



**Presentazione Conference call  
Risultati 1H 2010**

Bologna, 26 Agosto 2010

**igd** SIQ

# 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, IGS SIIQ does not undertake any obligation to update any forward-looking information or statements.**

## Highlights economici

H12010 vs H12009



€/000

↗ Ricavi: 56.172 €000\*



- 1,2%

↗ Ebitda: 39.777 €000



+ 7,5%

↗ Ebitda Margin: 70,8%



+ 5,8 punti percentuali

↗ Utile ante imp.: 15.531 €000



+ 102,6%

↗ Utile Netto: 14.031 €000



+ 96,9%

↗ FFO: 21.887 €000

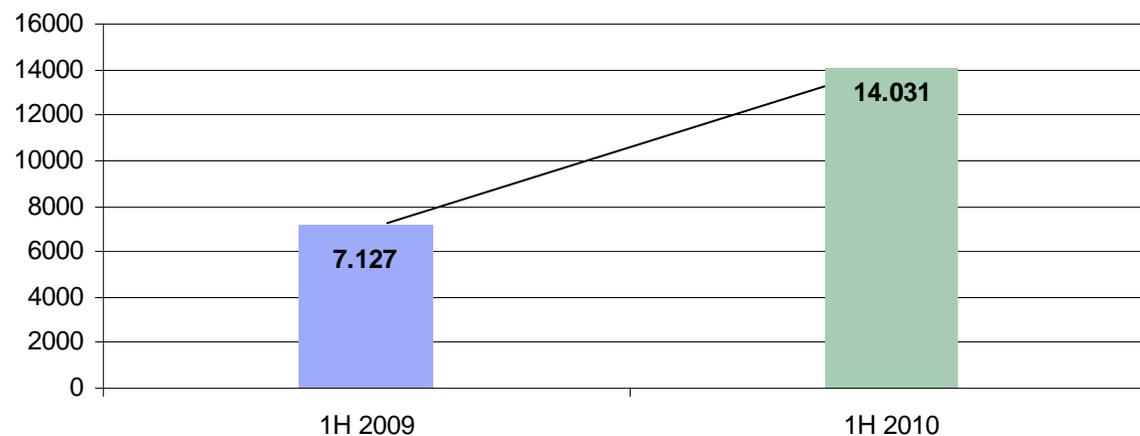


+ 18,9%

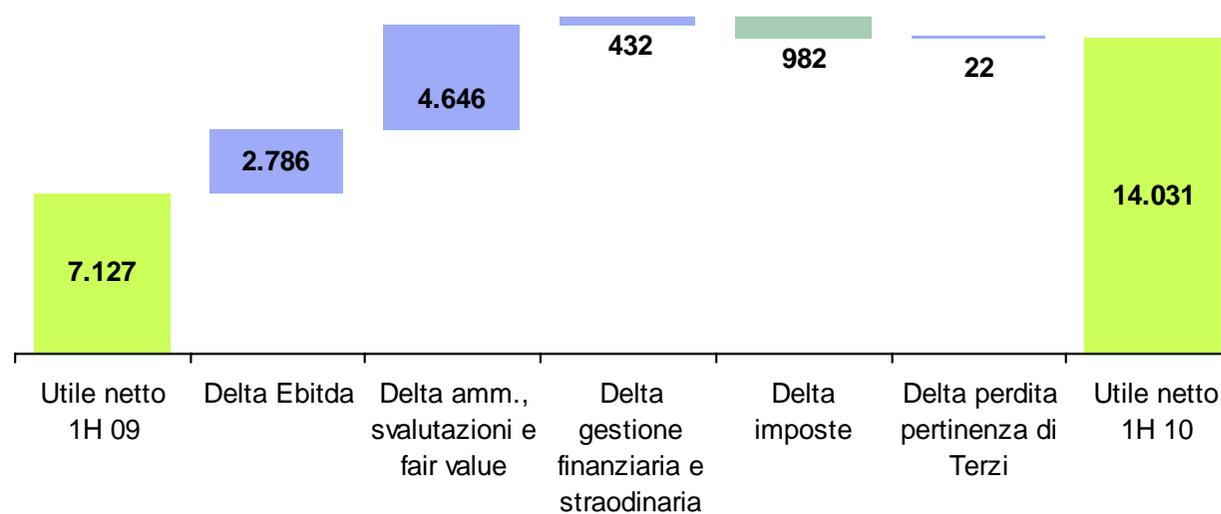
# Utile netto: + 96,9%



## UTILE NETTO (€/000)



## ANDAMENTO UTILE NETTO (€/000)



## Consolidato Economico Gruppo

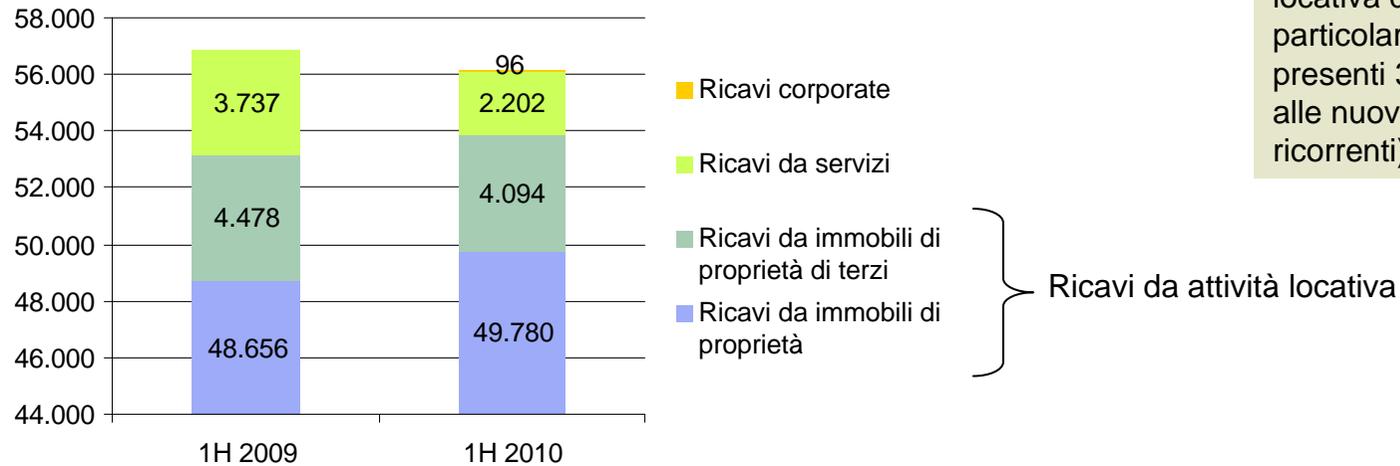


€/000	1H 2009	1H 2010	Δ	%
Ricavi da immobili di proprietà	48.656	49.780	1.124	2,31%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	4.478	4.094	(384)	(8,57%)
Ricavi da servizi	3.737	2.202	(1.535)	(41,08%)
Ricavi corporate	0	96	96	n.a.
<b>Ricavi gestionali</b>	<b>56.871</b>	<b>56.172</b>	<b>(699)</b>	<b>(1,23%)</b>
Altri ricavi	3.418	3.358	(60)	(1,76%)
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>60.289</b>	<b>59.530</b>	<b>(759)</b>	<b>(1,26%)</b>
Risultato delle costruzioni in corso	(768)	141	909	(118,31%)
Altri costi	(3.418)	(3.358)	60	(1,76%)
Costi Diretti	(12.297)	(9.811)	2.486	(20,22%)
Personale diretto	(1.621)	(1.634)	(13)	0,80%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>42.185</b>	<b>44.868</b>	<b>2.683</b>	<b>6,36%</b>
Spese Generali	(2.271)	(2.367)	(96)	4,24%
Personale sede	(2.923)	(2.724)	199	(6,79%)
<b>EBITDA</b>	<b>36.991</b>	<b>39.777</b>	<b>2.786</b>	<b>7,53%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>65,0%</i>	<i>70,8%</i>		
Ammortamenti	(368)	(431)	(63)	17,06%
Svalutazioni	(3.792)	(2.907)	885	(23,35%)
Variazione Fair Value	(7.991)	(4.167)	3.824	(47,85%)
<b>EBIT</b>	<b>24.840</b>	<b>32.272</b>	<b>7.432</b>	<b>29,92%</b>
Proventi finanziari	2.060	2.350	290	14,08%
Oneri finanziari	(19.233)	(19.091)	142	(0,74%)
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(17.173)</b>	<b>(16.741)</b>	<b>432</b>	<b>(2,51%)</b>
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>7.667</b>	<b>15.531</b>	<b>7.864</b>	<b>102,57%</b>
Imposte	(540)	(1.522)	(982)	181,71%
<i>Tax rate</i>	<i>7,0%</i>	<i>9,8%</i>		
Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		22	22	n.a.
<b>UTILE NETTO DI GRUPPO</b>	<b>7.127</b>	<b>14.031</b>	<b>6.904</b>	<b>96,86%</b>

## Totali ricavi: - 1,2%

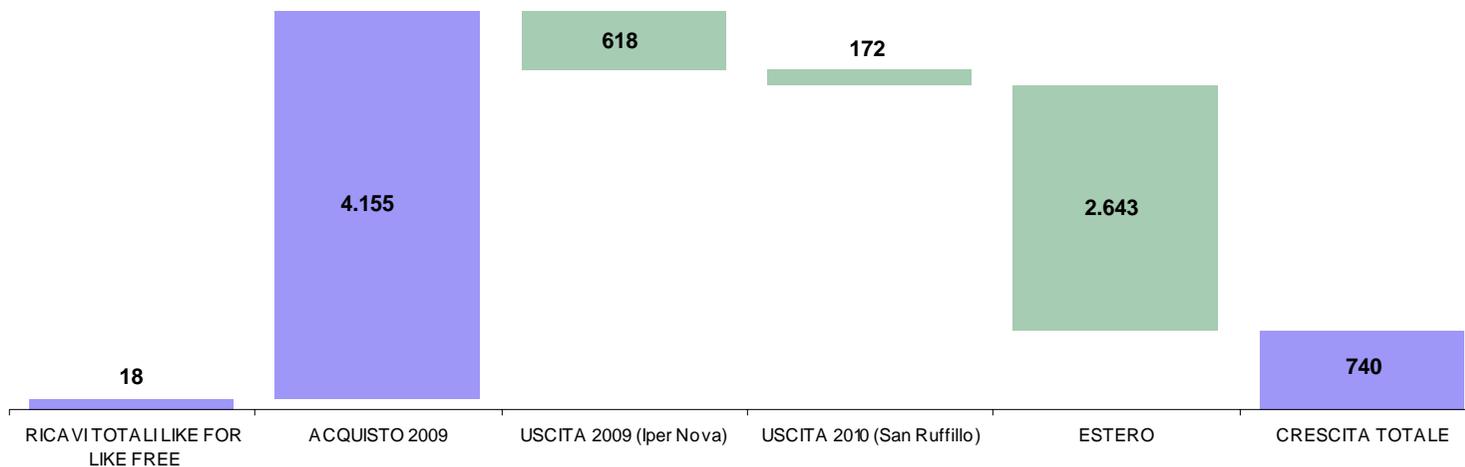


### TOTALE RICAVI (€000)



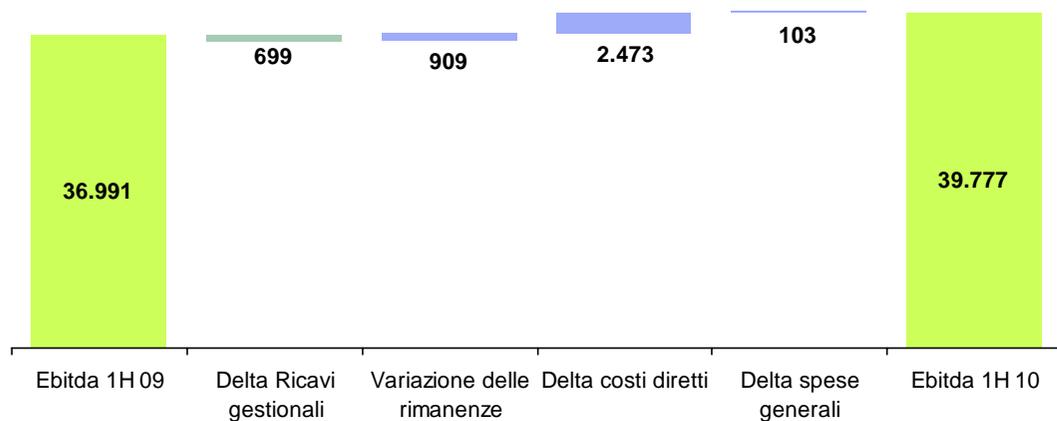
Tra i ricavi da attività locativa dell'H1 2009, in particolare nel Q2, erano presenti 3.000 €/000 legati alle nuove aperture (non ricorrenti)

### VARIAZIONE DEI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA (€000)

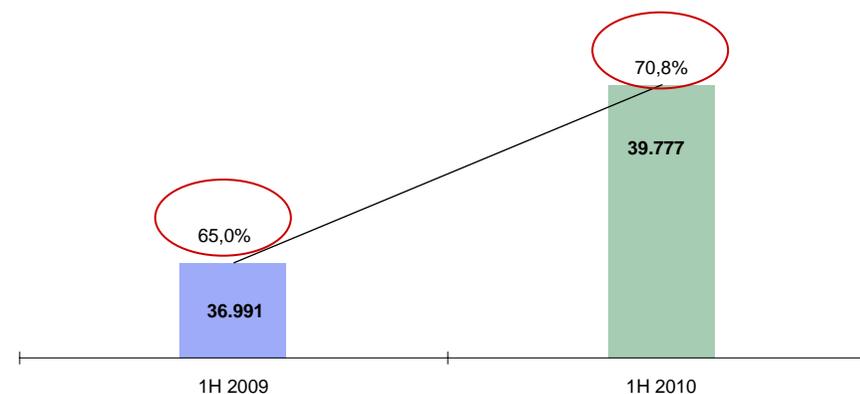


# Ebitda: + 7,5% e Ebitda Margin: 70,8%

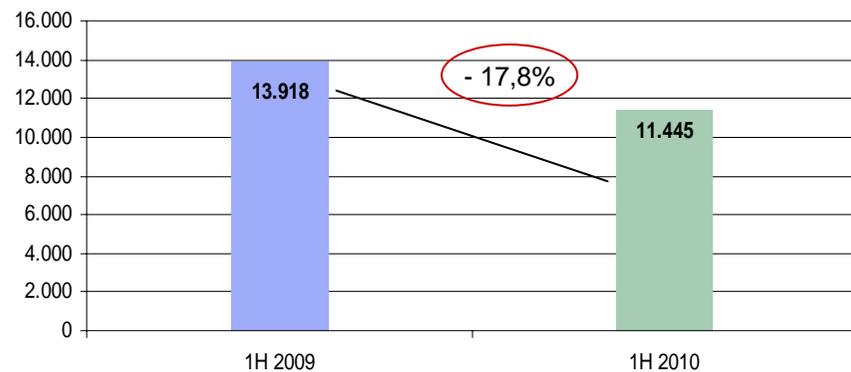
### EBITDA (€/000)



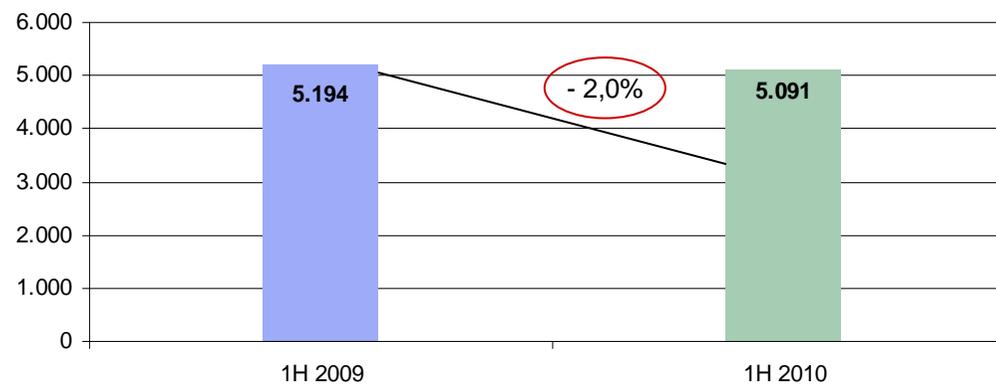
### EBITDA e EBITDA MARGIN (€/000)



### COSTI DIRETTI (€/000)



### SPESE GENERALI (€/000)



## Highlights patrimoniali-finanziari

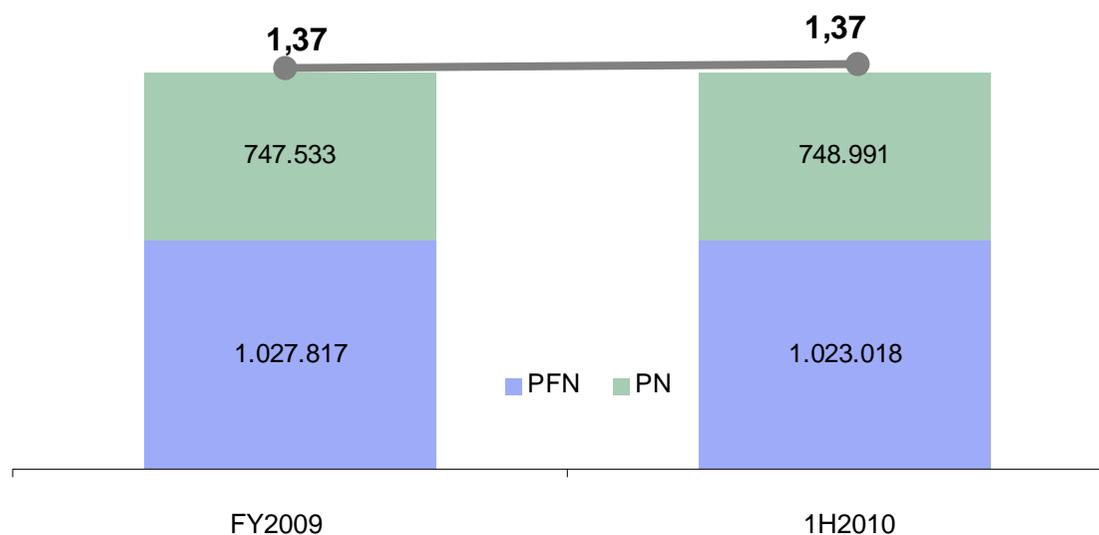
↗ Mkt Value del Portafoglio immobiliare	➔	1.776.860 €000
↗ Gearing ratio	➔	1,37x
↗ LTV	➔	57,18%
↗ Livello di hedging	➔	67,89%
↗ NNAV	➔	2,47 €

## Fonti-Impieghi e Gearing ratio



€/000

Fonti - Impieghi	FY 2009	1H 2010	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.760.342	1.772.567	12.225	0,69%
Capitale Circolante Netto	96.500	78.519	-17.981	-18,63%
Altre Passività Consolidate	-81.492	-79.077	2.415	-2,96%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.775.350</b>	<b>1.772.009</b>	<b>-3.341</b>	<b>-0,19%</b>
Posizione Finanziaria Netta	1.027.817	1.023.018	-4.799	-0,47%
Patrimonio Netto	747.533	748.991	1.458	0,20%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.775.350</b>	<b>1.772.009</b>	<b>-3.341</b>	<b>-0,19%</b>

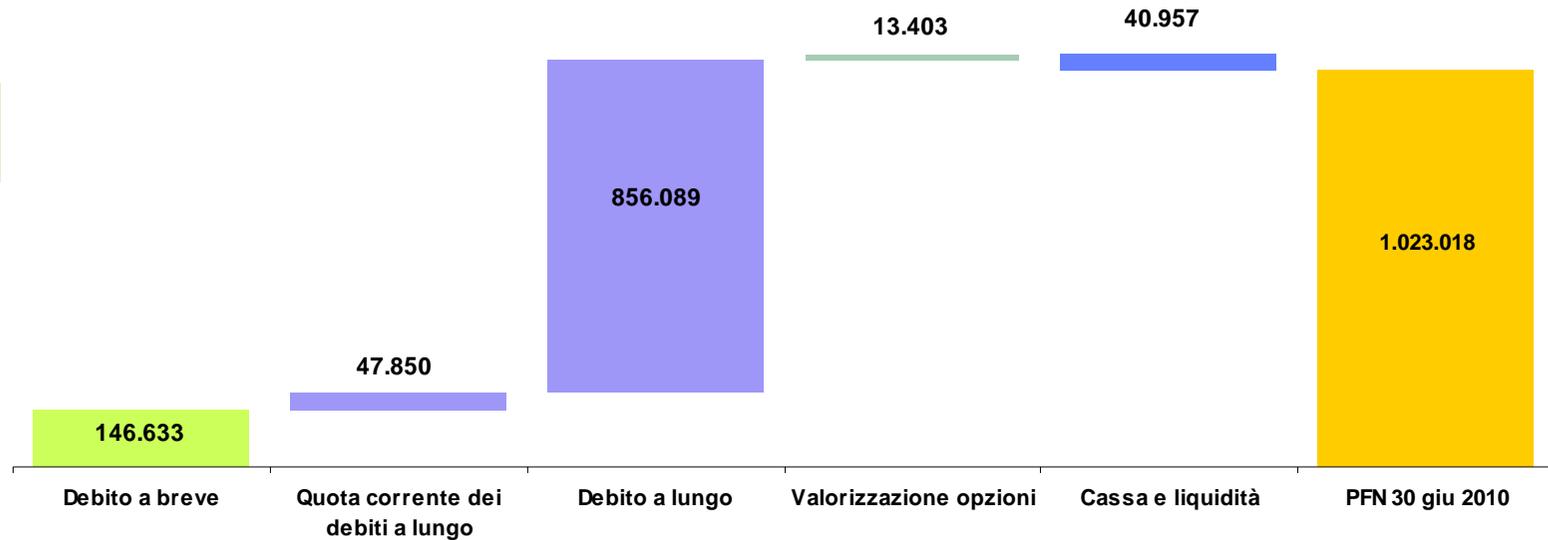


# Posizione Finanziaria Netta



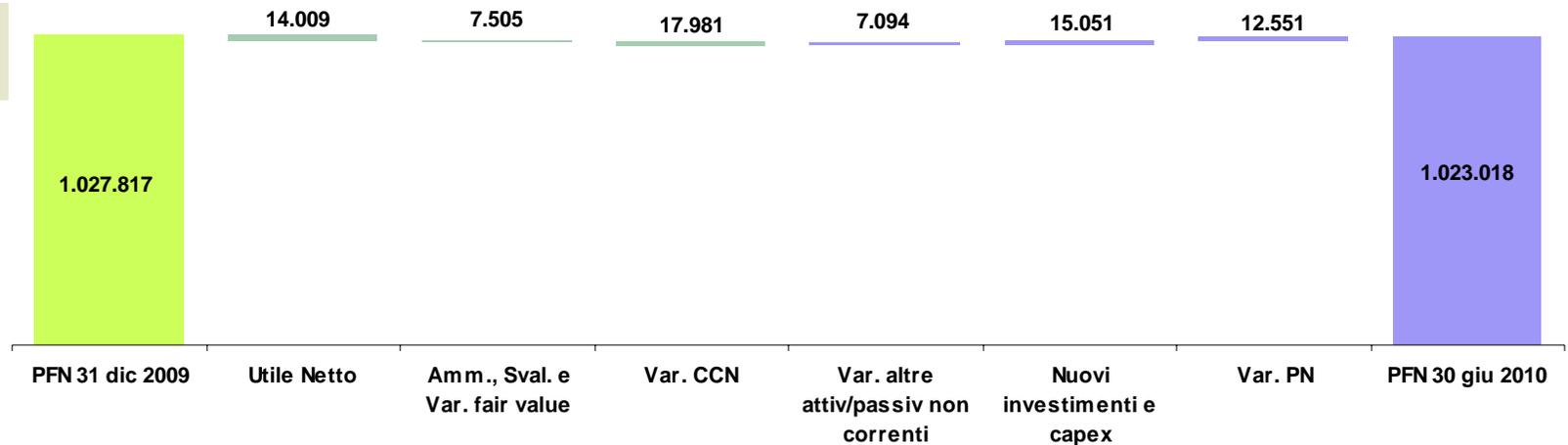
€/000

## Composizione PFN 1H 2010



€/000

## Variazioni PFN 1H 2010



## Gestione finanziaria



**GEARING (D/E) = 1,37x**

Al di sotto del picco di 1,5X (atteso nel 2011)  
Ben al di sotto del livello di rottura dei covenant

**LTV = 57,18%**

Al di sotto del limite del 65%

**STRUTTURA PATRIMONIALE EQUILIBRATA**

Peso del debito a lungo termine = 83,7%  
Duration media del debito a lungo termine = 12 anni

**CONTENUTO COSTO DEL DEBITO**

Costo medio del debito: 3,54%

**STABILE LIVELLO DI HEDGING**

Al 30/06/2010 è coperto il 67,89% del debito a lungo + bond. (55,42% del solo debito a lungo)

**FLESSIBILITÀ DEL DEBITO A BREVE**

Linee a breve disponibili: 156.000 €000

**2010 ACCESSO AL CREDITO**

Totale mezzi utilizzati nel 1H2010: 171.600 €000  
Tassi a breve stabili  
Spread sul debito a lungo termine in aumento anche se nel 1H non abbiamo stipulato operazioni di finanziamento a lungo termine

## Indicatori Finanziari



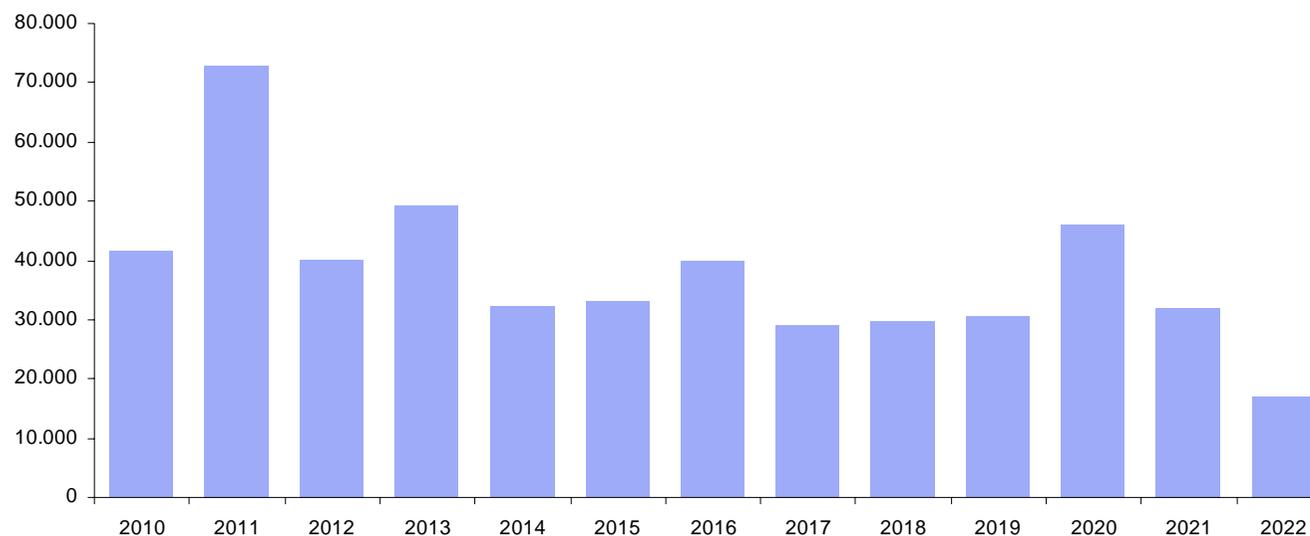
	31.12.2009	30.06.2010
LTV	56,88%	57,18%
% COPERTURA SUL DEBITO A LUNGO+BOND	66,61%	67,89%*
% COPERTURA SUL DEBITO A LUNGO	57,78%	55,42%**
COSTO MEDIO DEL DEBITO	3,53%	3,54%
COSTO FISSO DEI MUTUI	4,14%	4,17%
LINEE DI CREDITO	327.500 €/000	327.500 €/000
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	178.000 €/000	156.000 €/000
IMMOBILI DISPONIBILI A GARANTIRE NUOVI MUTUI	322.900 €/000	368.300 €/000

•Considerando gli IRS chiusi il 28 aprile u.s., ma con decorrenza 31 dicembre 2010, il livello di copertura è pari al 72,79% calcolato sulla PFN al 30/06

\*\*Considerando gli IRS chiusi il 28 aprile u.s., ma con decorrenza 31 dicembre 2010, il livello di copertura è pari al 62,23% calcolato sulla PFN al 30/06

### Debt Maturity

€/000

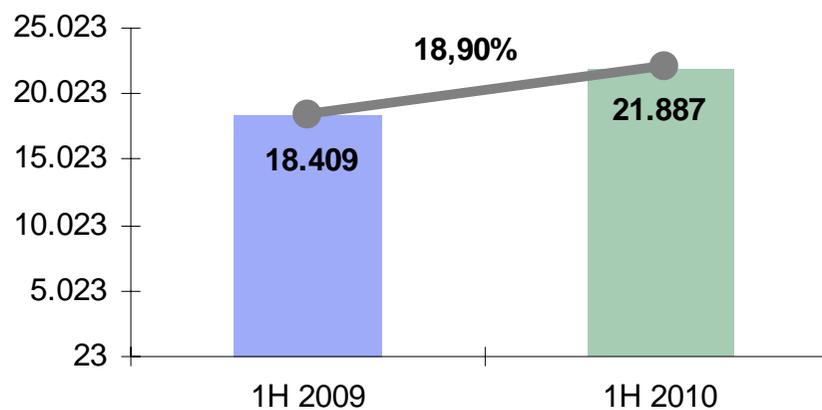


## Funds From Operations



€/000

Funds from Operations	1H2009	1H2010
Utile ante imposte	7.667	15.531
Ammortamenti	368	431
Svalutazioni		2.907
Variazioni fair value		4.167
Imposte correnti del periodo	-1.409	-1.149
<b>FFO</b>	<b>18.409</b>	<b>21.887</b>



# Portafoglio immobiliare Italia



## Regioni con la presenza di igd: 11

**Market value al 30/06/2010  
(incluso RGD al 50%)  
1.593,1 €/mln**

**Immobili in proprietà:  
48 (inclusa RGD)**

**Immobili in gestione: 14**

**N. ingressi (totale portfolio): 27,9 mln  
N. ingressi (LfL): 22 mln**

**N. contratti: 825**

**Yield Gallerie: 6,46%  
Yield Iper: 6,39%**

**Occupancy Iper: 100%  
Occupancy Gallerie proprietà: 95,33%\*  
Media Occupancy: 97,66%\***

\* Compresi i contratti con decorrenza successiva al 30/06/2010.



# Portafoglio immobiliare Romania



**Presenza in Romania in 13 città di medie dimensioni.  
Nessun immobile a Bucarest**

**Immobili in proprietà:  
15 Gallerie  
1 Palazzina uffici**

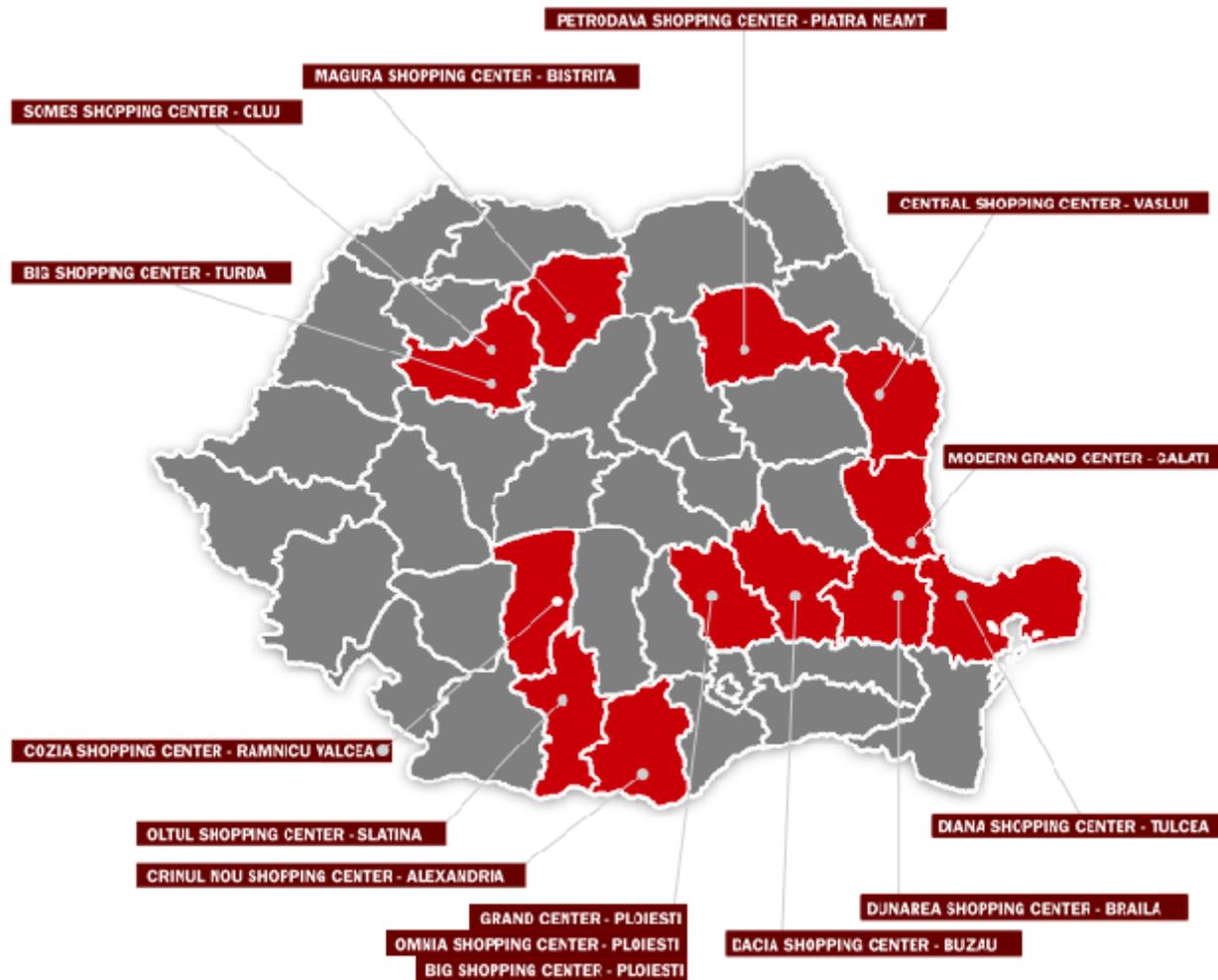
**Market value al 30/06/2010  
183,8 €mln**

**N. contratti: nr. 715**

**Yield: 8,34%**

**Occupancy: 77%\***

\* Compresi i contratti con decorrenza successiva al 30/06/2010.  
Il 39% del totale vacancy è relativa ai piani alti.



## Market Values, occupancy rates e yields



€000	Mkt Value 2009YE		Mkt Value 1H2010
Portafoglio Italia	1.350.500		1.353.660
<i>Portafoglio italiano a base omogenea con 2008</i>	<i>982.500</i>		
<i>Immobili a reddito dal 2009</i>	<i>368.000</i>		
Immobile per trading + terreni	113.290		167.440
50% del portafoglio RGD	73.470		71.960
Portafoglio Winmarkt Romania	187.600		183.800
<b>Totale portafoglio IGD</b>	<b>1.724.855</b>		<b>1.776.860</b>

	Ipermercati	Gallerie Italia	Gallerie Romania
Tasso di occupancy	100%	95,33%*	77%
Market value al 30/06/2010 (€000)	467.500	883.700	179.600
Rendimento medio composto	6,39%	6,46%	8,34%

\*media ponderata occupancy Italia 97,66%

## Evoluzione del Market Value



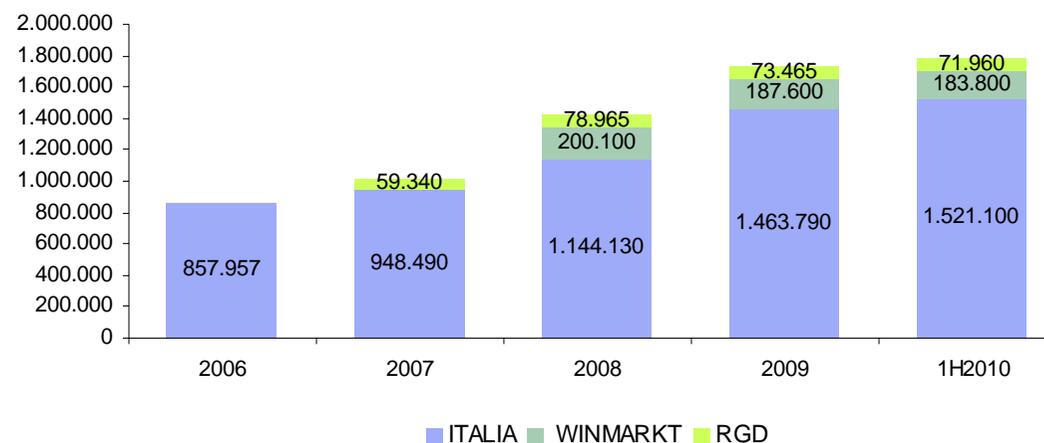
➤ Il Market Value del portafoglio di proprietà è **1.776.860 €000** al 30 giugno 2010, incluso il 50% degli immobili RGD.

➤ La variazione a rete omogenea del market value indica una tenuta del **portafoglio italiano (+ 0,16%) escluso RGD**, in particolare per quello che riguarda la componente ipermercati (variazione LFL= +0,55%), mentre il market value LFL delle gallerie ha registrato una leggera flessione pari a -0,04%.

➤ Per quanto riguarda gli immobili **RGD** si è registrata una riduzione del **- 2%** del market value LFL

➤ La **Romania** presenta una contrazione del market value a rete omogenea **(-2,03%)** che appare limitato, considerato il pesante impatto della crisi economica tanto sui consumi quanto sui valori immobiliari nel Paese.

**Market Value del portafoglio immobiliare di IGD (€000)**



# Net Net Asset Value



€/000

		1H 2010	FY'09
Market value Immobili di Proprietà	a	1.776,86	1.724,86
Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo	b	1.774,52	1.726,02
<b>Plusvalenza potenziale</b>	<b>c=a-b</b>	<b>2,34</b>	<b>(1,17)</b>
Patrimonio netto		748,99	747,53
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25
<b>Patrimonio netto rettificato</b>	<b>h</b>	<b>771,24</b>	<b>769,79</b>
Prezzo corrente azione IGD	30-giu-10	1,10	1,56
<b>Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie</b>	<b>d</b>	<b>(10,07)</b>	<b>(5,02)</b>
<b>Totale plusvalore</b>	<b>e=c+d</b>	<b>(7,73)</b>	<b>(6,18)</b>
<b>NAV</b>	<b>f=e+h</b>	<b>763,52</b>	<b>763,60</b>
Numero azioni	g	309,25	309,25
<b>NAV per azione</b>	<b>f/g</b>	<b>2,47</b>	<b>2,47</b>
Tax rate su plus da immobili		27,6%	27,9%
<b>Totale Plusvalore netto</b>	<b>i</b>	<b>(8,37)</b>	<b>(5,86)</b>
<b>NNAV</b>	<b>l=h+i</b>	<b>762,87</b>	<b>763,93</b>
<b>NNAV per azione</b>	<b>m=l/g</b>	<b>2,47</b>	<b>2,47</b>

