



igd SPAZI DA VIVERE
SITQ

Conference call
9 maggio
Ore 14,30

Presentazione Risultati al 31/03/2013

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

RICAVI

• Ricavi da gestione caratteristica

30,4€ mn
(-1,1% vs 31/03/2012)

EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

21,3€ mn
(-3,9% vs 31/03/2012)

• EBITDA margin (gestione caratteristica)

70,1%
(- 2 *pti percentuali*)

Utile Netto del Gruppo

8,2 € mn
(-1,4 % vs 31/03/2012)

Funds From Operations (FFO)

9,5€ mn
(-0,1% vs 31/03/2012)

Gearing ratio

1,36
(vs 1,38 al 31/12/2012)

FINANCIAL OCCUPANCY al 31/03/2013

• Media ITALIA

96,6%

• ROMANIA

89,7%



**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

5 Conto Economico Consolidato

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	31/03/2012	31/03/2013	%	31/03/2012	31/03/2013	%	31/03/2012	31/03/2013	%
Ricavi da immobili di proprietà	27.275	27.066	(0,8)%	27.275	27.047	(0,8)%	0	19	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	2.167	2.124	(2,0)%	2.167	2.124	(2,0)%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.303	1.250	(4,0)%	1.303	1.250	(4,0)%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Ricavi gestionali	30.745	30.440	(1,0)%	30.745	30.421	(1,1)%	0	19	n.a.
Costi Diretti	(5.515)	(6.027)	9,3%	(5.454)	(5.896)	8,1%	(61)	(131)	112,5%
Personale Diretto	(896)	(912)	1,8%	(896)	(912)	1,8%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi	183	133	(27,4)%	0	0	n.a.	183	133	(27,4)%
Margine lordo divisionale	24.517	23.634	(3,6)%	24.395	23.613	(3,2)%	122	21	(82,6)%
Spese Generali	(881)	(939)	6,6%	(789)	(845)	7,1%	(92)	(94)	1,7%
Personale Sede	(1.443)	(1.479)	2,5%	(1.440)	(1.458)	1,2%	(3)	(21)	640,3%
EBITDA	22.193	21.216	(4,4)%	22.166	21.310	(3,9)%	27	(94)	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				72,1%	70,1%				
Ammortamenti	(323)	(327)	1,1%						
Svalutazioni	0	0	n.a.						
Variazione Fair Value	(483)	(275)	(43,0)%						
Altri accantonamenti	0	(31)	n.a.						
EBIT	21.387	20.583	(3,8)%						
Proventi finanziari	96	84	(12,1)%						
Oneri finanziari	(12.251)	(11.357)	(7,3)%						
Gestione finanziaria	(12.155)	(11.273)	(7,3)%						
Gestione partecipazioni	(173)	(413)	139,3%						
UTILE ANTE IMPOSTE	9.059	8.897	(1,8)%						
Imposte sul reddito del periodo	(733)	(700)	(4,5)%						
<i>Tax rate</i>	8,1%	7,9%							
UTILE NETTO	8.326	8.197	(1,6)%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	29	40	39,9%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	8.355	8.237	(1,4)%						

Totale ricavi da attività locativa:

29.190 €000

Da Gallerie Commerciali: 19.898€000 di cui:

Gallerie italiane 17.229€000

Gallerie Winmarkt 2.669€000

Da Ipermercati: 8.826€000

Da City Center Project – v. Rizzoli : 343€000

Da Altro: 123€000

6 Margini per attività

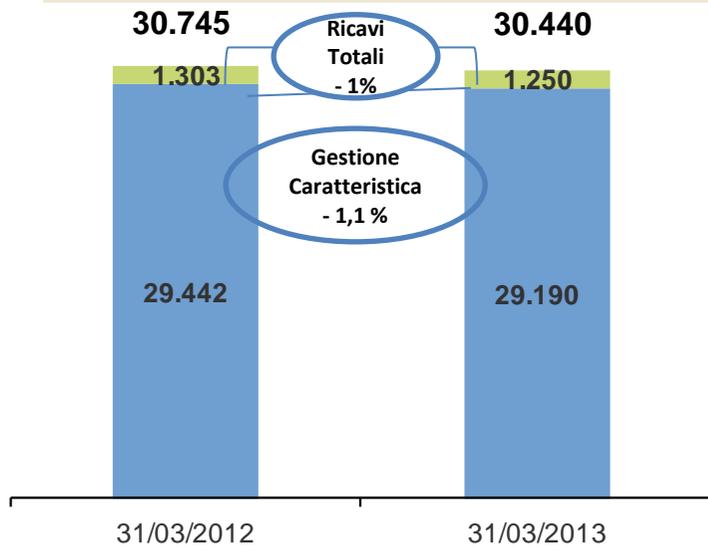
	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	31/03/2012	31/03/2013	%	31/03/2012	31/03/2013	%	31/03/2012	31/03/2013	%
Margine da immobili di proprietà		23.700	23.086	(2,6)%	23.700	23.067	(2,7)%	0	19	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi		495	391	(21,0)%	495	391	(21,0)%			n.a.
Margine da servizi		200	168	(16,1)%	200	168	(16,1)%			n.a.
Margine da trading		122	2	(98,2)%				122	2	(98,2)%
Margine lordo divisionale		24.517	23.647	(3,5)%	24.395	23.626	(3,2)%	122	21	(82,6)%

Margine da immobili di proprietà: 86,9 % in crescita rispetto al 86,3% del 31/03/2012

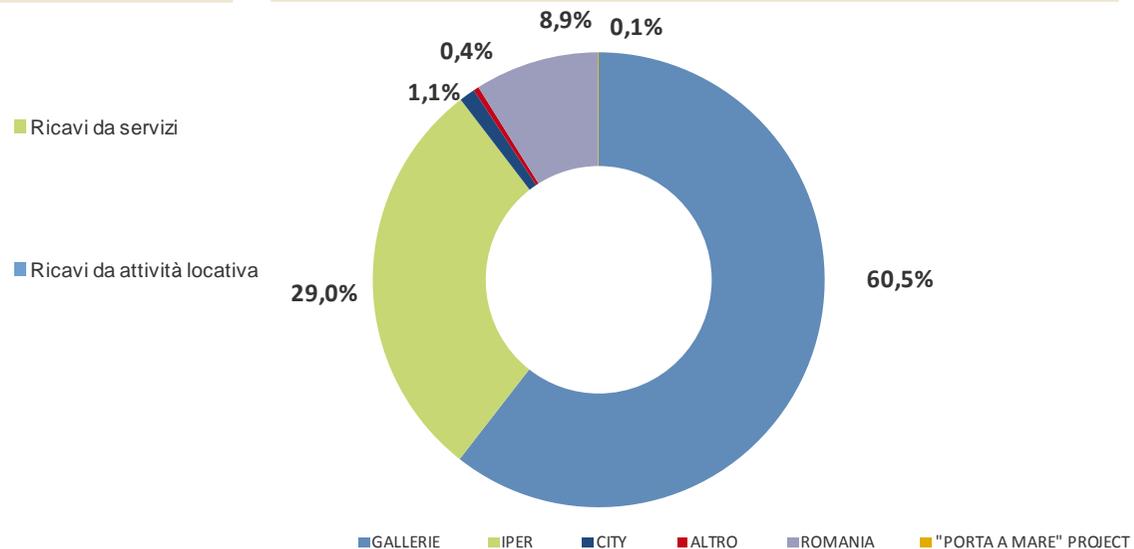
Margine da immobili di proprietà di terzi: 22,8% stabile rispetto al 31/03/2012

7 Ricavi Gestione Caratteristica: - 1,1 %

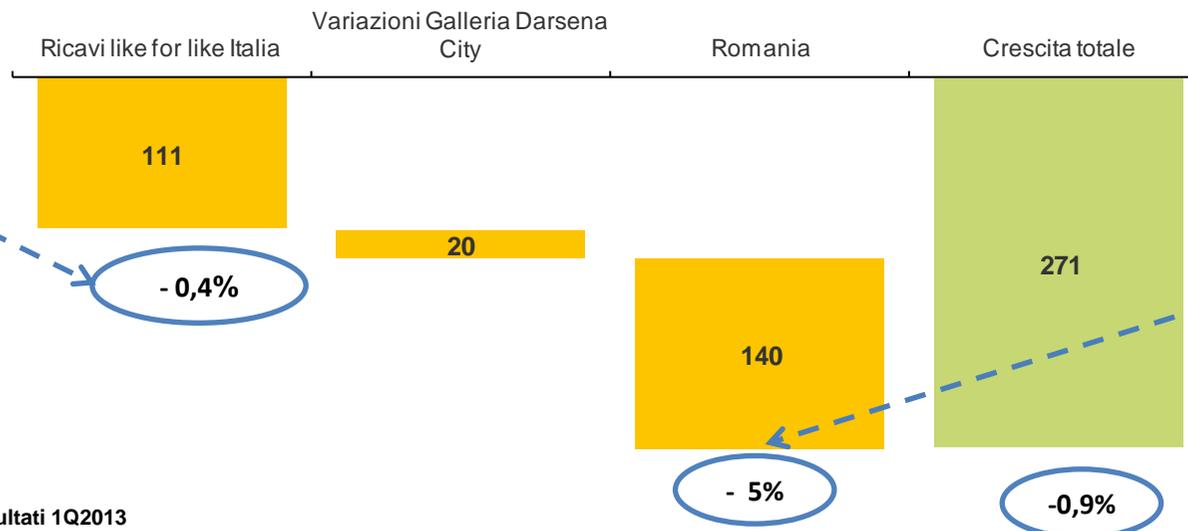
TOTALE RICAVI (€/000)



BREAKDOWN DEI RICAVI TOTALI PER TIPOLOGIA DI ASSET



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

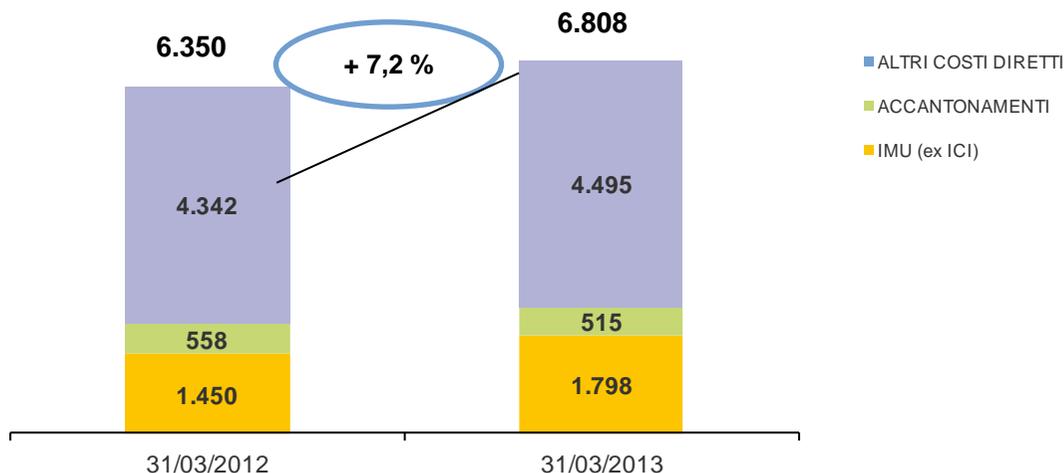


Si conferma la tenuta degli **IPERMERCATI** (+4,3%) per effetto indicizzazione e progressiva andata a regime canoni post start-up. Mentre le **GALLERIE** hanno registrato un -3,2% causa maggiore vacancy media e calo dei ricavi variabili.

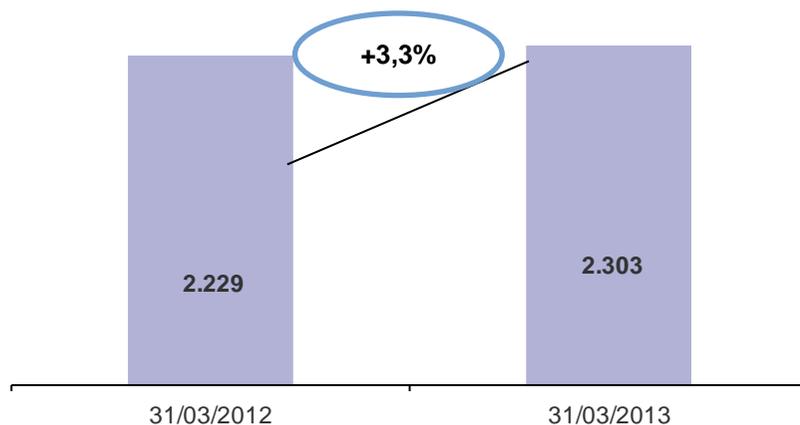
Dovuta a vacancy strumentale per lavori e dall'effetto di trascinamento dei downside al rinnovo del secondo semestre 2012.

8 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 (+24%) riconducibile al recepimento delle aliquote deliberate dai Comuni e dei valori catastali solo stimate nel 1Q2012 sulla base di disposizioni non definitive

- **ALTRI COSTI DIRETTI + 0,1** € mn (+3,2%) per incremento di costi per personale diretto, manutenzioni e spese condominiali per la maggiore vacancy media (in particolare su Mondovì e Millennium)

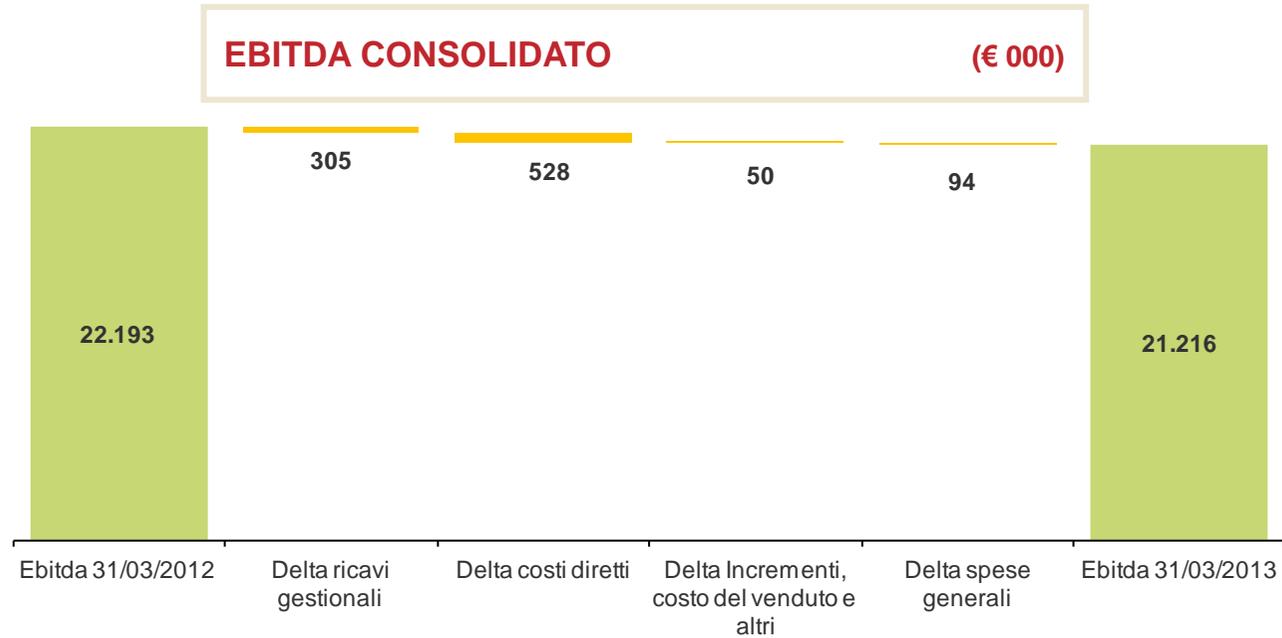
- **ACCANTONAMENTI** in calo – 0,04 € mn (- 7,7%)

L'incidenza delle Spese Generali sui ricavi della gestione caratteristica è pari a circa il 7,6% vs 31/03/2012 e si conferma stabile

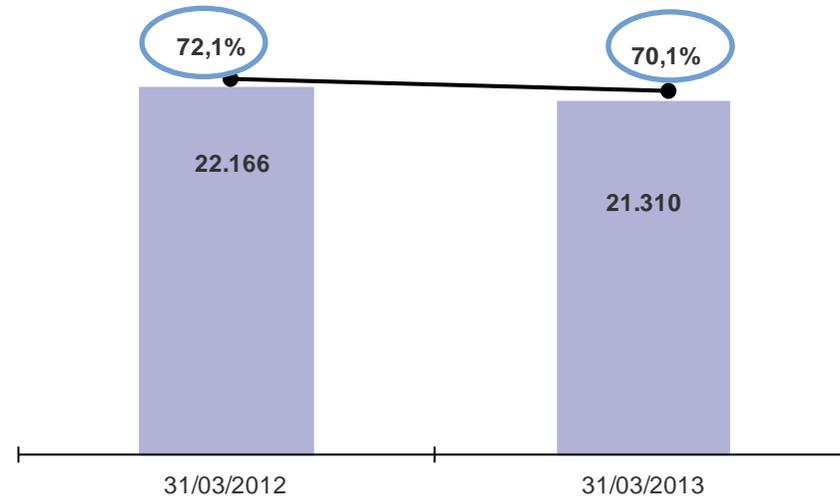
9

Ebitda consolidato totale: 21,2 € mn

Ebitda (gest. Caratteristica): 21,3€ mn (- 3,9 %)

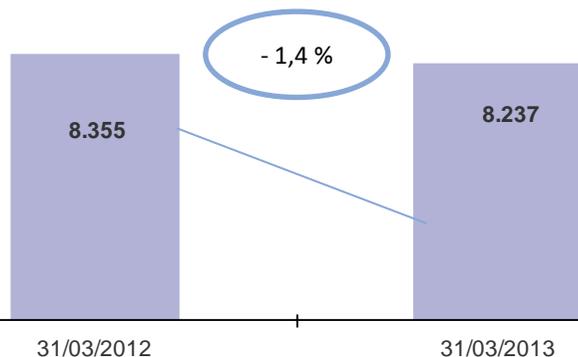


EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

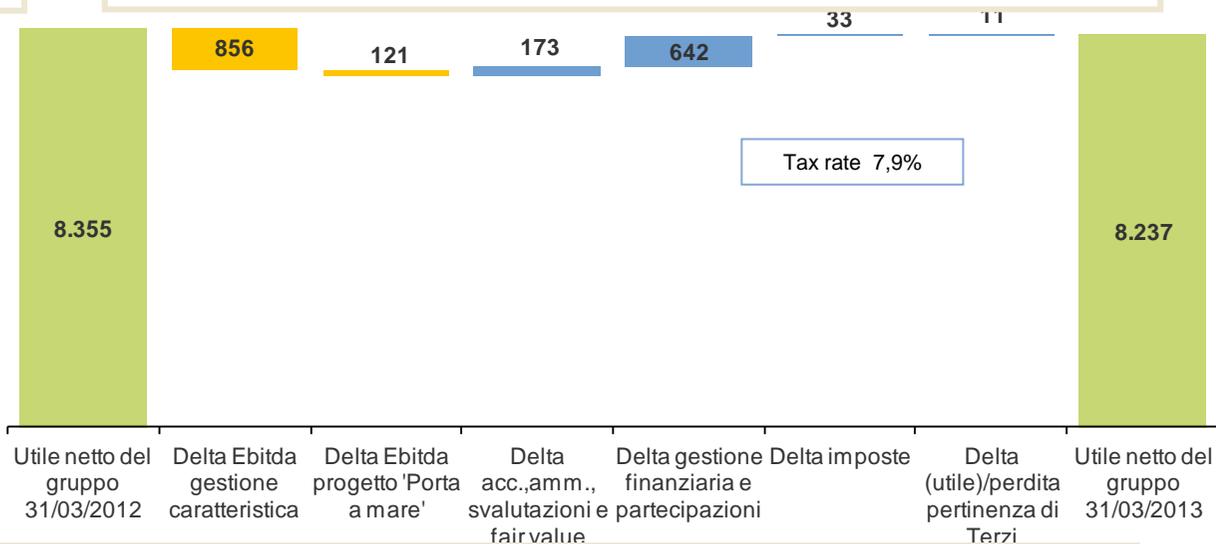


10 Utile Netto del Gruppo: 8,2€MN

UTILE NETTO DEL GRUPPO (€ 000)



VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 8,2 € MN RISPETTO AL 31/03/2012 RIFLETTE:



- **incidenza positiva su accantonamenti ammortamenti e svalutazioni fair value (0,2 €mn)**
- **incidenza positiva della gestione finanziaria per 0,6€mn dovuto a:**
 - ✓ **variazione PFN per nuovi mutui (+ 0,2 €mn)**
 - ✓ **Aumento spread (+0,4 €mn)**
 - ✓ **variazione euribor (-0,7 €mn)**
 - ✓ **Altre variazioni positive (- 0,8 €mn)**

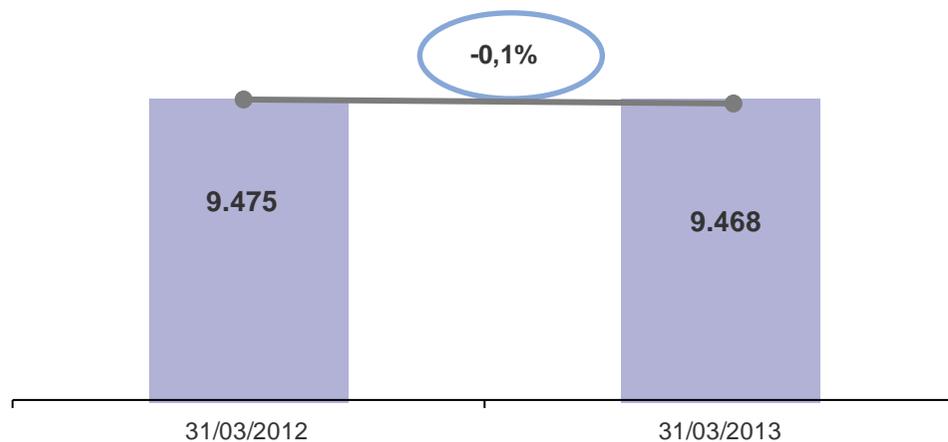


- **variazione negativa dell'Ebitda della Gestione Caratteristica (-0,9€mn) dovuto principalmente all'incremento dei costi diretti per effetto dell'IMU**
- **variazione negativa dell'Ebitda del progetto Porta a Mare (-0,1€mn) perché non sono più presenti gli oneri dell'opzione put&call esercitata nel 2012**

11 Funds From Operations

FFO (€/000)	31/12/2012	31/03/2013	Δ	Δ%
Utile ante imposte	9.059	8.897	-163	-1,8%
Amm.ti e altri acc.ti	323	358	35	10,8%
Variazioni fair value	483	275	-208	-43,0%
Gestione straordinaria	173	413	240	139,3%
Margine Lordo da attività di trading	-183	-133	50	-27,4%
Imposte correnti del periodo	-379	-342	37	-9,8%
FFO	9.475	9.468	-7	-0,1%

ANDAMENTO FFO (€/000)



12 Highlights Commerciali

Ingressi Gallerie Commerciali Italia (L4L)

0,0 % vs 31/03/2012

Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia (L4L)

- 5,9% vs 31/03/2012

Vendite nella Grande Distribuzione (stime **CBRE**)

-5% vs 31/03/2012

Ingressi Gallerie Commerciali Romania (L4L)

+ 0,2% vs 31/03/2012

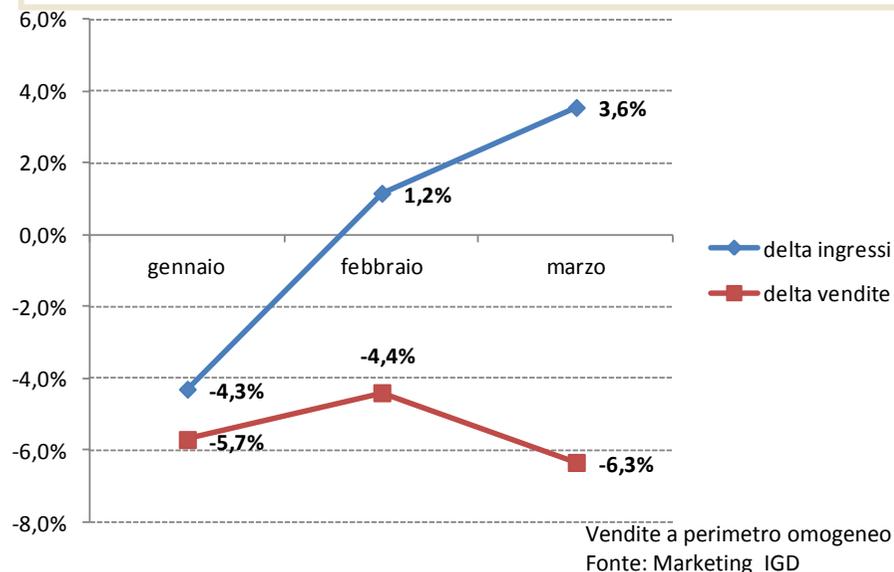
Come hanno performato le nostre Gallerie nel 1Q2013?

VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI

	VENDITE		INGRESSI		in valore assoluto
	rete totale	LFL	rete totale	LFL	
ITALIA	-5,5%	-5,9%	0%	0%	15,8 milioni
ROMANIA	n.p*		0,2%		7,9 milioni

*non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

BREAKDOWN VENDITE GALLERIE ITALIA (mensile)



ITALIA

Ingressi: stabili rispetto allo scorso anno nonostante 2 giornate in meno rispetto al 2012. Dopo un gennaio fortemente negativo (-4,3%) rispetto al 2012 ingressi in aumento nei mesi successivi.

Vendite: - 5,9% LFL . Fatturati complessivamente in calo senza differenze sostanziali di andamento mensile rispetto al 2012. Nessun vantaggio rilevato dalla Pasqua a marzo, Sono 2 i Centri Commerciali in crescita rispetto al 2012: Conè (che risente positivamente dell'incremento delle giornate di apertura (+6) e Katanè, in ripresa dopo un 2012 talvolta critico. Confermato il trend negativo delle vendite in alcune categorie merceologiche come l'abbigliamento (che beneficia sempre meno dei saldi a gennaio) così come la ristorazione in calo già nel 2012. in miglioramento l'elettronica

ROMANIA

Ingressi: 0,2% stabili rispetto allo scorso anno

Vendite (solo quelle che riusciamo a monitorare): consolidato il trend del 2012, continua la contrazione delle vendite nell'elettronica di consumo e nell'abbigliamento mentre si registra l'aumento dell'alimentare (ca + 5% a perimetro omogeneo)

14 Andamenti Ipermercati/Supermercati al 31/03/2013

VENDITE IPERMERCATI/SUPERMERCATI ITALIA

	coop		Coop Adriatica coop Adriatica		coop Unicoop Tirreno		ipercoop Sicilia	
	rete totale	LFL	rete totale	LFL	rete totale	LFL	rete totale	LFL
super + iper	0%	-0,9%	+0,3%	-1,1%	+2,4%	+1,6%		
iper	-0,6%	-1,1%	+0,7%	+0,7%	+3,3%	+3,3%	-0,6%	-0,6%
super	+0,4%	-0,7%	0%	-2,7%	+1,9%	+0,7%		

Fonte: Elaborazioni COOP su dati IRI Infoscan

Nel complesso della Rete COOP, il canale IPER ha registrato un calo (LFL) pari a -1,1 %; 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 +0,4%

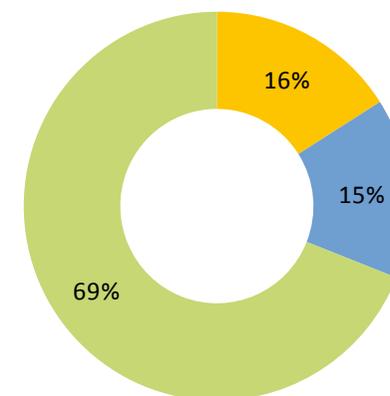
Gli Ipermercati inseriti nei Centri Commerciali di proprietà IGD hanno registrato -0,5%

Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Gruppo Miroglio mötivi FIORELLA RUBINO oltre	abbigliamento	3,6%	34
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3,2%	10
COMPAR Bata	calzature	1,8%	9
DECATHLON	abbigliamento e attrezzature	1,7%	3
H&M	abbigliamento	1,6%	6
SCARPE & SCARPE	calzature	1,5%	4
CALZEDONIA	abbigliamento	1,4%	18
Apple	elettronica di consumo	1,4%	1
BBC OBI	fai da te	1,4%	1
GameStop	intrattenimento	1,4%	20
Totale		18,9%	106

TOTALE CONTRATTI	
Gallerie	999
Ipermercati	19
Totale	1.018

BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE per fatturato



■ Marchi internazionali ■ Marchi locali ■ Marchi nazionali

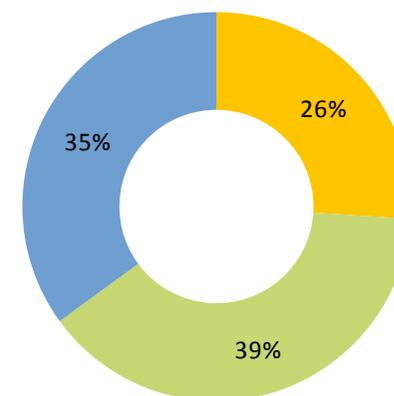
	Ipermercati	Gallerie	TOTALE
Financial occupancy	100%	95,0%	96,6%

Tenants Romania

TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
 Carrefour market	alimentare	6,5%	8
 D&M	elettronica	6,1%	9
 B&B collection	gioielleria	5,7%	12
 LEONARDO	calzature	3,9%	13
 Raiffeisen BANK	servizi	3,3%	1
 House of Art	abbigliamento (famiglia)	3,3%	9
 SENSI ble	farmacia	3,0%	8
 dm	drogheria	1,6%	4
 SEVDA	Sevda gioielleria	1,1%	4
 ALTEX	elettronica	1,1%	4
Totale		35,6%	72

TOTALE CONTRATTI 589

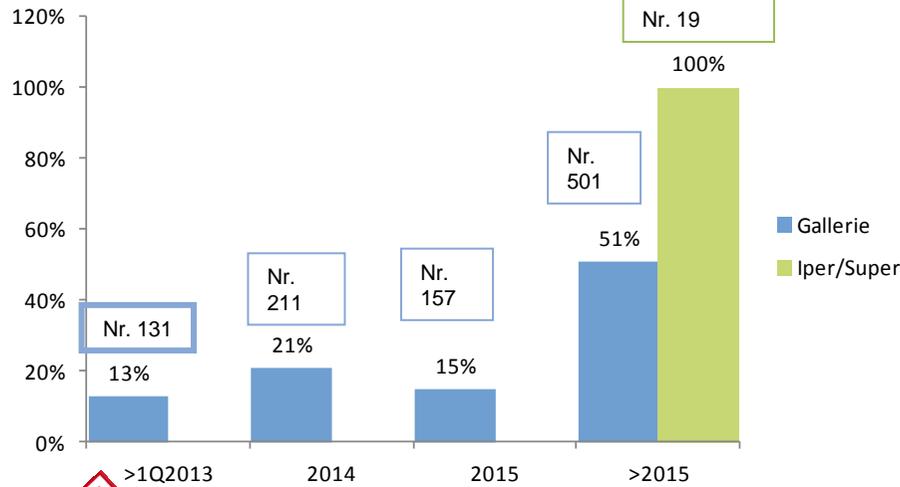
BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE per fatturato



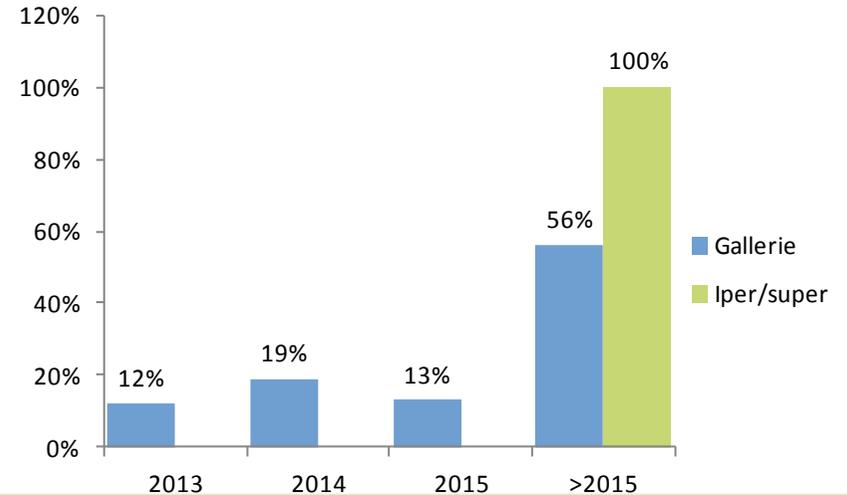
■ Marchi internazionali ■ Marchi nazionali ■ Marchi locali

Contratti Italia e Romania

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



SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (% valore)



ITALIA

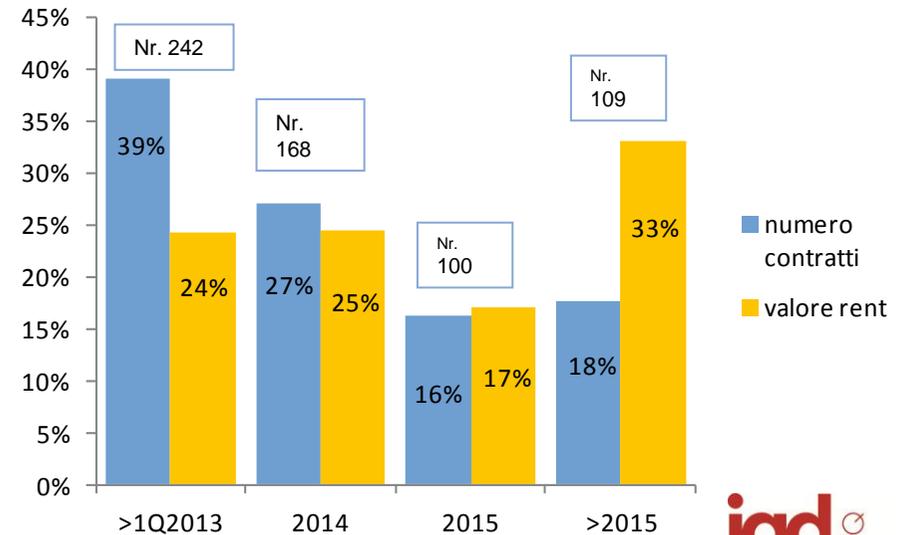
Nei primi 3 mesi del 2013 sono stati rinnovati 31 contratti di cui 17 turn over. Upside medio al rinnovo: **+ 2%** principalmente dovuto al rinnovo di un operatore presso il Centro d'Abruzzo



ROMANIA

Nei primi 3 mesi del 2013 sono stati rinnovati 63 contratti (downside del **-3,7%**) e sottoscritti 59 nuovi contratti. (Rinnovi rappresentano il 10,8% del totale dei ricavi di Winmarkt)

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



18 | Prosegue il percorso di Sostenibilità....1/2



Dal 18 Aprile 2013
è on line
il *terzo*
Bilancio di
Sostenibilità

OBIETTIVO 2013

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

Nel mese di **marzo 2013** si è concluso positivamente il percorso, iniziato a fine 2011, per l'adozione di un **Sistema di Gestione Ambientale (SGA)** ai sensi della norma **UNI EN ISO 14001-2004**.

Il Progetto, durato diciotto mesi, ha coinvolto in maniera trasversale le Direzioni aziendali.

Il perimetro della certificazione

IGD SIIQ SPA (compresa la sede di Bologna) e, per **IGD Management**, i Centri Commerciali CentroSarca di S.S. Giovanni (MI), Gran Rondò di Crema (CR), I Bricchi di Isola d'Asti (Asti) e Mondovicino di Mondovì (CN).

I contenuti della certificazione

Definito un Sistema di Gestione Ambientale volto al **monitoraggio e miglioramento delle performance ambientali** in termini di consumi energetici e idrici e di gestione dei rifiuti e delle emissioni atmosferiche

I prossimi passi

Nei prossimi cinque anni si prevede un piano di *roll out* del progetto sul **50% delle gallerie di proprietà** del gruppo IGD



**STRUTTURA
FINANZIARIA**

21 Highlights Finanziari 1/2

	31/12/2012	31/03/2013
GEARING RATIO	1,38	1,36
LOAN TO VALUE	57,2%	57,0%
COSTO DEL DEBITO		
• Totale	4,29%	4,04%
• “Adjusted” (esclusi oneri figurativi sul bond)	3,91%	3,82%
INTEREST COVER RATIO		
• Totale	1,80X	1,88X
• “Adjusted” (esclusi oneri figurativi sul bond)	2,00X	2,07X

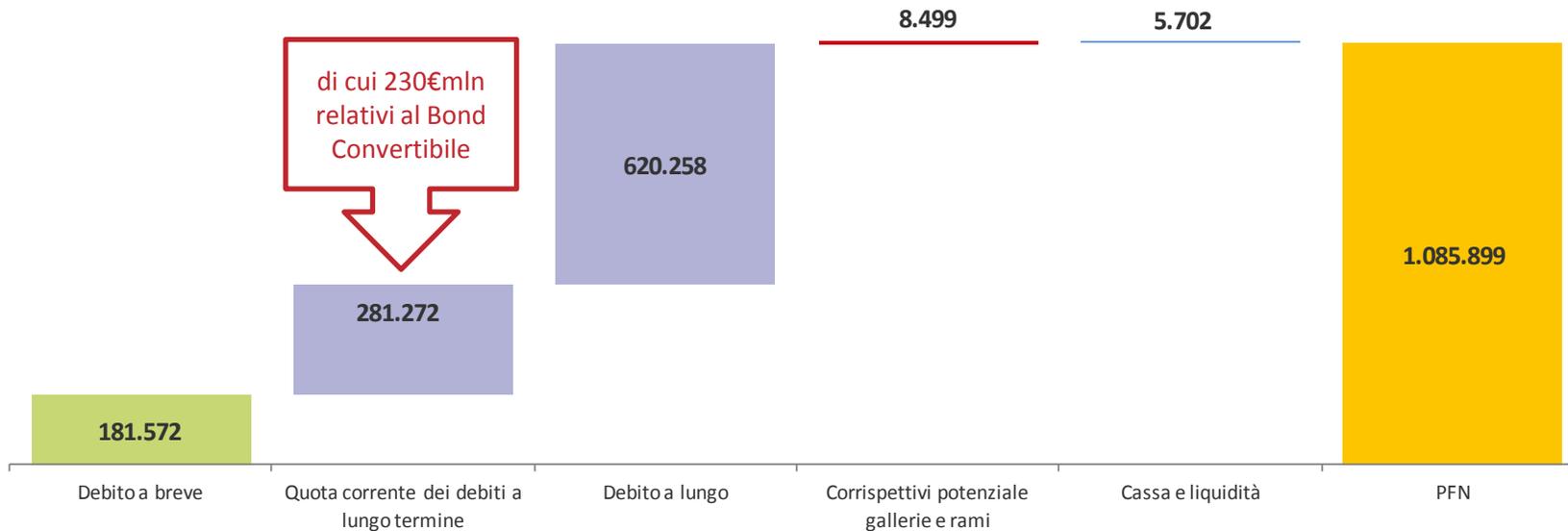
	31/12/2012	31/03/2013
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (escluso il Bond)	10,2 anni	9,9 anni
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	56,3%	61,1%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	76,1 %	76,3%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE	68,1%	68,1%
LINEE DI CREDITO CONCESSE	273,5 € mn	278,5 € mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	93,8 € mn	99,2 € mn
MKT VALUE IMMOBILI LIBERI DA IPOTECA	551,3 € mn	551,3 € mn

Se il Bond fosse considerato nel lungo termine per la parte già rifinanziata (144,9mn€) sarebbe **74,4%**

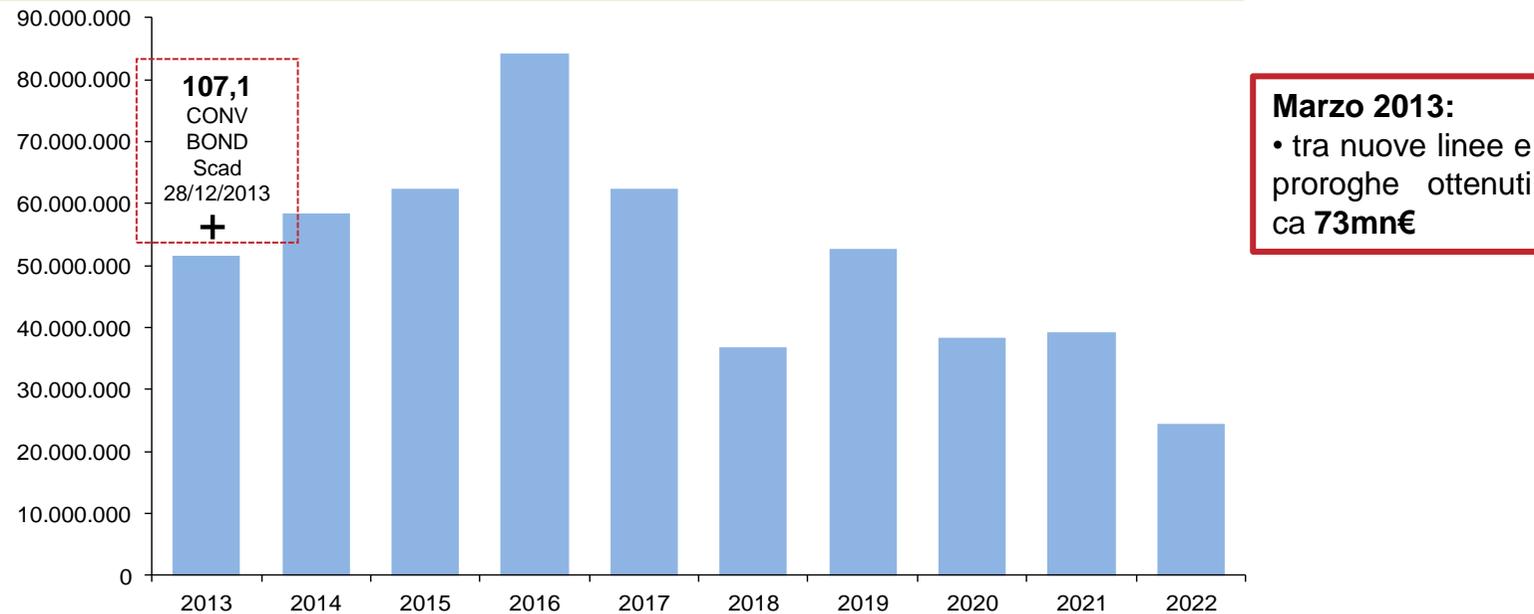
Struttura finanziaria

23

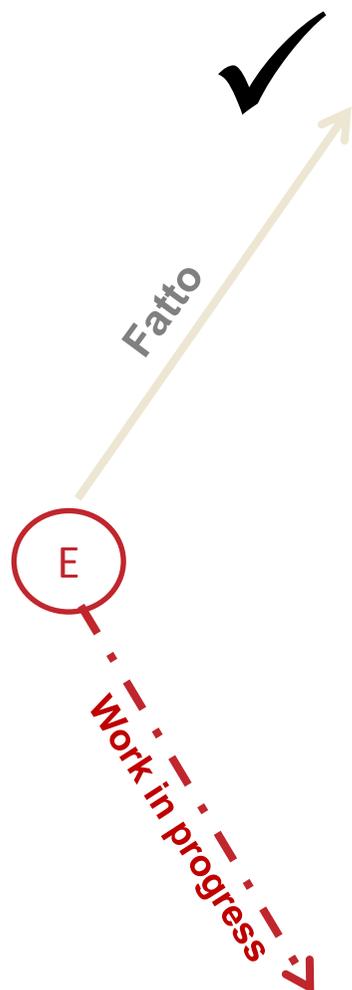
COMPOSIZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (€ 000)



DEBT MATURITY (€ 000)



Rifinanziamento Convertible Bond (Scadenza 28/12/2013) e ulteriore fabbisogno



Emissione di un Senior Unsecured Bond

- **Offerta di Scambio** di titoli obbligazionari convertibili “€230,000,000 3.50 per cent. Convertible bonds due 2013” con un titolo Senior di nuova emissione per 122.900.000€
- Collocamento **Nuove Obbligazioni** residue a investitori terzi per 22.000.000€
- *Emesse nuove Obbligazioni per 144.900.000€*
- **Settlement date** 7 maggio 2013
- **Joint Bookrunners:** Banca IMI; BNPP

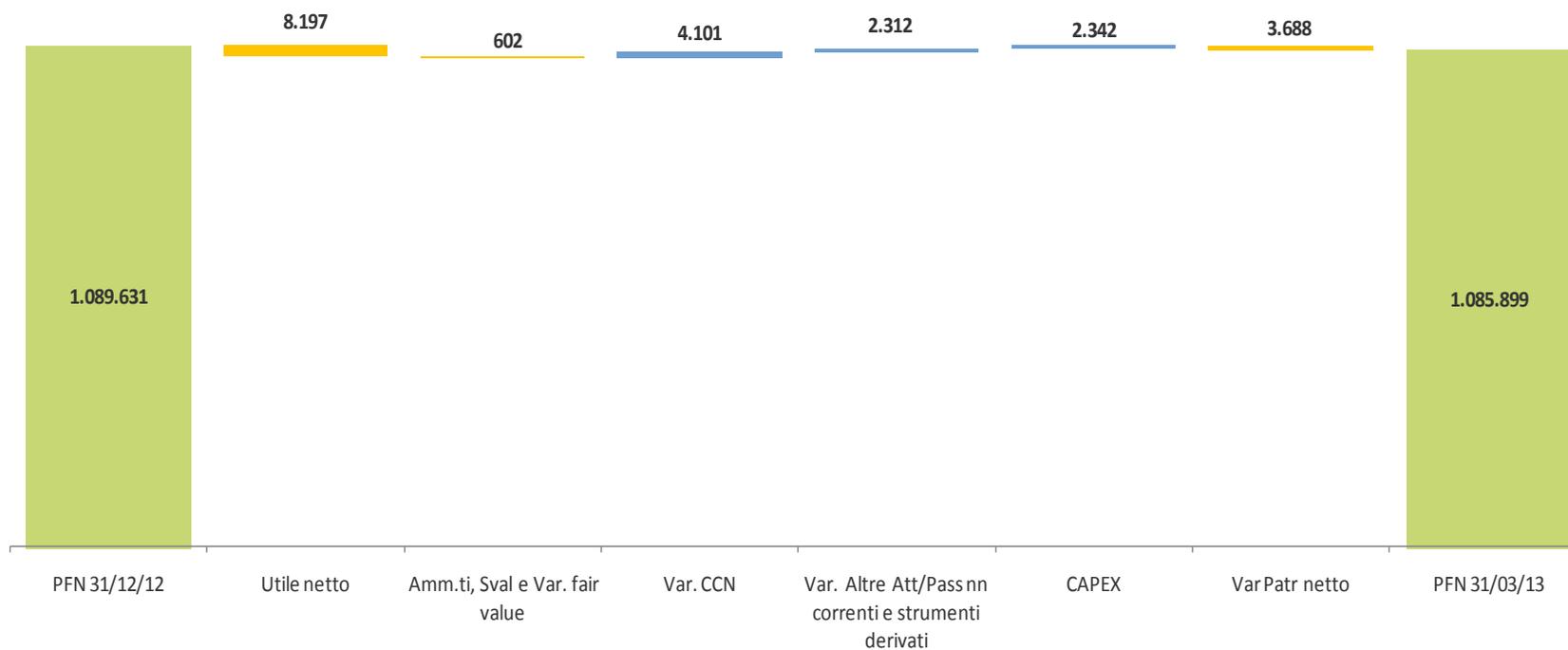
Caratteristiche Nuove Obbligazioni

- **durata:** 4 anni dalla data di emissione (scadenza 07/05/2017)
- **Prezzo di conversione:** 100% del valore nominale
- **Cedola** fissa annuale al 4,335% (tasso *mid swap* 4 anni del 29/04/2013 + 375 basis points)
- **Rimborso alla pari e in un'unica soluzione** in caso di mancato esercizio da parte di IGD dell'opzione di rimborso anticipato esercitabile dalla stessa
- **Clausola rimborso anticipato** in caso di c.d. change of control e alle condizioni previsti dal regolamento delle nuove obbligazioni

- Allo studio un'ulteriore operazione (secured) per **ca 150 mn€** che potrebbe essere:
 - **Finanziamento ipotecario pool di banche**
 - **Emissione bond su mercato**

Posizione Finanziaria Netta

VARIAZIONE DELLA PFN € 000)



26 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	31/12/12	31/03/13	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.889.979	1.890.030	51	0,0%
Capitale Circolante Netto	75.713	79.814	4.101	5,4%
Altre Passività Consolidate	-68.520	-69.292	-772	1,1%
TOTALE IMPIEGHI	1.897.172	1.900.552	3.380	0,2%
Posizione Finanziaria Netta	1.089.631	1.085.899	-3.732	-0,3%
(Attività) e Passività nette per strumenti	53.975	49.202	-4.773	-8,8%
Patrimonio Netto	753.566	765.451	11.885	1,6%
TOTALE FONTI	1.897.172	1.900.552	3.380	0,2%



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

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

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

