

igd
SIS

Conference call
10 novembre 2011
Ore 14,30

Presentazione Risultati al 30/09/2011

DISCLAIMER

This presentation contains forward-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 risks 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, IGS SIIQ does not undertake any obligation to update any forward-looking information or statements

3 Highlights

RICAVI

• Ricavi totali (*gestionali*)

92,8 € mn
(+ 10,3 % vs 30/09/2010)

• Ricavi da gestione caratteristica

91,1 € mn
(+ 8,3% vs 30/09/2010)

EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

66,4 € mn
(+ 9,7 % vs 30/09/2010)

• EBITDA margin (gestione caratteristica)

72,9 %

Utile Netto del Gruppo

39,6 € mn
(+ 74,9 % vs 30/09/2010)

Funds From Operations (FFO)

33,7 € mn
(+ 4,8 % vs 30/09/2010)

Mkt Value del Portafoglio

(al 30/06/2011 + acquisti 3Q11 Iper La Torre)

1.930,4 € mn

A photograph of a modern shopping mall interior. In the foreground, there are two glass-enclosed escalators. A man in a red shirt is carrying a large, wrapped package on the middle escalator. To the right, a woman in a white shirt and dark pants is walking, blurred by motion. The background shows various retail stores, including one with a 'SWAROVSKI' sign. The ceiling is high with large windows and several colorful, circular pendant lights. The floor is made of light-colored tiles.

RISULTATI ECONOMICO FINANZIARI

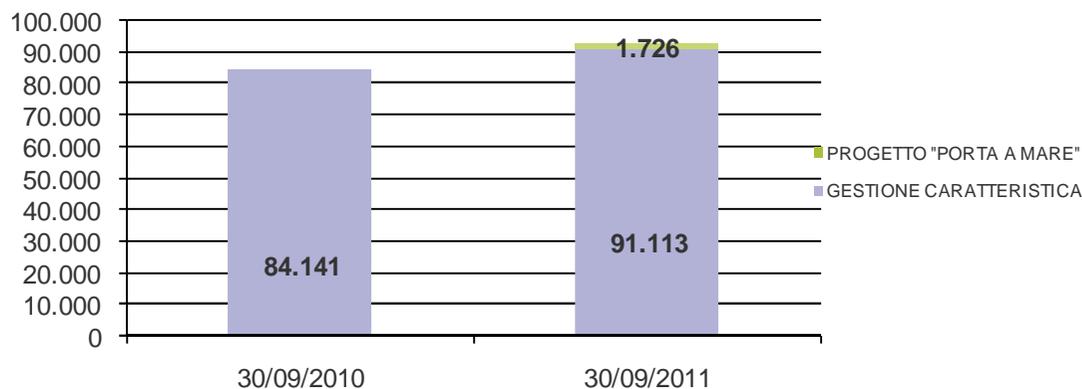
5 Conto Economico Consolidato

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	30/09/2010	30/09/2011	%	30/09/2010	30/09/2011	%	30/09/2010	30/09/2011	%
Ricavi da immobili di proprietà		74.496	80.749	8,4%	74.496	80.749	8,4%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi		6.118	6.380	4,3%	6.118	6.380	4,3%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi		3.527	3.984	13,0%	3.527	3.984	13,0%	0	0	n.a.
Ricavi da trading		0	1.726	n.a.	0	0	n.a.	0	1.726	n.a.
Ricavi gestionali		84.141	92.839	10,3%	84.141	91.113	8,3%	0	1.726	n.a.
Costi Diretti		(14.480)	(15.703)	8,4%	(14.327)	(15.604)	8,9%	(153)	(99)	(35,5)%
Personale Diretto		(2.429)	(2.631)	8,3%	(2.429)	(2.631)	8,3%	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi		191	(878)	n.a.	0	0	n.a.	191	(878)	n.a.
Margine lordo divisionale		67.423	73.627	9,2%	67.385	72.878	8,2%	38	749	n.a.
Spese Generali		(3.161)	(2.943)	(6,9)%	(3.021)	(2.630)	(13,0)%	(140)	(313)	n.a.
Personale Sede		(3.871)	(3.865)	(0,2)%	(3.852)	(3.837)	(0,4)%	(19)	(28)	48,4%
EBITDA		60.391	66.819	10,6%	60.512	66.411	9,7%	(121)	408	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>					71,9%	72,9%		n.a.	23,6%	
Ammortamenti		(657)	(768)	16,9%						
Svalutazioni		(2.907)	(391)	(86,6)%						
Variazione Fair Value		(4.414)	12.076	(373,6)%						
Altri accantonamenti		(299)	0	(100,0)%						
EBIT		52.114	77.736	49,2%						
Proventi finanziari		2.512	515	(79,5)%						
Oneri finanziari		(29.014)	(32.304)	11,3%						
Gestione finanziaria		(26.502)	(31.789)	20,0%						
Gestione partecipazioni		0	(635)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE		25.612	45.312	76,9%						
Imposte sul reddito del periodo		(3.006)	(5.699)	89,6%						
<i>Tax rate</i>		11,74%	12,58%							
UTILE NETTO		22.606	39.613	75,2%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		42	9	(77,6)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO		22.648	39.622	74,9%						

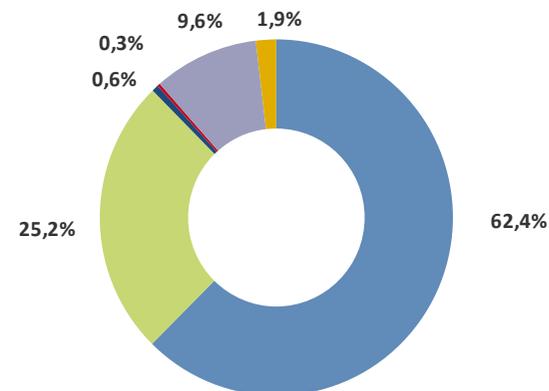
6 Ricavi Gestionali: + 10,3%

Totale ricavi gestionali: + 10,3% - Ricavi gestione caratteristica: + 8,3 %

TOTALE RICAVI GESTIONALI (€/000)

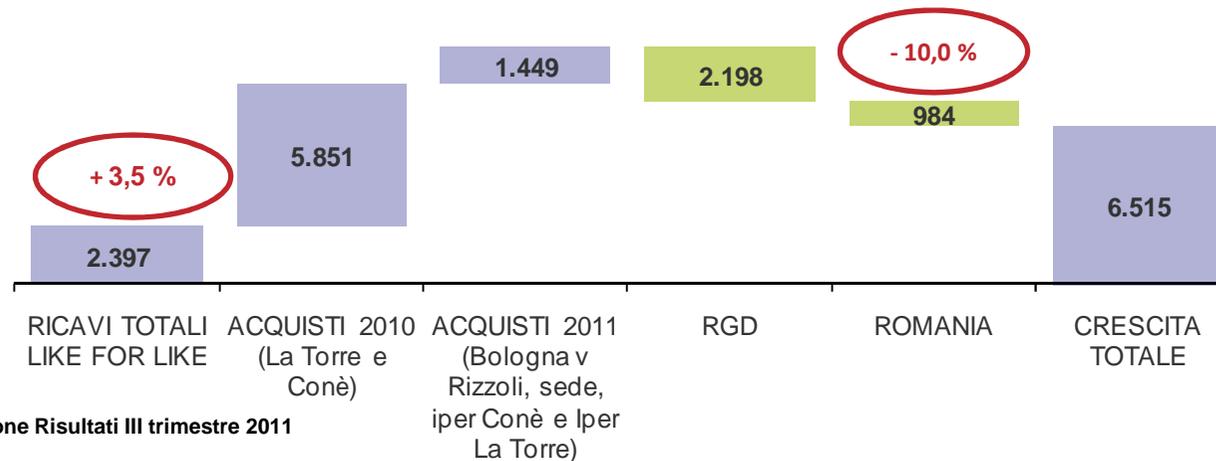


BREAKDOWN DEI RICAVI GESTIONALI PER TIPOLOGIA DI ASSET



■ GALLERIA ■ IPER ■ CITY ■ ALTRO ■ ROMANIA ■ "PORTA A MARE" PROJECT

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

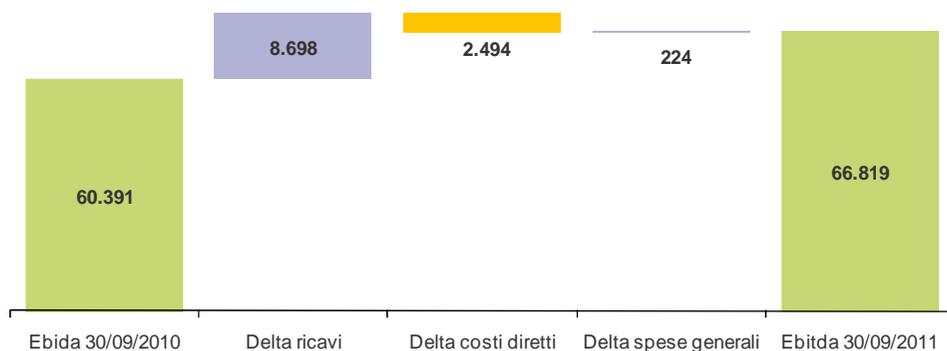


Crescita LFL Italia pari 3,5% di cui 40 % per indicizzazione ISTAT.

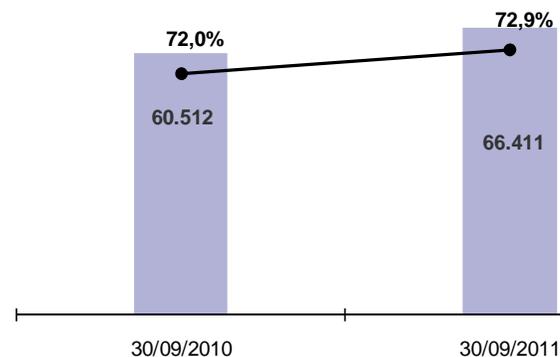
7 Ebitda (gest. caratteristica) + 9,7 %, Ebitda margin 72,9 %

EBITDA

(€000)



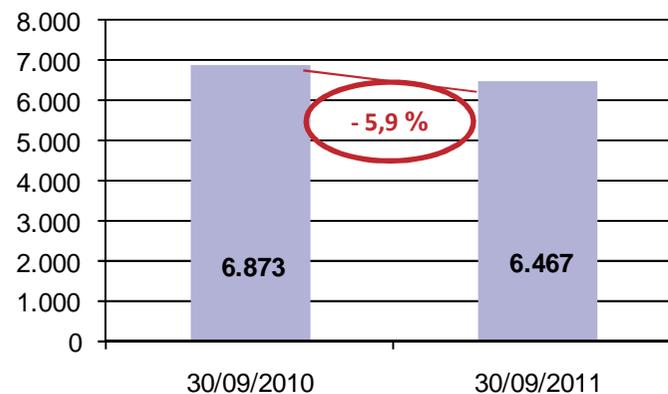
EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

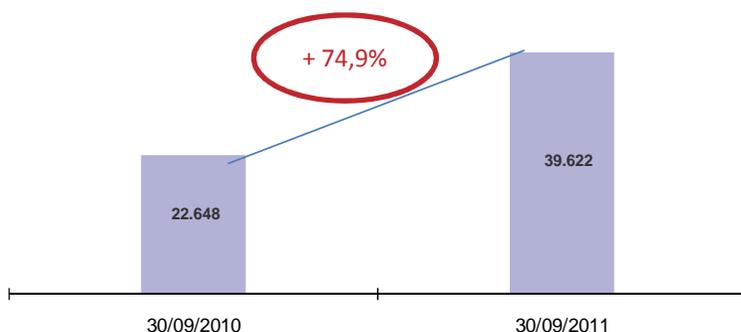


SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

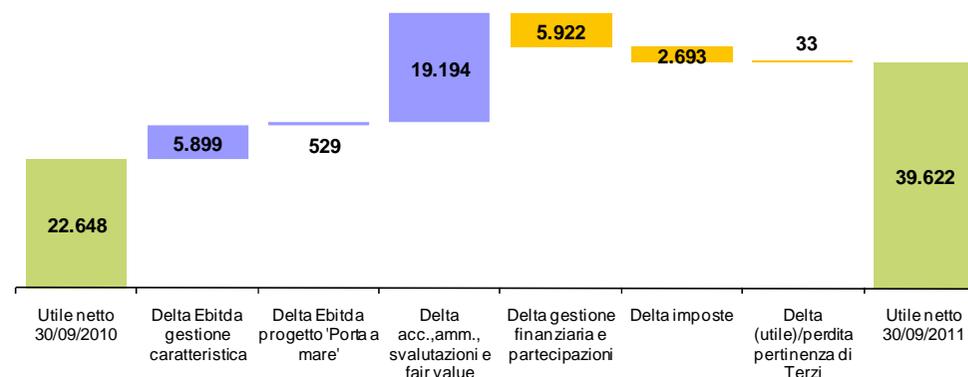


8 Utile Netto del Gruppo: + 74,9 %

UTILE NETTO DEL GRUPPO (€ 000)



VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



LA CRESCITA DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 39,6 € MN RISPETTO AL 30/09/2010

RIFLETTE:



- un incremento dell'Ebitda della gestione caratteristica (+ 9,7% vs 30/09/2010) dovuto in particolare alle azioni commerciali e alle nuove aperture
- la continua riduzione delle spese generali (- 5,9%)
- la variazione positiva del fair value del portafoglio al 30/06/2011

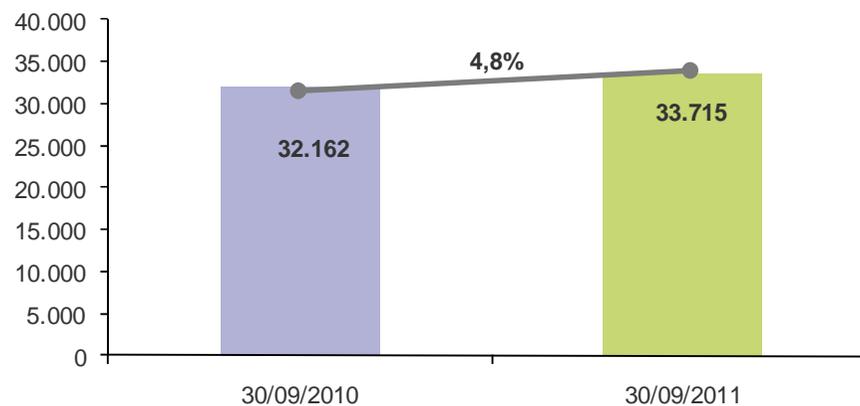


- un incremento dei costi diretti della gestione caratteristica (+ 8,8%) dovuto principalmente ad un aumento degli accantonamenti sui crediti (+ 85,3%) causato per la maggior parte dalla svalutazione dei crediti del Centro Commerciale Darsena City
- un incremento della gestione finanziaria (+ 19,9%) dovuto all'incremento dell'euribor oltre che all'aumento del costo del debito per nuove sottoscrizioni di IRS avvenute nel 2010 ma con partenza forward al 1.1.2011 e ai nuovi finanziamenti sottoscritti
- un incremento delle poste fiscali (2,7 mn€ vs 3Q2010) per effetto principalmente della tassazione differita sul change in fair value al 30/09/2011

9 Funds From Operations

FFO (€/000)	30/09/2010	30/09/2011	Δ	Δ%
Utile ante imposte	25.612	45.312	19.699	76,9%
Amm.ti e altri acc.ti	956	768	-188	-19,7%
Sval. Immob. e Partec.	2.907	814	-2.094	-72,0%
Variazioni fair value	4.414	-12.076	-16.490	-373,6%
Imposte correnti del periodo	-1.727	-1.103	625	-36,1%
FFO	32.162	33.715	1.554	4,8%

ANDAMENTO FFO (€/000)



10 Come hanno performato i nostri Centri Commerciali?

VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI

	VENDITE		INGRESSI		in valore assoluto
	rete totale	LFL	rete totale	LFL	
ITALIA	+ 13%	- 1,4%	+ 14,5%	flat	49,9 milioni
ROMANIA	n.p*		- 1,0%		23,4 milioni

*non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

ITALIA

Ingressi stabili

Vendite -1,4%

Sulle performance incide particolarmente il mese di settembre che porta gli effetti della debolezza dei consumi e la stagionalità (comparto più colpito abbigliamento e calzature)

ROMANIA

Ingressi -1%

Vendite (per gli operatori che riusciamo a monitorare) mostrano una leggera sofferenza nel settore delle calzature, abbigliamento e gioielleria mentre hanno registrato un incremento nella parte food e internazionale (kFC, Dorgerie Markt).

VENDITE IPERMERCATI/SUPERMERCATI ITALIA



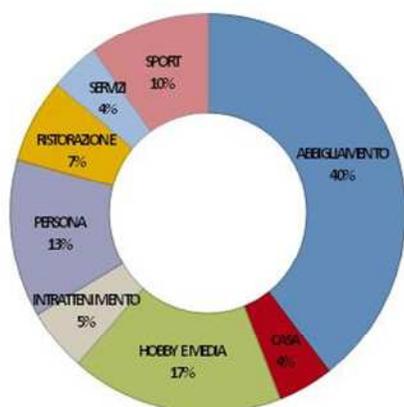
	rete totale	LFL	rete totale	LFL
super + iper	+ 1,7%	- 0,5%	+ 2,8%	- 0,6%
iper	+ 0,4%	- 1,8%	+ 2,9%	- 1,6%
super	+ 2,8%	+ 0,7%	+ 2,7%	+ 0,2%

Sia COOP che il MERCATO confermano le difficoltà nel comparto non-food, in questo scenario Coop Adriatica in linea con il sistema COOP si posiziona meglio rispetto al MERCATO nel suo complesso

Tenants/Contratti

La qualità e un buon tenant mix si confermano la chiave per garantire un alto livello di occupancy e mantenere l'attrattività dei nostri Centri

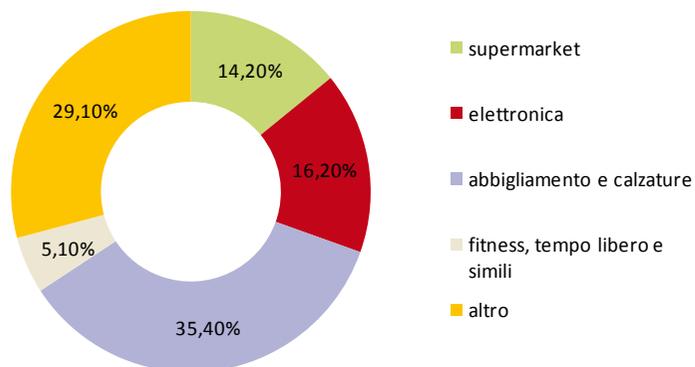
MERCHANDISING MIX GALLERIE ITALIA



TOP 10 TENANTS NELLE GALLERIE ITALIANE INCIDENZA

GRUPPO MIROGLIO (Motivi, Fiorella Rubino, Oltre)	4,03%
PIAZZA ITALIA	2,94%
COMPAR (BATA)	2,00%
H&M	1,83%
DECATHLON	1,56%
CALZEDONIA	1,50%
BBC - OBI	1,34%
GAMESTOP	1,31%
CAMST	1,29%
SGM (Marco Polo Expert)	1,27%
TOTALE	19,07%

MERCHANDISING MIX GALLERIE ROMANIA



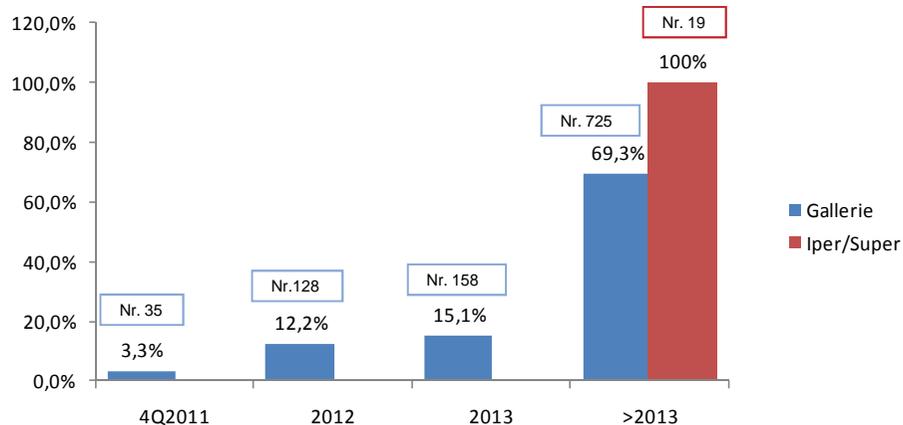
TOTALE CONTRATTI

	Italia	Romania
gallerie	1046	660
ipermercati	19	
totale	1065	660

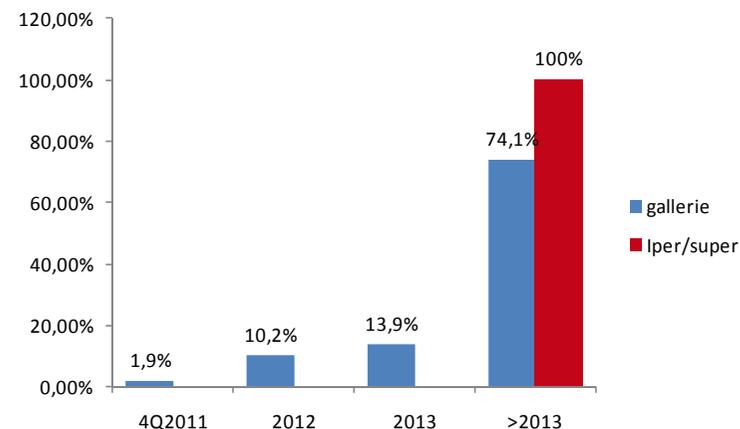
12

Contratti Italia e Romania

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



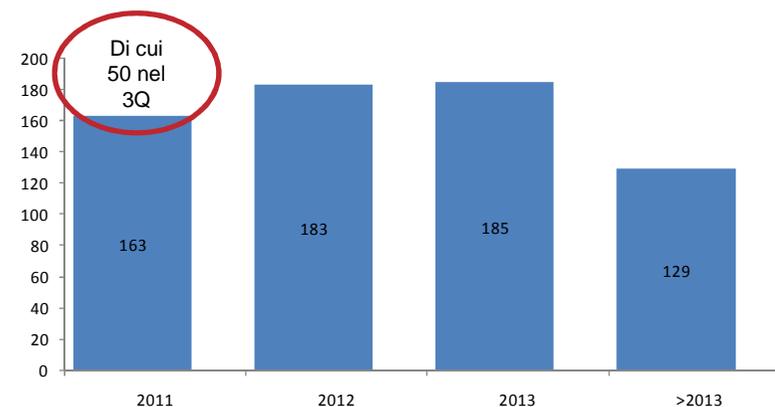
**SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA
(% valore)**



ITALIA

Al 30/09 rinnovati 82 contratti di cui 37 turn over e 45 rinnovati.
Upside medio al rinnovo: **+ 7,7 %** (buoni upside si sono avuti nelle gallerie interessate da extensions e restyling)

SCADENZA CONTRATTI GALLERIE ROMANIA (n. contratti)



ROMANIA

Nel 3° trimestre 2011 rinnovati 50 contratti (pari al 3,7 % del totale ricavi di Winmarkt) con downside pari al **- 22%**.
Nel 4°Q scadranno contratti pari al 14% del totale ricavi



Focus sulla Romania

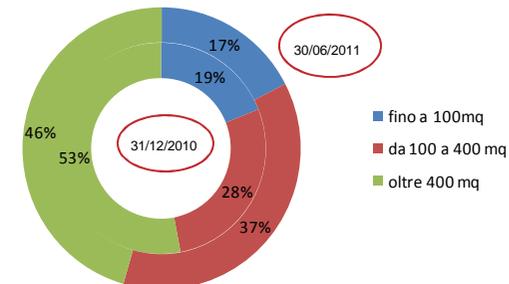
CONTINUA L'OPERA DI CONSOLIDAMENTO DEL PORTAFOGLIO



• RIDUZIONE DELLA VACANCY E RECUPERO DI SUPERFICI DI PREGIO
• EBITDA MARGIN PARI A 75,7% AL 30/09/2011

- Dm Drogerie markt già presente a Cluji e a Bistrita aprirà entro fine 2011 a Ploiesti e a Ramnicu Valcea
- Firmato un accordo con Billa per l'apertura di due nuovi supermarket a Piatra Neamt e Galati entro i primi mesi del 2012
- Nell'ottica dello sfruttamento dei piani alti e delle superficie non di pregio continua l'introduzione di wellness e fitness center, caffè cinema e disco/lounge
- Manutenzione e restyling continui per mantenere il portafoglio attrattivo (rifacimento facciata di Cluji, e completamento introduzione scale mobili a Galati e Buzau) capex previste ogni anno circa 1,3 mn €
- Attenzione alla sostenibilità degli operatori con sconti temporanei accordati principalmente ai contratti ante crisi ad operatori nazionali e nel settore dell'abbigliamento

Dimensione media negozi in Romania 2010vs2011



Cluj Fitness center
affitto medio 3.350/mese
superficie media da 460 a 1100 mq



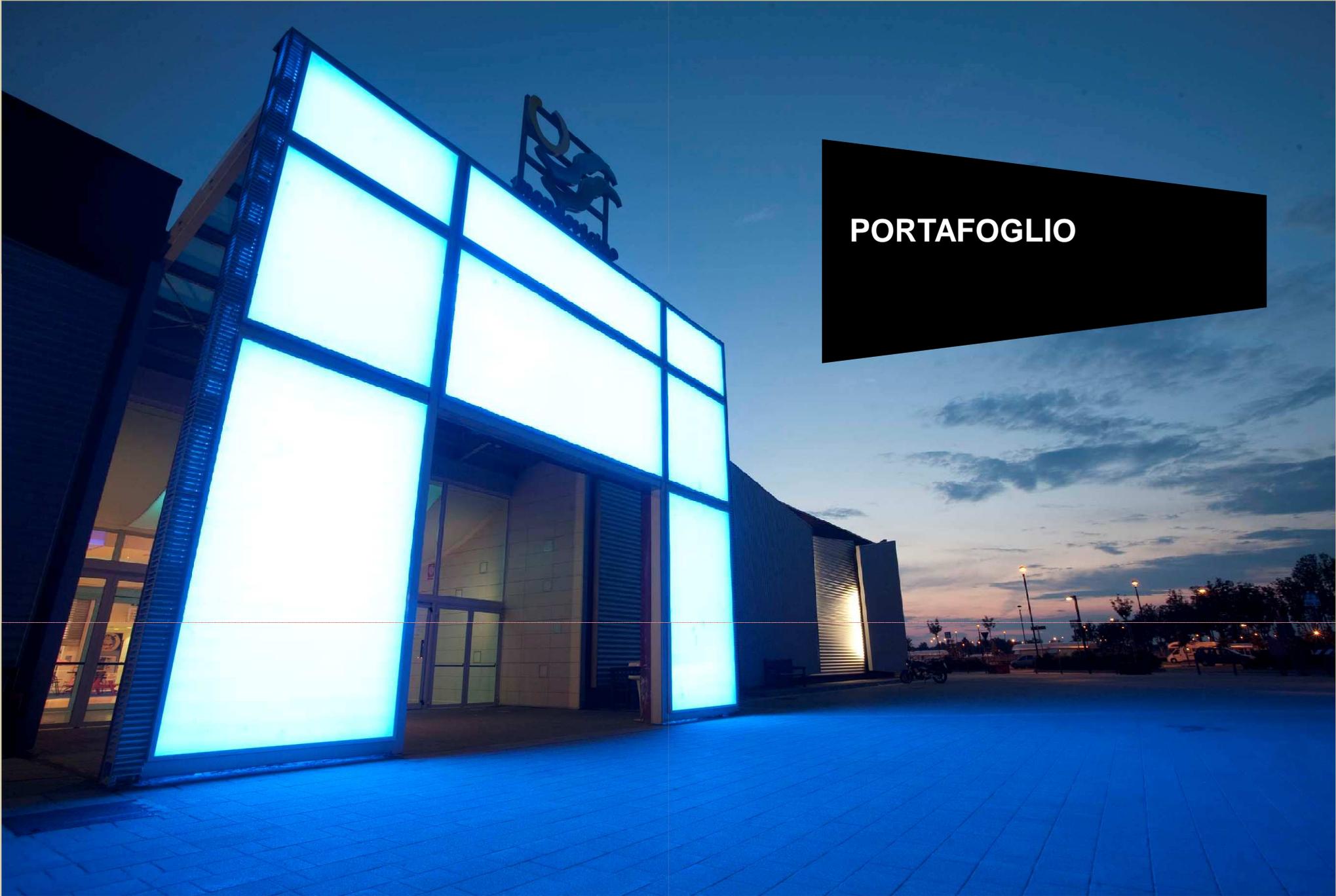
Braila disco/lounge
825 mq, affitto medio 2.000/mese



NEW
Billa Supermarkets
Superficie media 850 mq

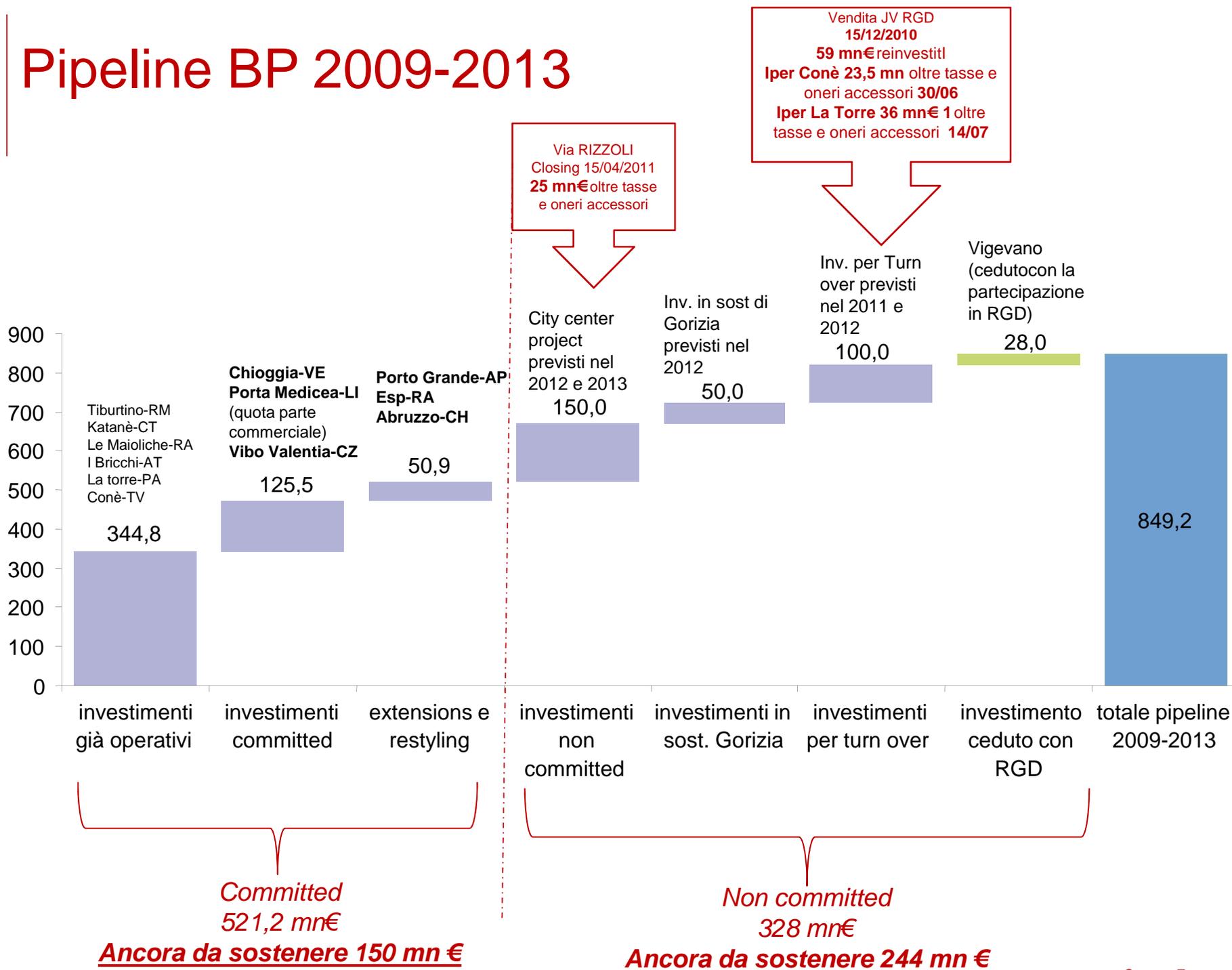


Drogerie market store
Superficie media 350 mq



PORTAFOGLIO

Pipeline BP 2009-2013



16 Evoluzione City Center Project: Via Rizzoli - Bologna



Inaugurazione dell'Apple Store il 17 Settembre 2011

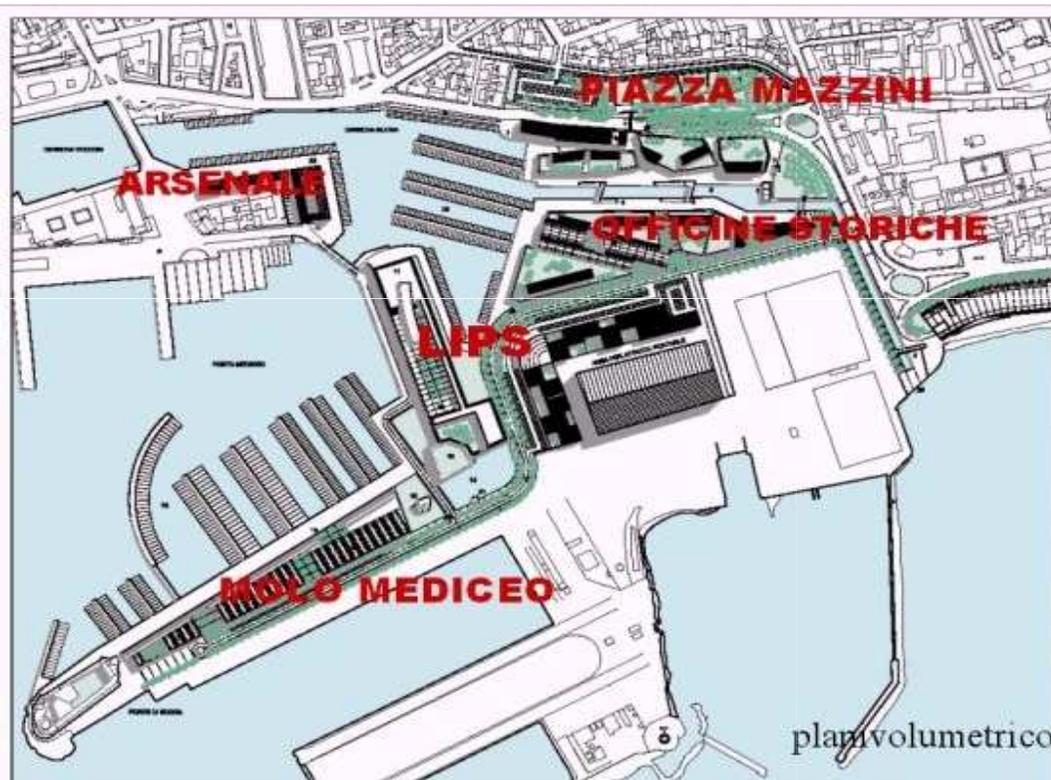


L'Apple Store è stato ben accolto dalla Città di Bologna facendo riscontrare ottime performance in termini di ingressi e di vendite

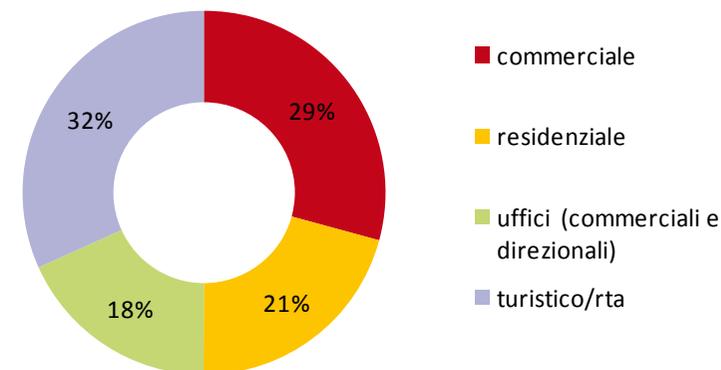


**Primo
Apple Store
in un centro storico
in Italia**

Evoluzione del Progetto “Porta a Mare” – Livorno



BREAKDOWN SUPERFICIE PROGETTO “PORTA A MARE”



5 SUB AMBITI	TIPOLOGIA	INIZIO LAVORI
Piazza Mazzini (incluso Palazzo Orlando)	retail, residenziale e uffici	ott-10
Officine Storiche	retail, residenziale e uffici	2012
Lips	zona turistico alberghiera	2015
Molo Mediceo	retail, turistica e residenziale	2015
Arsenale	retail, turistica e residenziale	2015

Totale superficie 70.000 mq
Tot investimenti attesi
 circa € 200 mn
Tot ricavi attesi
 circa € 240 mn

18

Evoluzione del Progetto “Porta a Mare” – Livorno *area residenziale*



E' stato riscontrato un forte interesse per l'area residenziale con **14** proposte irrevocabili di acquisto in 4 mesi già in buona parte perfezionati in preliminari di acquisto.

Sono previste **73** residenze nel sub ambito Piazza Mazzini e **97** nel sub ambito Officine Storiche

Totali mq dedicati al residenziale 14.676

PROGETTO “PORTA A MARE” – Livorno: Lavori in corso e linee di credito

Sub Ambiti Piazza Mazzini

commerciale (incluso terziario comm.le)	7.685 mq	
residenziale	6.348 mq	Investimento previsto 63mn€ ricavi attesi 79,8mn€
P. Orlando (terziario)	5.276 mq	
Totale superfici SLP	19.309 mq	

Inizio lavori dic 2010
fine lavori fine 2013

Sub Ambito Officine Storiche

commerciale	9.600 mq	
terziario commerciale	3.998 mq	Investimento previsto 61,6 mn€ ricavi attesi 80,6mn€
residenziale	8.328 mq	
Totale superfici SLP	21.926 mq	

Inizio lavori metà 2012
fine lavori fine 2015

LINEE DI CREDITO di Porta Medicea S.r.l.

	concesse	disponibili
Scoperto/hot money/cash	11.000.000	6.000.000
finanziamento a m.l.t	11.000.000	-
linea di credito a m.l.t. a sal	17.600.000	13.300.000
TOTALE	39.600.000	19.300.000

Restyling ed Extension ESP - Ravenna

RESTYLING: lavori in corso
Fine lavori entro fine 2011

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

Totale investimento previsto circa **2.6 mn €**



Dopo il restyling



Prima del restyling



EXTENSION: in fase di progettazione e di iter autorizzativo

Fine lavori inizio 2015

L'estension prevede un incremento della GLA di 23.400 mq e la creazione di 1.100 posti auto.

Il progetto riguarda sia la galleria che la food ancor

Totale investimento previsto circa **46 mn€** (già sostenuti 16mn€)

21 Extensions Porto Grande e Centro D'Abruzzo

Centro Commerciale "PORTO GRANDE" a Porto d'Ascoli (AP)

Inizio lavori entro il primo semestre 2012

Fine lavori entro fine 2013

Stato dei lavori: è in corso la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione con l'amministrazione comunale

L'**extension** prevede un ampliamento di 5.000 mq per 2 medie superfici esterne, oltre a 1.70 mq di aree verdi e nuovi parcheggi per circa 10.531mq

Totale investimento previsto circa 9,8 mn €



Porto Grande

Centro Commerciale "Centro D'Abruzzo" a San Giovanni Teatino (CH)

Inizio lavori entro il primo semestre 2012

Fine lavori entro fine 2013

Stato dei lavori: è in corso la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione con l'amministrazione comunale

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

Totale investimento previsto circa 18,25 mn €



Pre extension: Centro D'Abruzzo



Post extension: Centro D'Abruzzo

22 Chioggia Retail Park

Chioggia Retail Park (VE)

Inizio lavori primo semestre 2012

Fine lavori secondo semestre 2013

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

Totale investimento previsto circa 38,7 mn €



Planimetria



**STRUTTURA
PATRIMONIALE E
FINANZIARIA**

24 Highlights Finanziari 1/2

	30/06/2011	30/09/2011
GEARING RATIO RETTIFICATO (al netto degli effetti della riserva di Cash Flow Hedge)	1,34	1,37
LOAN TO VALUE	56,66%	58,22%
COSTO DEL DEBITO	3,87%	3,96%
INTEREST COVER RATIO	2,17	2,10
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE	12 anni	11,6 anni
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE compreso il BOND	8,9 anni	9,4 anni

25 Highlights Finanziari 2/2

	30/06/2011	30/09/2011
STRUTTURA DEL CAPITALE BILANCIATA (debito LT +Bond)	78,59%	78,56 %
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND *	72,52%	80,71%*
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE	65,76%	74,08 %
LINEE DI CREDITO CONCESSE	311,33 € mn	303 € mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	131,86 € mn	98,72 € mn
MKT VALUE IMMOBILI LIBERI DA IPOTECA	562,92 € mn	560,9 € mn

* Considerando gli swap chiusi in data 12 luglio 2011 per 46,675 mn€ e il 12 settembre 2011, per 47,250 mn€ ma con partenza fwd il 31/12/2011 l'hedging del LT + bond

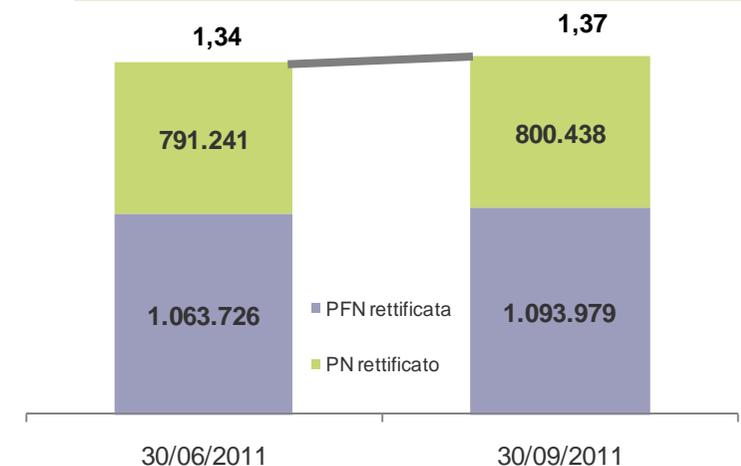
26 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€000)	31/12/2010		30/09/2011		Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.782.089		1.903.677		121.588	6,8%
Capitale Circolante Netto	85.239		74.259		-10.980	-12,9%
Altre Passività Consolidate	-76.792		-74.213		2.579	-3,4%
TOTALE IMPIEGHI	1.790.536		1.903.723		113.187	6,3%
Posizione Finanziaria Netta	1.017.082		1.123.863		106.781	10,5%
Patrimonio Netto	773.454		779.860		6.406	0,8%
TOTALE FONTI	1.790.536		1.903.723		113.188	6,3%

	30/06/2011	30/09/2011
Patrimonio netto	785.641	779.860
Indebitamento finanziario netto	1.073.022	1.123.863
Gearing ratio	1,37	1,44
Patrimonio netto rettificato *	791.241	800.438
Indebitamento finanziario netto rettificato*	1.063.726	1.093.979
Gearing ratio rettificato*	1,34	1,37

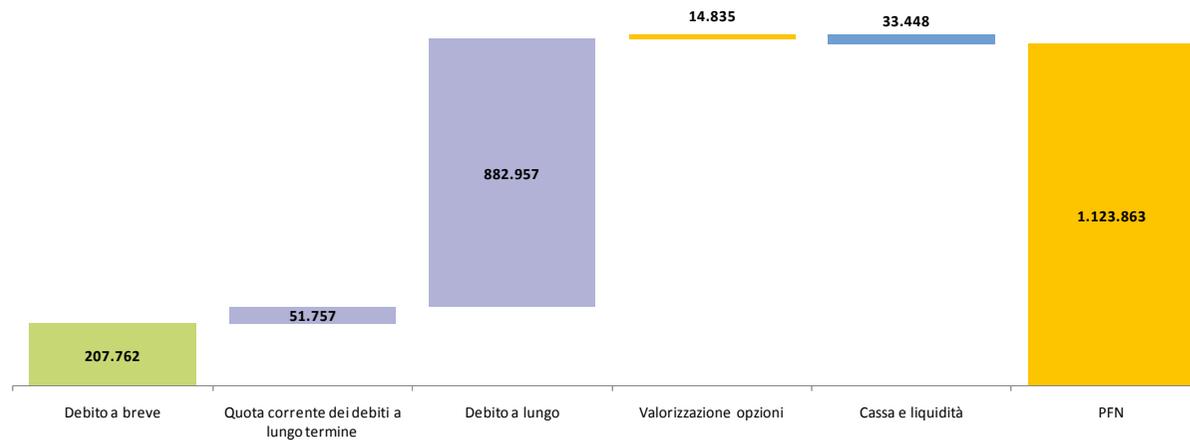
* al netto degli effetti della Riserva di Cash Flow Hedge

GEARING RATIO RETTIFICATO * (€000)

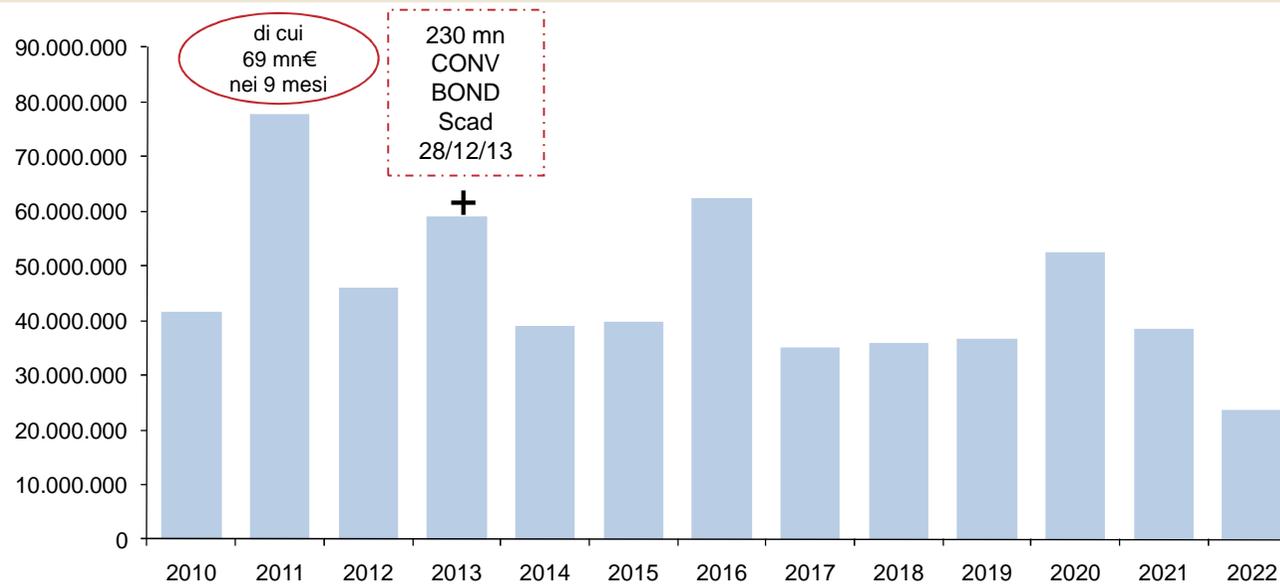


27 Struttura finanziaria

COMPOSIZIONE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)

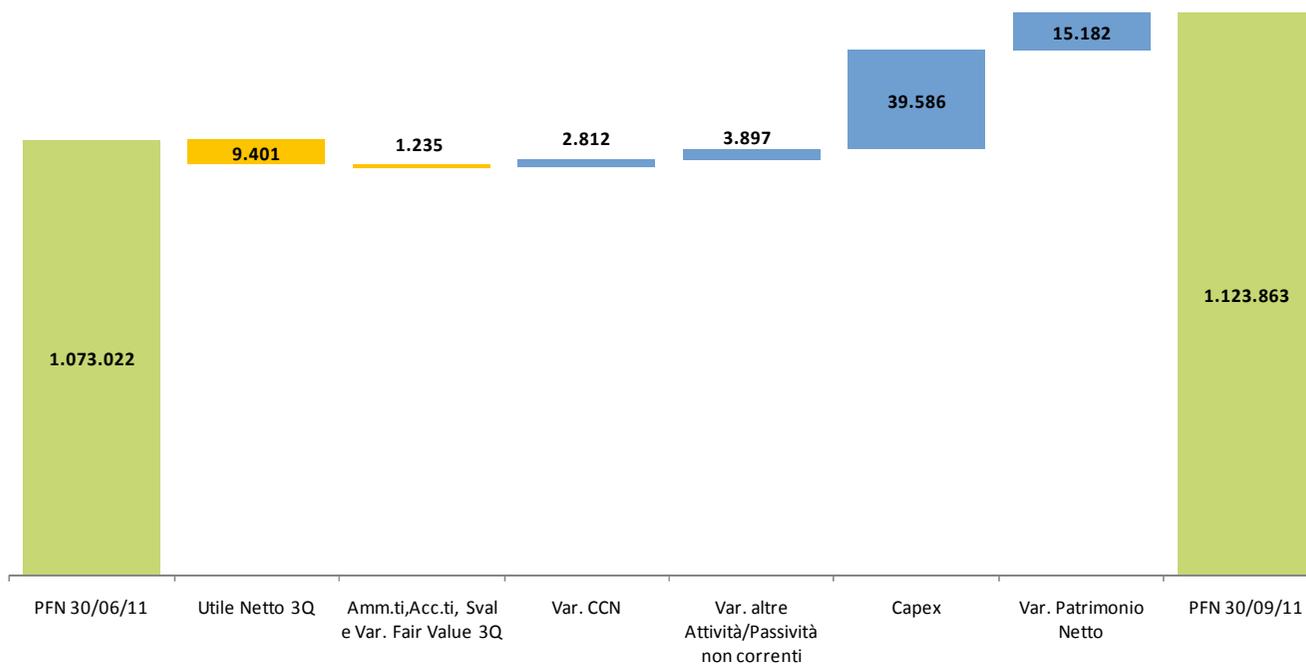


DEBT MATURITY (€ 000)



28 Indebitamento finanziario netto

VARIAZIONE DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)



➤ **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

