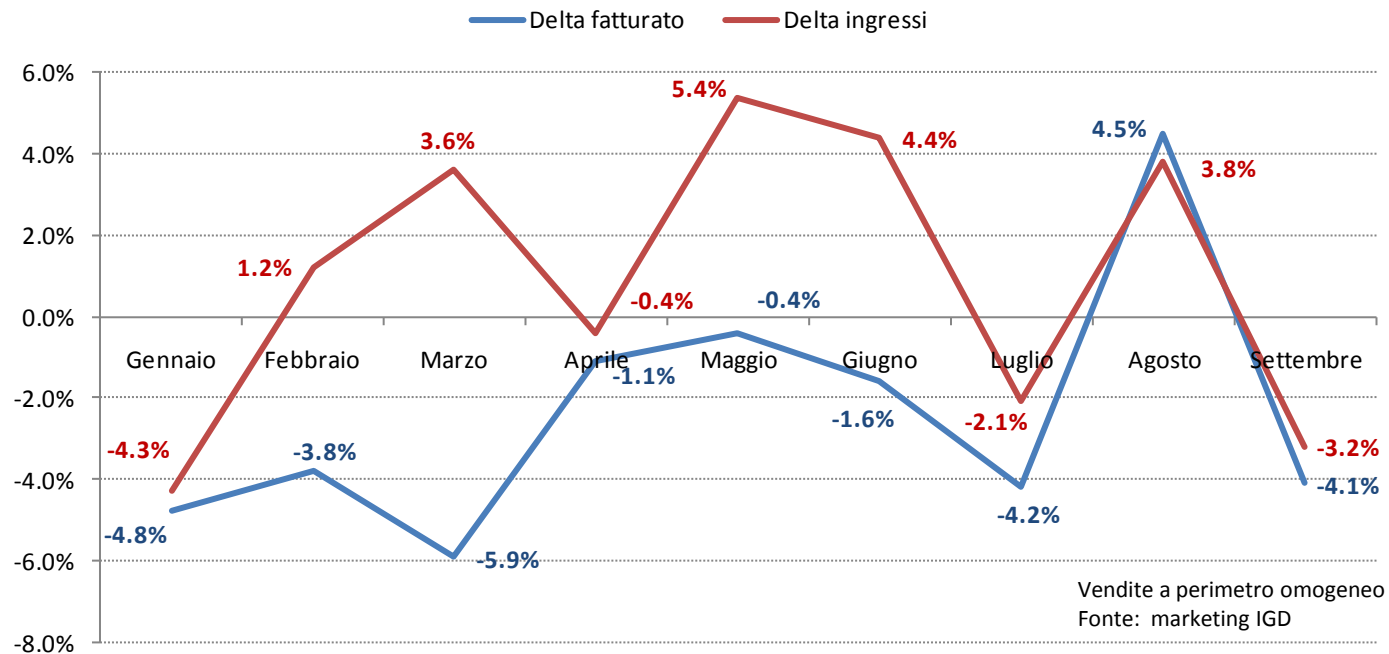
ROMANIA

Ingressi: -0,4% pressochè stabili rispetto allo scorso anno. Il dato complessivo tiene conto delle minori presenze in alcune location (ad esempio Ploiesti) compensato in parte dall'incremento dei visitatori in altre (ad es Buzau, Cluj e Tulcea)

Vendite (solo quelle che riusciamo a monitorare): continua la contrazione delle vendite nell'elettronica di consumo (-8% yoy primi 8 mesi) mentre sono buone le performance di cosmetica (drogerie) (+12%)





Come hanno performato le nostre Gallerie Italia al 30/09/2013?

ANDAMENTO VENDITE TENANT E INGRESSI (mensile)



Si conferma la forte correlazione tra andamento ingressi e fatturati, marzo ed aprile esclusi.













18 Andamenti Ipermercati/Supermercati al 30/09/2013

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

Fonte: Elaborazioni COOP su dati IRI Infoscan

Nel complesso della Rete COOP, a fronte di una sostanziale tenuta dei Supermercati (LFL -0.9%), calano a livello nazionale i fatturati degli Ipermercati (LFL -2.5). Coop Adriatica migliore cooperativa italiana a livello di Ipermercati (LFL -0.6%).

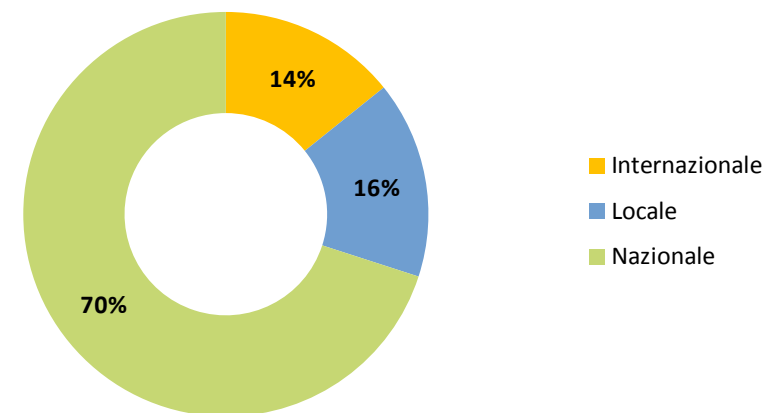
19 Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Gruppo Miroglio			
  	abbigliamento	3,6%	34
	abbigliamento	3,1%	10
	abbigliamento	1,9%	7
	abbigliamento e attrezzature sportive	1,9%	3
COMPAR 	calzature	1,8%	9
	abbigliamento	1,6%	19
	calzature	1,6%	4
BBC 	fai da te	1,4%	1
	elettronica di consumo	1,4%	1
	intrattenimento	1,4%	20
Totale		19,6%	108











TOTALE CONTRATTI	
Gallerie	1.001
Ipermercati	19
Totale	1.020

BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE per fatturato



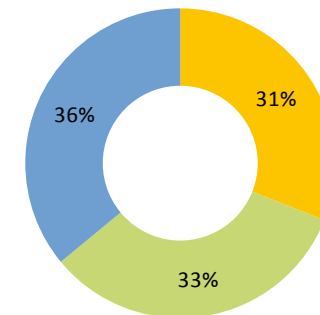
20 Tenants Romania

TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
 Carrefour Market	alimentare	9,4%	10
 DOME	elettronica	4,3%	8
 B&B Collection	gioielleria	4,4%	11
 dm	drogheria	2,5%	5
 House of Art	abbigliamento (famiglia)	2,5%	9
 SENSI GLA	farmacia	2,3%	7
 H&M	abbigliamento	1,9%	1
 LEONARDO	calzature	1,4%	4
 SEVDA	Sevda gioielleria	1,4%	4
 JOLIDON EUROPEAN FASHION LINGERIE	abbigliamento	1,0%	5
Totale		31,1%	64



TOTALE CONTRATTI 582

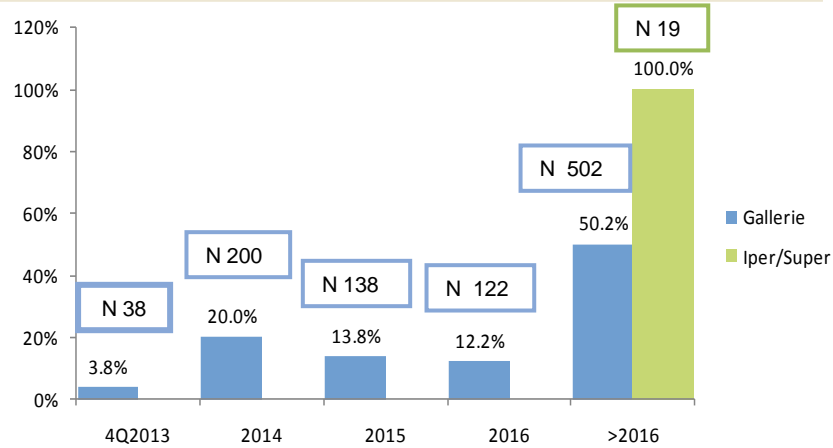
BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE per fatturato



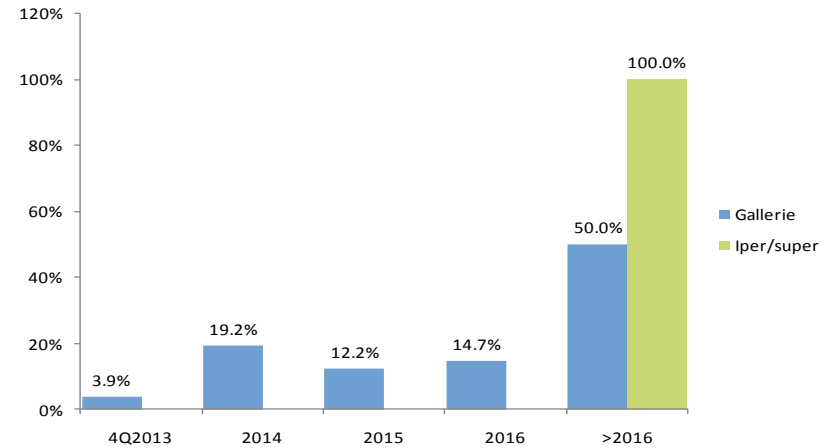
■ Marchi internazionali ■ Marchi nazionali ■ Marchi locali

Contratti Italia e Romania

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



SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (% valore)



ITALIA

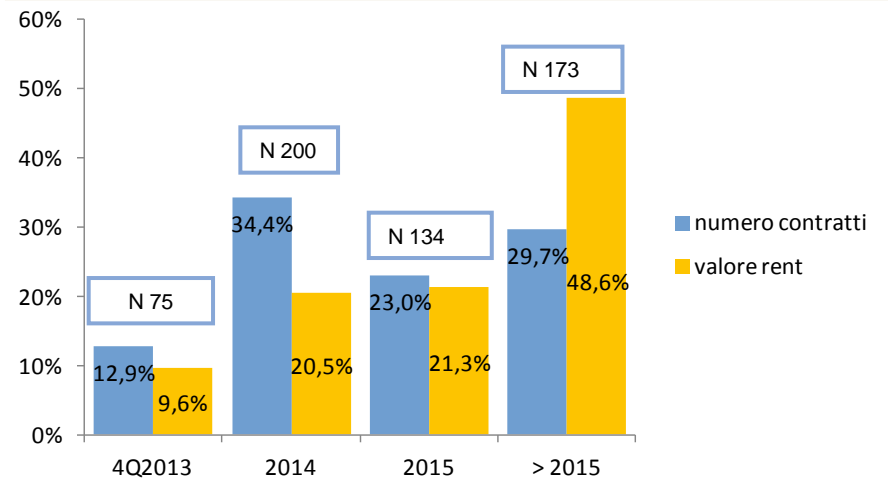
Nei primi 9 mesi sono stati sottoscritti 128 contratti di cui 57 turnover e 71 rinnovi
Upside medio al rinnovo: **+ 0,9%**

ROMANIA

Nei primi 9 mesi sono stati rinnovati 187 contratti (downside del -9,8%) e sottoscritti 119 nuovi contratti. Downside dovuto principalmente a rinnovi a Ploiesti (28% del totale rinnovi) dove si registra un riallineamento dei market rent per l'apertura di due nuovi progetti e alla ristrutturazione della rete dell'elettronica di consumo che ha portato un downside di circa il - 9% sui rent/sqm. (Rinnovi e nuovi contratti dei primi 9 mesi rappresentano il 26% e il 8,3% del totale ricavi Winmarkt)



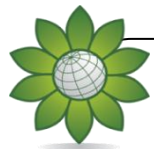
SCADENZA CONTRATTI GALLERIE ROMANIA (n. e % contratti e % valore)



Verso l'integrazione della sostenibilità nel Piano Industriale

Nel mese di ottobre è terminato il lavoro per **integrare le strategie aziendali con le logiche di sostenibilità**, che ha visto, nelle sue varie fasi, il coinvolgimento di circa la metà della popolazione aziendale.

Questi i principali risultati raggiunti, suddivisi per stakeholder, che saranno integrati nella pianificazione industriale in corso di revisione:



AMBIENTE

1. Ottenere la **certificazione BREEAM** su asset del portafoglio
2. Ridurre i **consumi energetici** dei Centri Commerciali con azioni specifiche e mirate
3. Impostare **Linee Guida** post audit disabili



TENANTS, VISITATORI

1. Monitorare la **soddisfazione dei tenant e dei visitatori** con due indagini pilota apposite
2. Incrementare la strategia di **comunicazione integrata**
3. Aumentare i **servizi alla clientela** nei Centri Commerciali



INVESTITORI, COM. FINANZIARIA

1. Coinvolgere banche ed investitori su temi Csr tramite attività di **stakeholder engagement**
2. Approfondire la fattibilità di **road show** orientati alla CSR
3. Ottenere il **rating di legalità**

A photograph of an Ipercoop store at night. The building's facade is illuminated with bright white lights, highlighting the corrugated metal panels. The 'ipercoop' logo is prominently displayed on the roof in large, dark letters. To the right, a long section of the building features blue neon lighting along its edge. The sky is a deep blue, and the foreground shows a paved area with a white arrow pointing right. A black rectangular box is overlaid on the upper right portion of the image, containing the text 'STRUTTURA FINANZIARIA' in white, bold, uppercase letters.

**STRUTTURA
FINANZIARIA**

24 Highlights Finanziari 1/2

	30/06/2013	30/09/2013
GEARING RATIO	1,38	1,37
LOAN TO VALUE	57,3%	57,3%
COSTO DEL DEBITO	3,79%	3,94%
INTEREST COVER RATIO		
• Totale	1,80X	1,78X
• "Adjusted" (esclusi oneri figurativi sul bond)	1,95X	1,91X

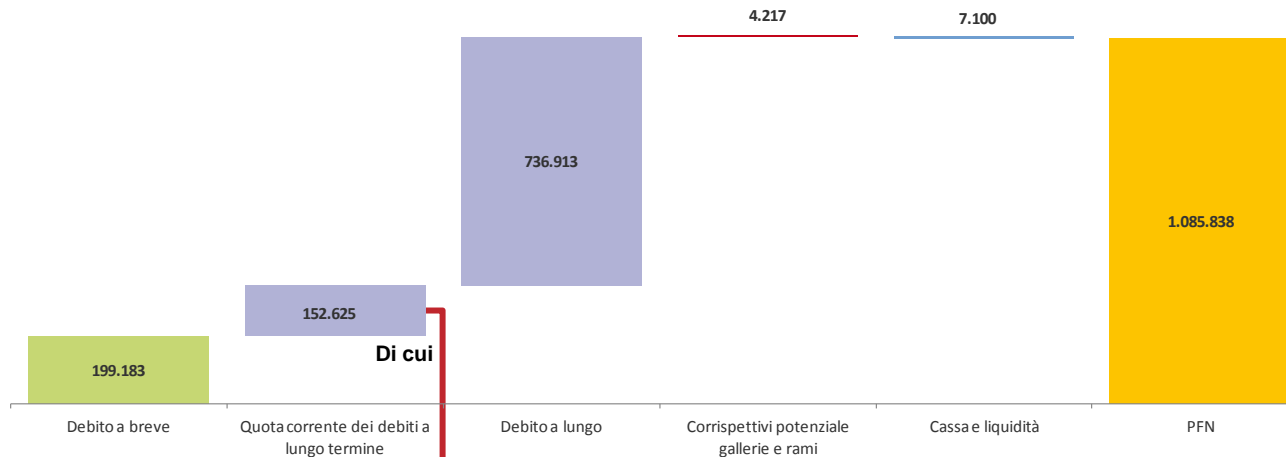
25 Highlights Finanziari 2/2

	30/06/2013	30/09/2013
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (escluso il Bond)	9,7 anni	9,7 anni
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	69,2%	70,5%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	76,9%	78,3%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE	68,1%	69,7%
LINEE DI CREDITO CONCESSE	278,5€ mn	€ 283,5 mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	98,6€ mn	€ 85,5 mn
MKT VALUE IMMOBILI LIBERI DA IPOTECA	547,2€ mn	€ 547,2 mn

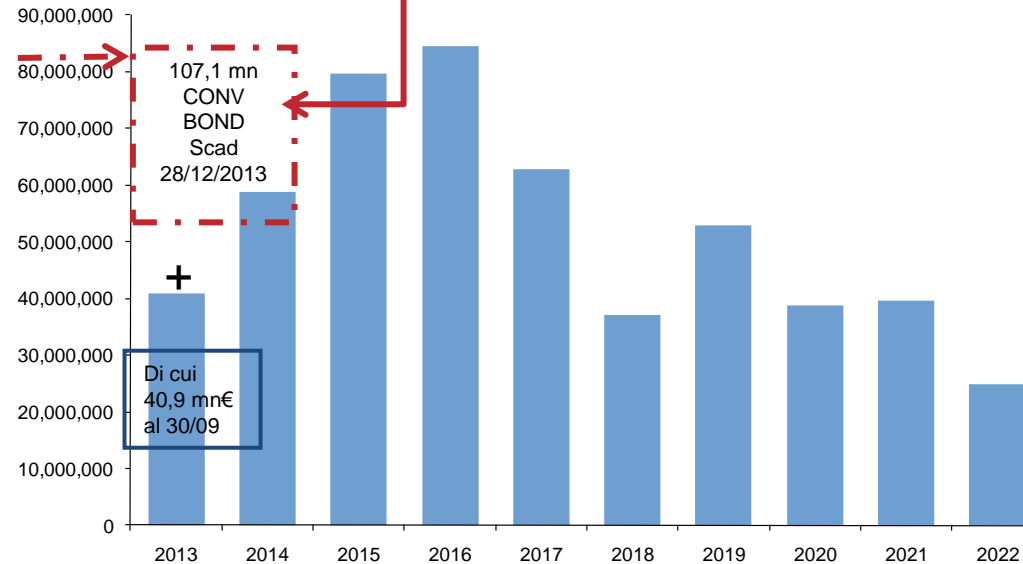
Se considerassimo nel lungo termine la parte rimanente del Bond Convertibile (scadenza nell'esercizio) sarebbe il 80,6 %

Struttura finanziaria

COMPOSIZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (€ 000)



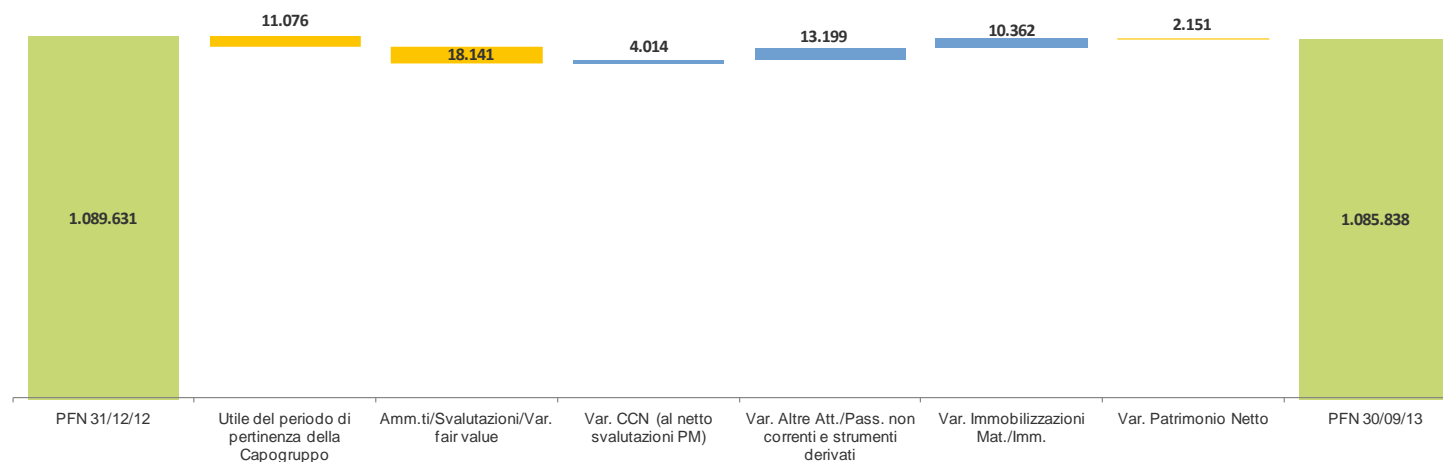
DEBT MATURITY (€ 000)



In fase di finalizzazione un'operazione secured per 135mn€

Posizione Finanziaria Netta

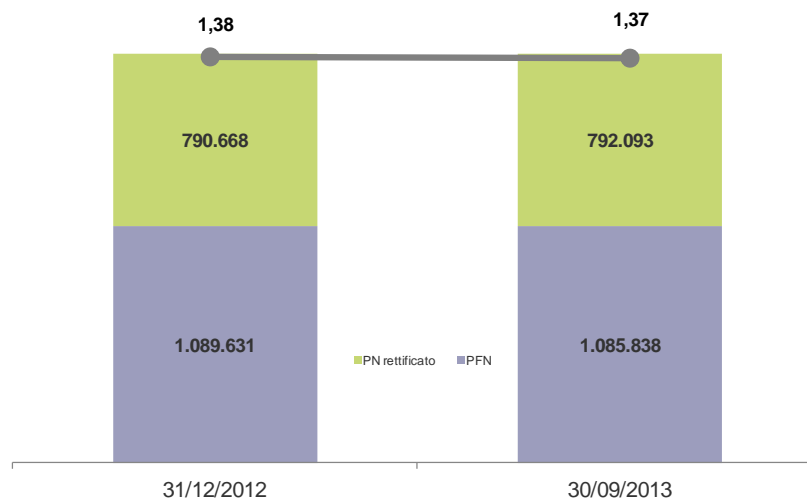
VARIAZIONE DELLA PFN € 000)



28 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	30/06/13	30/09/13	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.889.979	1.879.899	-10.080	-0,5%
Capitale Circolante Netto	75.713	78.536	2.823	3,7%
Altre Passività Consolidate	-68.520	-67.690	830	-1,2%
TOTALE IMPIEGHI	1.897.172	1.890.745	-6.427	-0,3%
Posizione Finanziaria Netta	1.089.631	1.085.838	-3.793	-0,3%
(Attività) e Passività nette per strumenti di	53.975	38.114	-15.861	-29,4%
Patrimonio Netto	753.566	766.793	13.227	1,8%
TOTALE FONTI	1.897.172	1.890.745	-6.427	-0,3%

GEARING RATIO (€ 000)



➤ **Claudia Contarini, IR**
T. +39. 051 509213
M. +39 3357878101
claudia.contarini@gruppoigd.it

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

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

