

igd SICQ
SPAZI DA VIVERE

Conference call
10 maggio 2012
Ore 14,30

Presentazione Risultati al 31/03/2012

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 Economico Finanziari

RICAVI

• Ricavi da gestione caratteristica

30,9 € mn

(+4,2% vs 31/03/2011)

• Crescita ricavi L4L Italia

+1,9%

(vs 2,8% del 31/03/2011)

EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

22,2 € mn

(+ 1,6% vs 31/03/2011)

• EBITDA margin (gestione caratteristica)

71,7 %

(-1,8 p.ti percentuali)

Utile Netto del Gruppo

8,4 € mn

(- 19,5% vs 31/03/2011)

Funds From Operations (FFO)

9,5 € mn

(-14,3% vs 31/03/2011)

Gearing rettificato

1,36

(vs 1,38 del 31/12/2011)

Debito LT/PFN

(incluso Bond)

80,6%

(vs 79,1% del 31/12/2011)



**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

5 Conto Economico Consolidato

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	31/03/2011	31/03/2012	%	31/03/2011	31/03/2012	%	31/03/2011	31/03/2012	%
Ricavi da immobili di proprietà		26.316	27.455	4,3%	26.316	27.455	4,3%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi		2.101	2.167	3,1%	2.101	2.167	3,1%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi		1.267	1.303	2,8%	1.267	1.303	2,8%	0	0	n.a.
Ricavi da trading		1.726	0	-100,0%	0	0	n.a.	1.726	0	(100,0)%
Ricavi gestionali		31.410	30.925	-1,5%	29.684	30.925	4,2%	1.726	0	(100,0)%
Costi Diretti		(4.984)	(5.695)	14,3%	(4.934)	(5.634)	14,2%	(50)	(61)	22,7%
Personale Diretto		(825)	(896)	8,6%	(825)	(896)	8,6%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi		(1.159)	183	n.a.	0	0	n.a.	(1.159)	183	n.a.
Margine lordo divisionale		24.442	24.517	0,3%	23.925	24.395	2,0%	517	122	n.a.
Spese Generali		(943)	(881)	-6,6%	(799)	(789)	-1,3%	(144)	(92)	n.a.
Personale Sede		(1.321)	(1.443)	9,3%	(1.311)	(1.440)	9,9%	(10)	(3)	(71,5)%
EBITDA		22.178	22.193	0,1%	21.815	22.166	1,6%	363	27	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>					73,5%	71,7%		n.a.	n.a.	
Ammortamenti		(236)	(323)	37,1%						
Svalutazioni		0	0	n.a.						
Variazione Fair Value		(397)	(483)	21,7%						
Altri accantonamenti		0	0	n.a.						
EBIT		21.545	21.387	-0,7%						
Proventi finanziari		146	96	-34,4%						
Oneri finanziari		(10.253)	(12.251)	19,5%						
Gestione finanziaria		(10.107)	(12.155)	20,3%						
Gestione partecipazioni		(200)	(173)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE		11.238	9.059	-19,4%						
Imposte sul reddito del periodo		(829)	(733)	-11,6%						
<i>Tax rate</i>		7,4%	8,1%							
UTILE NETTO		10.409	8.326	-20,0%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		(34)	29	-184,5%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO		10.375	8.355	-19,5%						

Totale ricavi da attività locativa:

29.622 €000 (28.417€000 1Q11)

Da Gallerie Commerciali: 20.745 €000 di cui:

Gallerie italiane 17.938 €000 (17.908 €000 1Q11)

Gallerie Winmarkt 2.807 €000 (3.034 €000 1Q11)

Da Ipermercati: 8.465 €000 (7.464 €000 1Q11)*

Da City Center Project – v. Rizzoli : 320 €000

Da Altro: 92 €000 (11 €000 1Q11)

*Differente perimetro perché nel 2011 sono stati acquisiti 2 ipermercati Conè e La Torre

6 Conto economico riclassificato per MARGINI

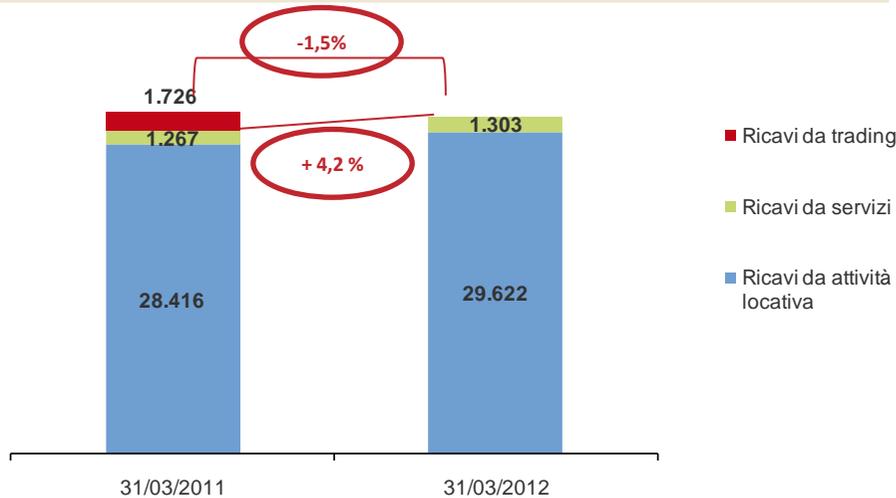
€'000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	31/03/2011	31/03/2012	%	31/03/2011	31/03/2012	%	31/03/2011	31/03/2012	%
Margine da immobili di proprietà	23.298	23.700	1,7%	23.298	23.700	1,7%			n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	460	495	7,5%	460	495	7,5%			n.a.
Margine da servizi	167	200	19,7%	167	200	19,7%			n.a.
Margine da trading	517	122	n.a.				517	122	n.a.
Margine lordo divisionale	24.442	24.517	0,3%	23.925	24.395	2,0%	517	122	n.a.
Spese Generali	(943)	(881)	(6,6)%	(799)	(789)	(1,3)%	(144)	(92)	n.a.
Personale Sede	(1.321)	(1.443)	9,3%	(1.311)	(1.440)	9,9%	(10)	(3)	(71,5)%
EBITDA	22.178	22.193	0,1%	21.815	22.166	1,6%	363	27	n.a.
Ebitda Margin				73,5%	71,7%		n.a.	n.a.	
Ammortamenti	(236)	(323)	37,1%						
Svalutazioni	0	0	n.a.						
Variazione fair value	(397)	(483)	21,7%						
Altri accantonamenti	0	0	n.a.						
EBIT	21.545	21.387	(0,7)%						
Margine gestione finanziaria	(10.107)	(12.155)	20,3%						
Margine gestione partecipazioni	(200)	(173)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	11.238	9.059	(19,4)%						
Imposte sul reddito del periodo	(829)	(733)	(11,6)%						
UTILE NETTO	10.409	8.326	(20,0)%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	(34)	29	(184,5)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	10.375	8.355	(19,5)%						

Margine da immobili di proprietà: 86,3 %
Margine da immobili di proprietà di terzi: 22,8 %

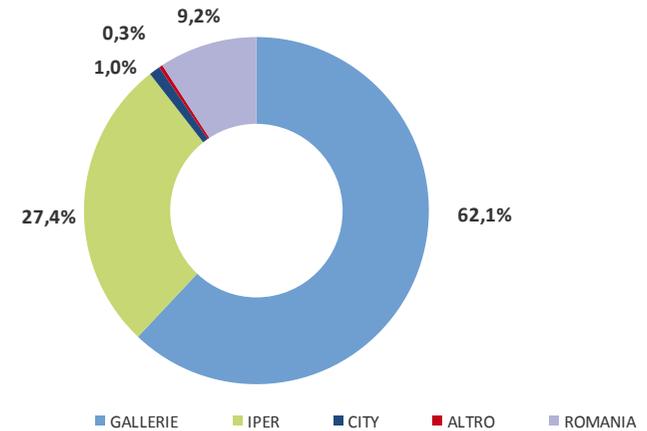
7 Ricavi Gestione Caratteristica: + 4,2%

Totale ricavi: - 1,5% (compreso Porta Medicea); Ricavi gestione caratteristica: + 4,2 %

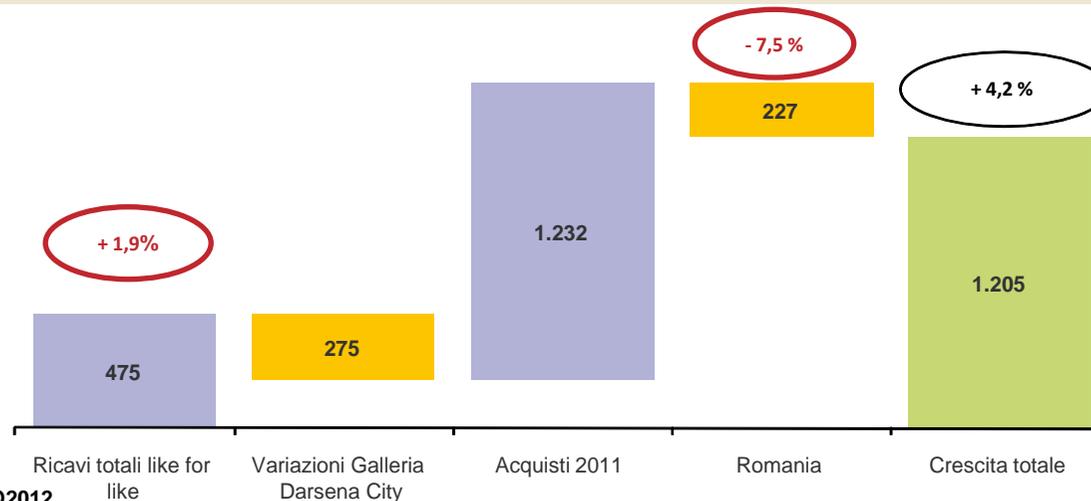
TOTALE RICAVI (€/000)



BREAKDOWN DEI RICAVI TOTALI PER TIPOLOGIA DI ASSET



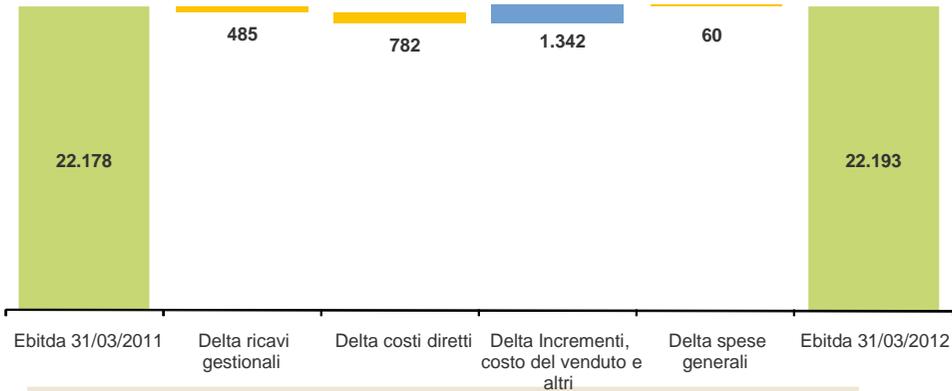
DRIVER DI CRESCITA DEI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA (€/000)



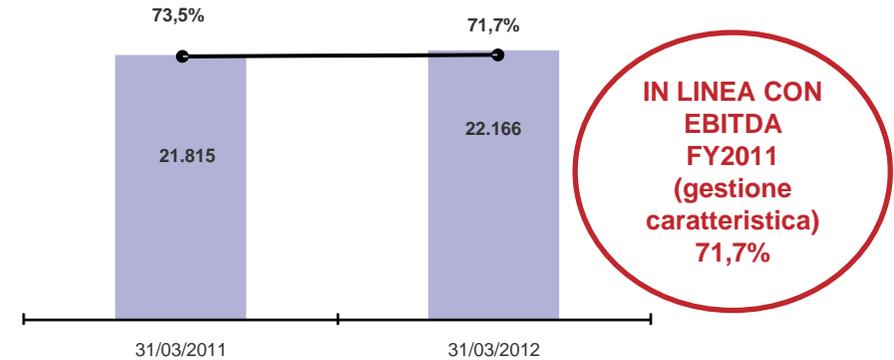
8

Ebitda (gest. Caratteristica): 22,1 € mn + 1,6%
 Ebitda margin: 71,7% in linea con FY2011

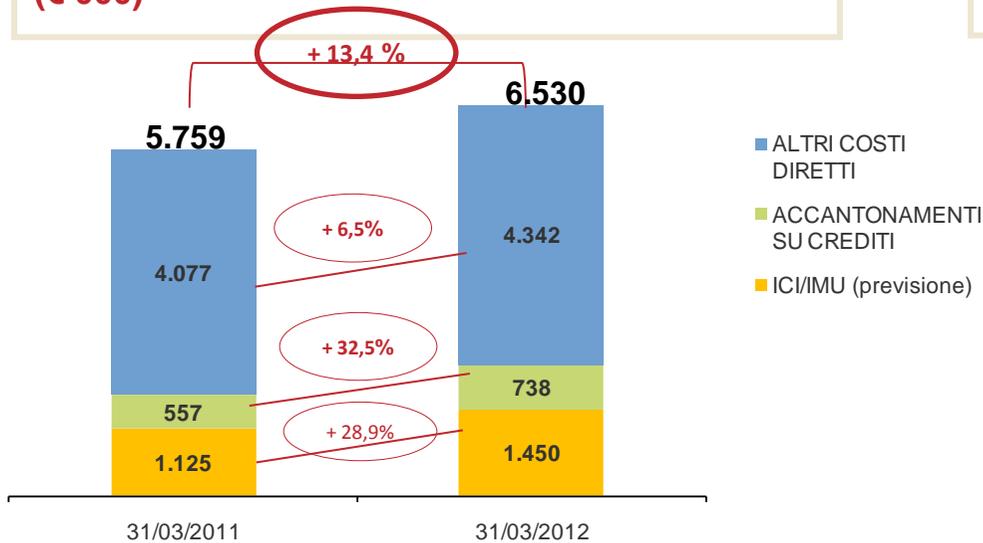
EBITDA CONSOLIDATO (€ 000)



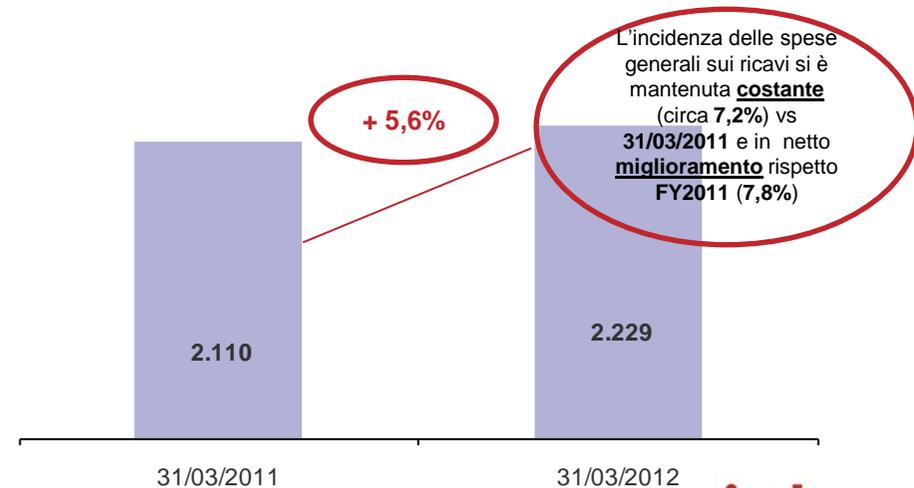
EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

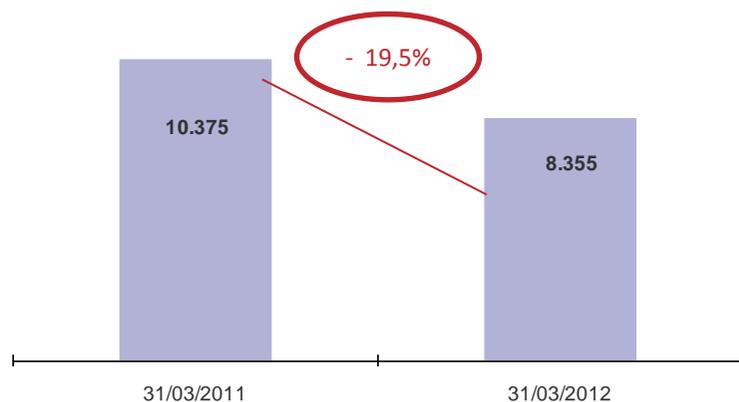


SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

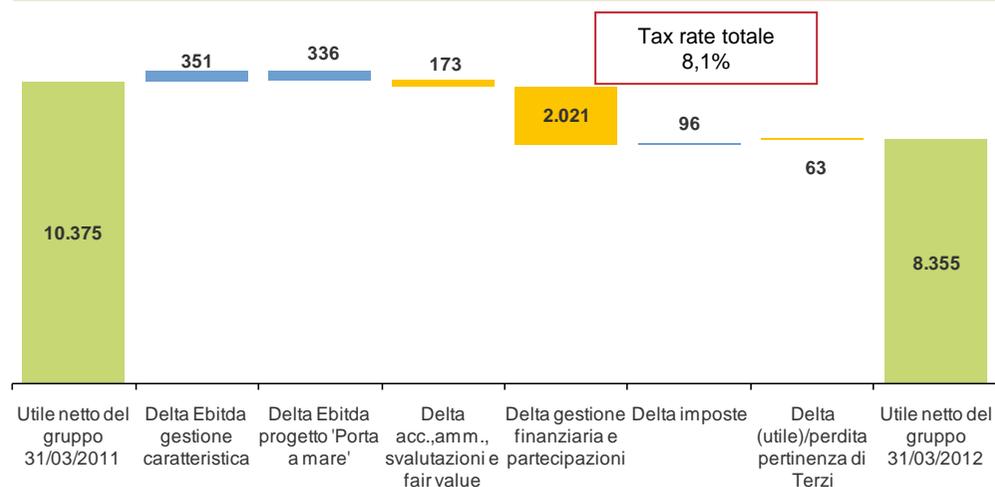


9 Utile Netto del Gruppo: 8,4 €MN

UTILE NETTO DEL GRUPPO (€ 000)



VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 8,4 € MN RISPETTO AL 31/03/2011 RIFLETTE:



• consolidamento dell'Ebitda (margine 71,7%) in linea con quello di fine 2011



• un incremento della gestione finanziaria per + 2 €mn (+20,3 %) dovuto a:

- ✓ nuova PFN per investimenti 2011 (+ 1,2 €mn)
- ✓ IRS sottoscritti nel 2011 con partenza forward a 1.1.2012(+ 0,3 €mn)
- ✓ Incremento spread (+ 0,7 €mn)
- ✓ Altre variazioni positive (decremento perdite su cambi - 0,2 €mn)

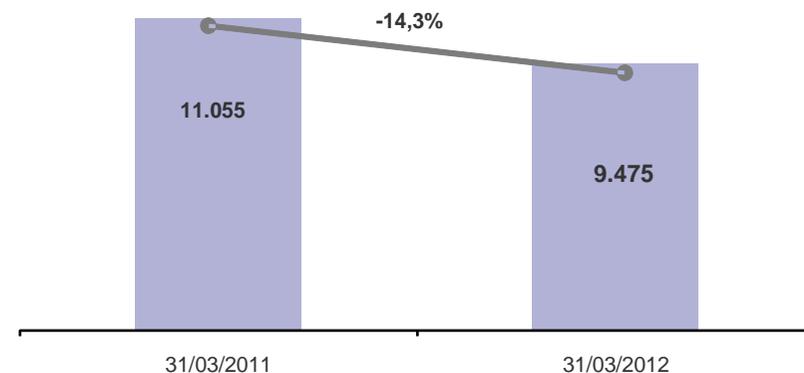
10 Funds From Operations

FFO (€/000)	31/03/2011	31/03/2012	Δ	Δ%
Utile ante imposte	11.238	9.059	-2.179	-19,4%
Amm.ti e altri acc.ti	236	323	87	37,1%
Variazioni fair value	397	483	86	21,7%
Gestione straordinaria	200	173	-28	-14,0%
Margine attività di trading	-566	-183	384	-67,7%
Imposte correnti del periodo	-450	-379	71	-15,8%
FFO	11.055	9.475	-1.579	-14,3%

FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (€/000)

	31/03/2011	31/03/2012
Utile dell'esercizio	10.409	8.326
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	3.260	3.546
Ammortamenti e accantonamenti	875	1.061
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	368	505
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	397	483
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	15.309	13.921
Variazione delle rimanenze	(197)	(1.605)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	3.317	1.375
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	681	576
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	19.110	14.267

ANDAMENTO FFO (€/000)



11 Highlights Commerciali

Ingressi Gallerie Commerciali Italia (L4L)

+4,6% vs 31/03/2011

**Vendite Ipermercati/supermercati nei
Centri Commerciali Italia (L4L)**

+ 2,4% vs 31/03/2011

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

- 2,4% vs 31/03/2011

Ingressi Gallerie Commerciali Romania (L4L)

- 0,5% vs 31/03/2011

Come hanno performato le nostre Gallerie nel 1Q2012?

VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI					
	VENDITE		INGRESSI		in valore assoluto
	rete totale	LFL	rete totale	LFL	
ITALIA	-2,5%	-2,4%	4,6%	4,6%	15,8 milioni
ROMANIA		n.p*		- 0,5%	7,9 milioni

*non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

BREAKDOWN VENDITE GALLERIE ITALIA per mese	
gennaio	-7,7%
febbraio	-1,7%
marzo	3,6%
Totale	-2,5%

Fonte: Marketing IGD

ITALIA

Ingressi : + 4,6 % ,particolarmente positivi nei centri commerciali ESP, Le Porte di Napoli.

Vendite: - 2,4%

Particolarmente negative nel mese di gennaio -7,7%, forte incidenza dell'aumento delle giornate di apertura (specialmente nel mese di marzo)

Confermato il trend negativo nella categoria **hobby & media (-8%)**, e il leggero calo nelle **librerie (-4%)** e nella **ristorazione (-3,3%)**.

Tenuta del mese di **FEBBRAIO** nonostante fattori esterni quali le forti nevicate (soprattutto fascia Adriatica) e il blocco del traffico in Sicilia.

MARZO ha risentito positivamente delle aperture straordinarie (+3,6%).

ROMANIA

Ingressi: - 0,5% medio a rete totale. In crescita nei centri in cui sono state l'inserimento delle insegne attrattive e flessioni negli altri centri

Vendite (solo quelle che riusciamo a monitorare): nel 1Q causa forti nevicate c'è stato un blocco totale anche nei trasporti. In generale viene segnalata una sofferenza nell'elettronica di consumo.

13 Andamenti Ipermercati/Supermercati nel 1Q2012

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

Fonte: Elaborazioni COOP su dati IRI Infoscan

Ipermercati nei centri commerciali di proprietà IGD (13 affittati a COOP ADRIATICA 4 a UNICOOP TIRRENO e 2 a IPERCOOP SICILIA) **hanno registrato + 2,4 %**

Sia gli Iper che i super sono in crescita grazie alle maggiori giornate di apertura

Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Marchi	Incidenza fatturato	Contratti
 Gruppo Miroglio	  	4,1%	37
		3,0%	11
		2,0%	7
COMPAR		1,8%	10
		1,6%	3
		1,6%	19
CI.SE MULTIPLEX-SKYLINE		1,3%	1
BBC-OBI		1,3%	2
		1,3%	20
		1,3%	9
Totale		19,4%	119

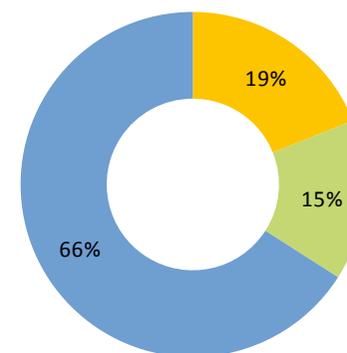
TOTALE CONTRATTI

Gallerie 1.034

Ipermercati 19

Totale 1.053

BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE



Internazionali Locali Nazionali

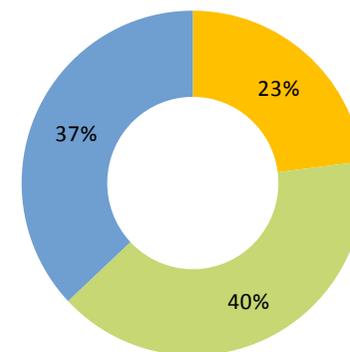
**Al 31/03/2012 Financial Occupancy Italia è pari a 96,7%
in leggera crescita rispetto al 31/12/2011 (96,5%)**

15 Tenants Romania

TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
	elettronica	5,7%	10
	calzature	5,4%	13
	alimentare	5,3%	6
	gioielleria	5,5%	12
	servizi	3,3%	1
 House of Art	Abbigliamento (famiglia)	2,1%	6
	drogheria	1,6%	4
	fast food	1,5%	2
	alimentare	1,2%	2
	servizi	0,9%	8
Totale		32,5%	64

TOTALE CONTRATTI 621

BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE

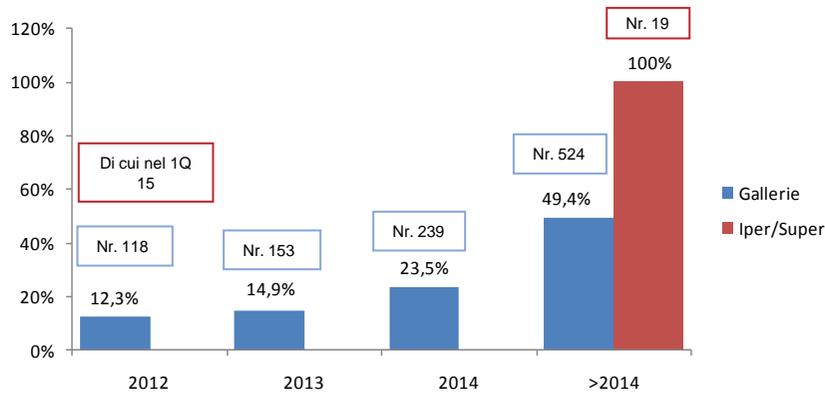


■ Internazionali ■ Locali ■ Nazionali

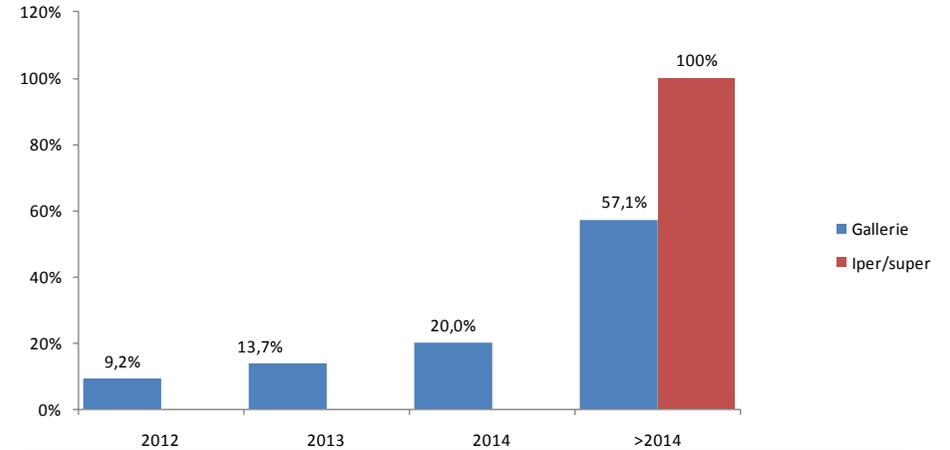
← *New entry*

Contratti Italia e Romania

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



SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (% valore)



ITALIA

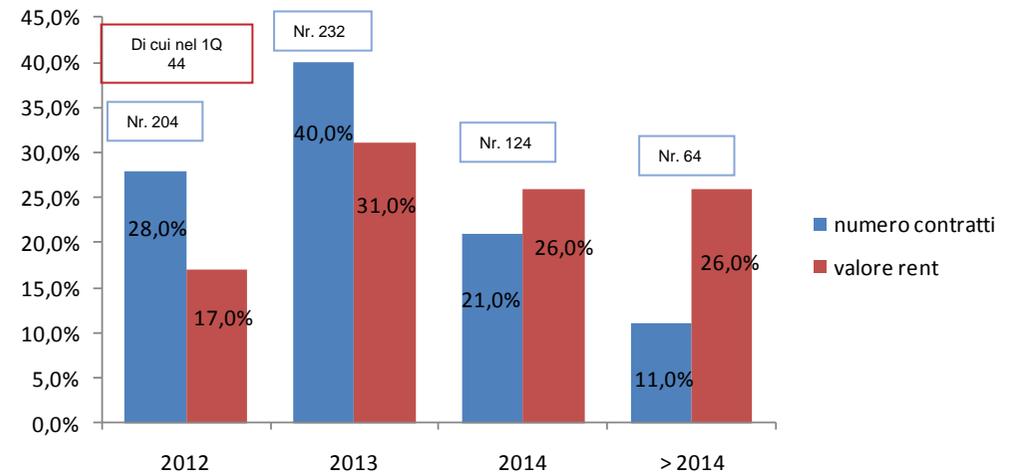
Nel 1Q sono stati rinnovati 15 contratti di cui 10 turn over e 5 rinnovati.
Upside medio al rinnovo: **+ 5,1 %**

ROMANIA

Nel 1Q2012 rinnovati 44 contratti (pari al 3,8% del totale ricavi di Winmarkt) prevalentemente stipulati prima della crisi con downside pari al **- 1,4 %** e sottoscritti 33 nuovi contratti



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



17 Focus sulla Romania

↗ **Stabile la financial vacancy pari a 11,2% come a fine 2011**

Consolidamento tenant mix attraverso nuove aperture di brand internazionali (Carrefour e Billa) già presenti nel portafoglio



Carrefour Buzau



Billa Galati- apertura aprile 2012

↗ **Capex 2012**

Proseguono le manutenzioni ordinarie e straordinarie per facilitare l'accesso ai piani alti e per mantenere attrattivi i centri commerciali.

Capex attese 2012 circa 3,9 € mn (0,4 €mn nel 1Q12)



Carrefour Buzau _scale mobili



Bistrita – nuova facciata



**STRUTTURA
FINANZIARIA**

19 Highlights Finanziari 1/2

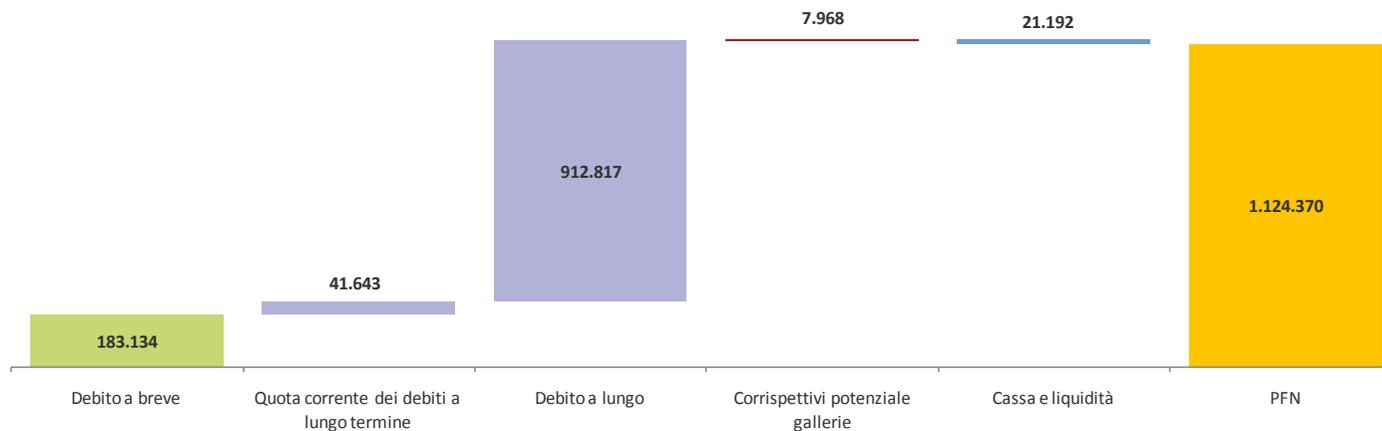
	31/12/2011	31/03/2012
GEARING RATIO RETTIFICATO (al netto degli impatti IAS dei derivati)	1,38	1,36
LOAN TO VALUE	58,7%	58,4%
COSTO DEL DEBITO	4,1%	4,4%
INTEREST COVER RATIO	2,04	1,83
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE	11,5 anni	11 anni
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE compreso il BOND	8,9 anni	8,5 anni

20 Highlights Finanziari 2/2

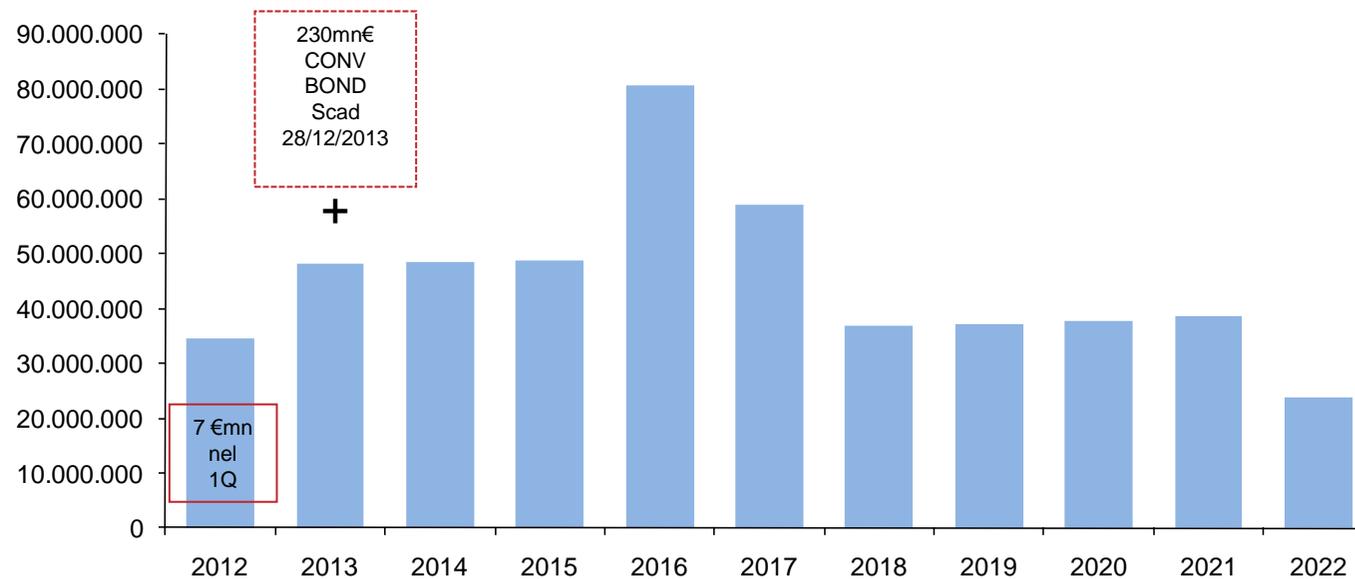
	31/12/2011	31/03/2012
STRUTTURA DEL CAPITALE BILANCIATA (debito LT +Bond)	79,1 %	80,6 %
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	80,8 %	78,1 %
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE	74,1%	70,7 %
LINEE DI CREDITO CONCESSE	303 € mn	301,5 € mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI *	106,7 € mn	135,1 € mn
MKT VALUE IMMOBILI LIBERI DA IPOTECA	562,2 € mn	562,2 € mn

21 Struttura finanziaria

COMPOSIZIONE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)

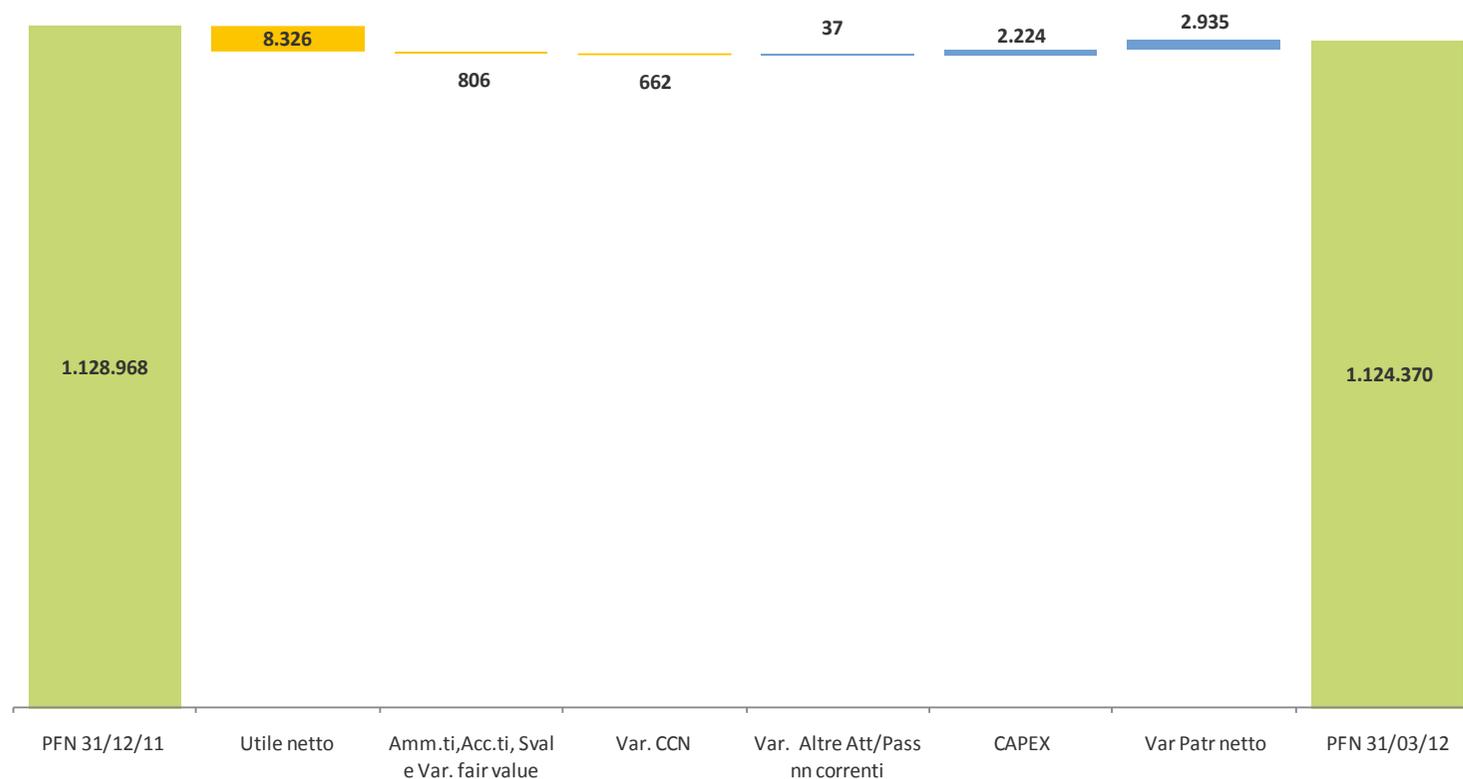


DEBT MATURITY (€ 000)



Indebitamento finanziario netto

VARIAZIONE DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)

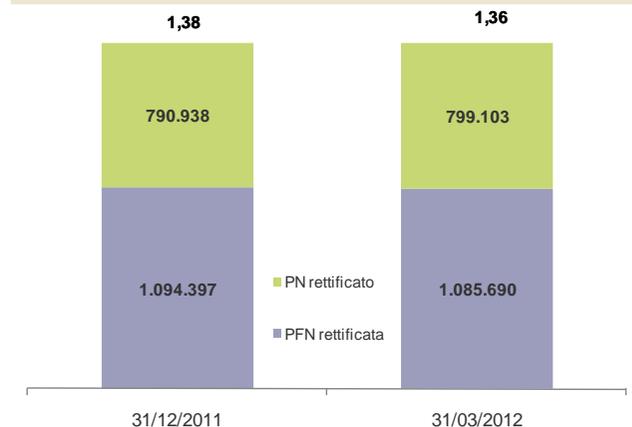


23 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	31/12/11	31/03/12	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.897.756	1.899.747	1.991	0,1%
Capitale Circolante Netto	68.909	68.247	-662	-1,0%
Altre Passività Consolidate	-70.644	-71.180	-536	0,8%
TOTALE IMPIEGHI	1.896.021	1.896.814	793	0,0%
Posizione Finanziaria Netta	1.128.968	1.124.370	-4.598	-0,4%
Patrimonio Netto	767.053	772.444	5.391	0,7%
TOTALE FONTI	1.896.021	1.896.814	793	0,0%

	31/12/2011	31/03/2012
Patrimonio netto	767.053	772.444
Indebitamento finanziario netto	1.128.968	1.124.370
Gearing ratio	1,47	1,46
Patrimonio netto rettificato	790.938	799.103
Indebitamento finanziario netto rettificato	1.094.397	1.085.690
Gearing ratio rettificato	1,38	1,36

GEARING RATIO RETTIFICATO (€ 000)



Dividend Reinvestment Option

L'Assemblea Straordinaria dei Soci di IGD SIIQ dello scorso 19 aprile ha deliberato un aumento di capitale a pagamento, per massimi Euro 19.089.451,00 nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, mediante emissione di azioni ordinarie da offrirsi in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011.

I soggetti che decideranno di aderire all'aumento di capitale avranno la possibilità di reinvestire una parte, non superiore all' 80%, del dividendo lordo spettante.

Il pagamento del dividendo 2011 avverrà in contanti secondo le modalità standard e i soggetti aventi diritto al dividendo decideranno se investire parte del dividendo nell'aumento di capitale ai termini e alle condizioni che saranno indicati nel prospetto informativo che sarà pubblicato prima dell'avvio dell'offerta.

Obiettivo dell'operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT europei, è offrire agli azionisti aventi diritto al dividendo 2011 l'opportunità di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi

Delibera approvata dall'Assemblea degli Azionisti dal 99,9% dei voti favorevoli dei presenti (67,862974% del capitale)

Dividend Reinvestment Option: step

Chi può partecipare

I soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011.

Quanto

Il **controvalore complessivo dell'offerta sarà pari all'80%** dell'ammontare dei dividendi proposti per il 2011

I soggetti che decideranno di aderire avranno la facoltà di reinvestire un importo massimo fino all'80% del dividendo lordo spettante

Come

L'Assemblea degli azionisti ha fissato i criteri di determinazione del prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni, con riferimento alla prassi di mercato in operazioni analoghe, considerando un **prezzo, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione che fisserà il suddetto prezzo, rettificato detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2011 e applicando uno sconto fino a un massimo del 10%.**

Il prezzo di sottoscrizione delle azioni non potrà comunque essere inferiore a Euro 0,62.

Un successivo CdA delibererà in prossimità dell'avvio dell'offerta il prezzo di sottoscrizione finale sulla base dei criteri stabiliti dall'Assemblea.

BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ 2011

Presentato al Consiglio di Amministrazione del 10 Maggio 2012
il Bilancio di Sostenibilità relativo all'esercizio 2011.

**Continua ad essere alta l'attenzione e il dialogo
con tutti i nostri Stakeholders**

Il Bilancio di Sostenibilità sarà messo a disposizione del pubblico nei
prossimi giorni sul sito della Società all'indirizzo:

www.gruppoigd.it/sostenibilita

➤ **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

