

# RISULTATI 2010

25 marzo 2011

igd  
SIG



# 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

### 3 Risultati 2010

In un contesto economico ancora critico, il Gruppo IGD ha ottenuto nel 2010 risultati estremamente positivi, in linea con gli obiettivi del Piano Industriale 2009-2013:

#### REDDITIVITA' OPERATIVA E CASH FLOW



**Migliori risultati di sempre:**

- Ebitda: 82,3 € mn (Ebitda margin: 71 %, in crescita di 3,1 punti percentuali)
- FFO: 43,0 € mn

#### DIVIDENDI



- Al massimo storico: 0,075 € per azione

#### INVESTIMENTI



- 2 nuovi Centri Commerciali aperti (Palermo e Conegliano) pari a € 126 mn
- Confermata la Pipeline per gli anni successivi

#### DISINVESTIMENTI



- Realizzazione della strategia di Rotazione del Portafoglio: vendita della partecipazione in RGD, jv con Beni Stabili: 59,2 mn € di incasso
- Partecipazione minoritaria (20%) di Porta Medicea: 13,1 mn € incasso + 1,2 mn € di plusvalenza








#### STRUTTURA FINANZIARIA



- PFN inferiore all'anno precedente: 1.017 € mn
- Incremento del Patrimonio Netto da 747,53 € mn a 773,45 € mn
- Costo del debito tra i più bassi del settore: 3,53%

## 4 Highlights

VS. 2009

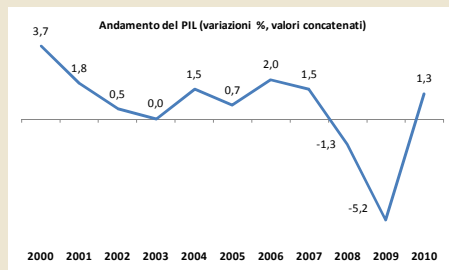
Ricavi gestionali 115,99 € mn	 + 2,8 %
EBITDA 82,32 € mn	 + 7,6%
Utile Netto 29,34 € mn	 + 43,8%
FFO 43 €mm	 + 9,1%
Mkt Value del Portafoglio IGD a fine anno	 1.803,8 € mn
NNAV per azione	 2,55 €
Dividendo per azione 0,075 €	 + 50 %



**CONTESTO ECONOMICO**

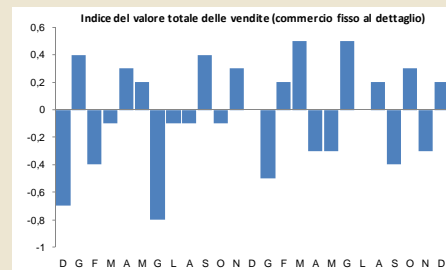
## 6 Il contesto economico in Italia (1/2)

### PIL



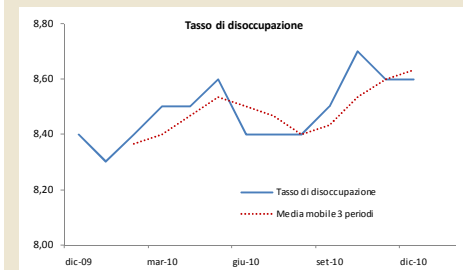
Dopo il drastico calo registrato nel 2009, nel 2010 il PIL torna positivo a +1,3%

### CONSUMI



Totale vendite: +0,2%, di cui:  
 alimentari: -0,3%  
 non alimentari GDO: +0,7%; non  
 alimentari piccoli esercizi: -0,4%

### DISOCCUPAZIONE



Il tasso di disoccupazione si è attestato al 8,6%



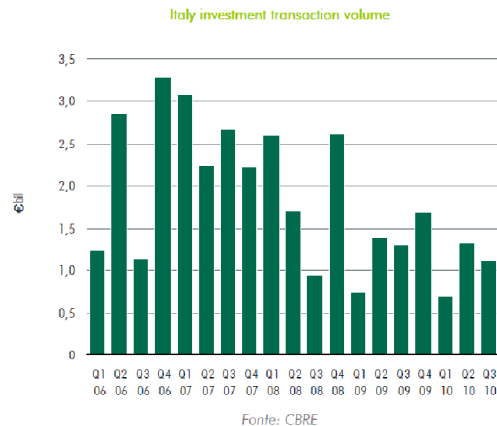
### Outlook

Il quadro macroeconomico italiano è ancora instabile, anche se in lento miglioramento. I consumi nel 2010 sono stati ancora deboli (+0,2% sul 2009) e sul dato pesano sia il livello di disoccupazione sia la riduzione del potere di acquisto delle famiglie; il trend è atteso in leggero miglioramento nel 2011, ma per una vera e propria ripresa si dovrà attendere il 2012.

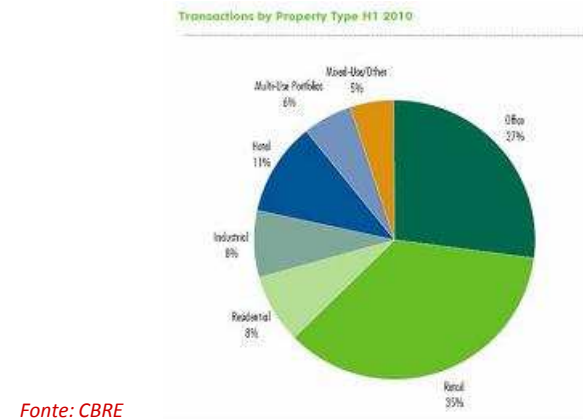
## 7 Il contesto economico in Italia (2/2)

Il mercato degli investimenti immobiliari italiani nel 2010 è rimasto sostanzialmente sugli stessi livelli del 2009, inferiore rispetto agli anni precedenti, tuttavia il “sentiment” sembra migliorato con un ritorno di interesse degli investitori focalizzato su prime market. Il settore retail si conferma il più attivo segnando il maggior numero di transazioni.

### Volume delle transazioni



### Transazioni per categoria immobiliare



### Outlook

L'interesse degli investitori internazionali per il mercato italiano sta crescendo, ma non sono previste grandi operazioni di sviluppo per il contesto ancora instabile, l'aumentata concorrenza e, per qualche operatore, anche difficoltà nel reperire risorse finanziarie ad adeguati costi. Si punta soprattutto su prodotti core e principalmente su centri commerciali esistenti e a reddito

La strategia di IGD è quindi coerente con il contesto, focalizzandosi su patrimonio esistente (riqualificazioni ed estensioni) e sull'acquisto di immobili già costruiti e a reddito, anche nei centri storici

## 8 Il modello di Business in Italia

**Centri commerciali con FORTE  
ANCORA ALIMENTARE**

**Presenza di COOP fortemente integrata nel territorio  
che garantisce un flusso elevato e continuo di  
visitatori**

**Centri commerciali di MEDIA DIMENSIONE,  
E FACILMENTE RAGGIUNGIBILI**

**In coerenza con la struttura geopolitica italiana,  
caratterizzata da molte MEDIE province**

**Presenza in TUTTO IL TERRITORIO  
ITALIANO**

**Presenza da Nord a Sud in 11 regioni su 20 tra le più  
densamente popolate (79% della popolazione italiana)  
e con il reddito procapite più elevato**

**GESTIONE DIRETTA dei centri, non solo DI  
PROPRIETA' ma anche DI TERZI**

**Attento merchandising mix, un'attività di marketing  
adattata ad ogni realtà e numerosi servizi alla  
clientela**

**Alla fine del 2010 i centri di terzi in gestione sono 15**



# 9 Buone performance dei nostri Centri Commerciali

## VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI ITALIANE

INGRESSI		VENDITE OPERATORI	
Trend corrente	Trend omogeneo	Trend corrente	Trend omogeneo
11,5%	<b>0,6 %</b>	13,5%	<b>1,6%</b>

60.135.000

**ROMANIA**  ingressi LFL gallerie : -2%  
media mensile ingressi circa 2,7 milioni

Grazie ad un buon merchandising mix e ad una costante attenzione ai tenants, le nostre **gallerie** chiudono l'anno in crescita sia in termini di ingressi che di vendite degli operatori

**Forte ancora alimentare: il sistema Coop chiude l'anno con un andamento superiore alla media del mercato**

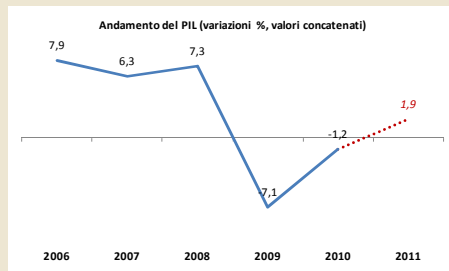
## VENDITE "ANCORA" ALIMENTARE ITALIA

	coop		MERCATO		coop Adriatica
	Trend corrente	Trend omogeneo	Trend corrente	Trend omogeneo	Trend omogeneo
<b>super + iper</b>	1,6%	-0,6%	-0,1%	-1,6%	<b>+ 1,6%</b>
<b>iper</b>	2,4%	-0,6%	0,1%	-2,6%	<b>+1,5%</b>
<b>super</b>	0,9%	-0,6%	-0,2%	-1,2%	<b>+ 1,6%</b>

Fonte: Elaborazioni COOP su dati IRI Infoscan

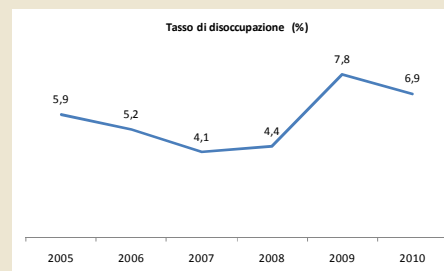
# 10 Il contesto economico in Romania (1/2)

## PIL



PIL 2010 ancora in calo ma migliora rispetto alle precedenti previsioni (FMI ottobre: -1,9% 2010; +1,9% 2011)

## DISOCCUPAZIONE



Il tasso di disoccupazione è sceso al 6,87% a dicembre.

## INVESTIMENTI ESTERI

Investimenti diretti esteri in Romania					
	2006	2007	2008	2009	2010
Flussi IDE (€ mln)	9.059	7.250	9.496	3.488	2.596
Var. annue (%)	+73,8	-20,0	+31,0	-63,3	-25,6

Gli investimenti diretti esteri sono diminuiti di un ulteriore 26%



### Outlook

il quadro macroeconomico romeno rimane tuttora problematico e caratterizzato da elementi di incertezza e instabilità. Il dato sulle vendite retail è risultato negativo anche nel 2010 (-5,3%) ma si è ormai consolidata la fase di adattamento alla crisi e negli ultimi mesi stanno emergendo alcuni segnali di ripresa dell'economia per il 2011.

Fonte dati: BNR

# 11 Il contesto economico in Romania (2/2)

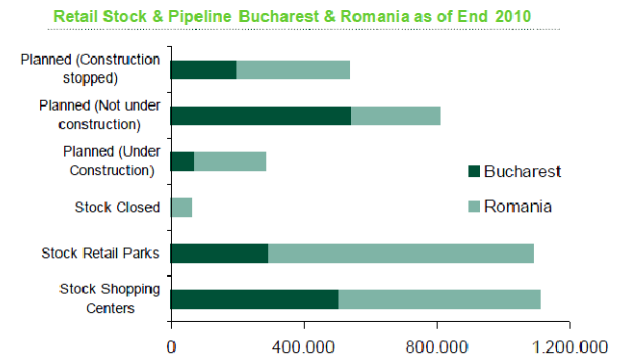
## Mercato immobiliare

In Romania solo una parte limitata dei progetti già previsti è effettivamente in costruzione, concentrata principalmente nella zona di Bucarest. Negli ultimi mesi si sono registrati alcuni segnali di ripresa dell'interesse degli investitori e delle attività di pre – letting

## Retailers

Da inizio 2010 alcune catene internazionali hanno inaugurato i loro primi stores in Romania, e per il 2011 sono attese le aperture anche di altri importanti operatori internazionali.

## Stock e pipeline



Fonte: CBRE



## Attrattività del nostro portafoglio

Winmarkt ha conservato il suo ruolo di riferimento cittadino per gli acquisti:

- **Limitata concorrenza** nelle aree di riferimento
- Strategia commerciale di **qualificazione del portafoglio** con inserimento brand internazionali, ancore alimentari e ridefinizione del merchandising mix

A photograph of a modern shopping mall interior. The scene is captured from a low angle, looking up at a mezzanine level. In the foreground, two glass-enclosed escalators lead up. A man in a red shirt is carrying a large, wrapped package on the upper escalator. The mezzanine level features a glass railing and a display of many small portraits. In the background, there are shops, including one with a 'SWAROVSKI' sign. The ceiling is high with large windows and several colorful, disc-shaped pendant lights. The floor is made of light-colored tiles. A black banner with white text is overlaid on the right side of the image.

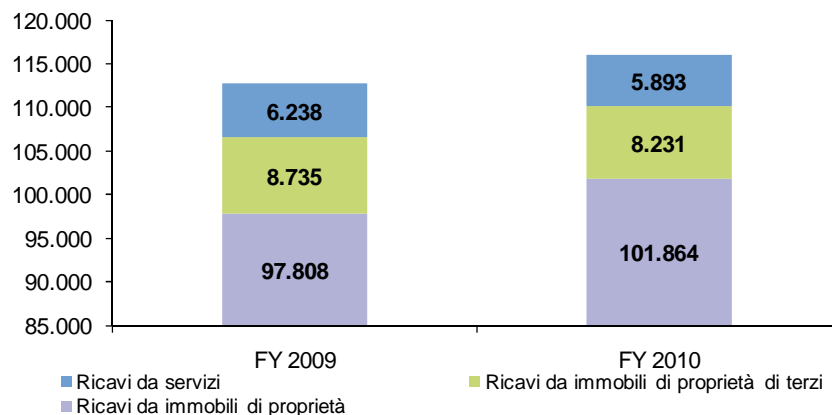
**RISULTATI  
ECONOMICO  
FINANZIARI**

# 13 Conto economico riclassificato

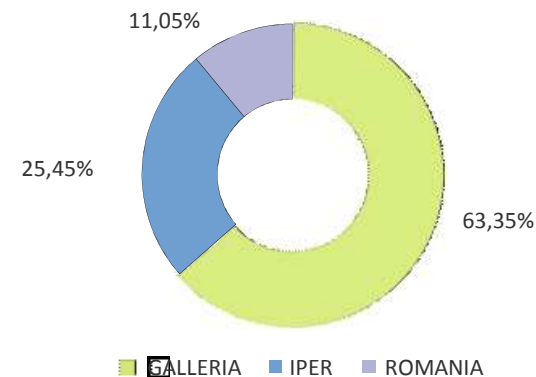
€000	FY2009	FY2010	Δ	%
Ricavi da immobili di proprietà	97.808	101.864	4.056	4,15%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	8.735	8.231	(504)	(5,77%)
Ricavi da servizi	6.238	5.893	(345)	(5,52%)
<b>Ricavi gestionali</b>	<b>112.781</b>	<b>115.988</b>	<b>3.207</b>	<b>2,84%</b>
Altri ricavi	6.874	6.453	(421)	(6,13%)
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>119.655</b>	<b>122.441</b>	<b>2.786</b>	<b>2,33%</b>
Risultato delle costruzioni in corso	226	280	54	24,02%
Altri costi	(6.874)	(6.453)	421	(6,13%)
Costi Diretti	(23.680)	(20.429)	3.251	(13,73%)
Personale diretto	(3.156)	(3.368)	(212)	6,71%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>86.171</b>	<b>92.471</b>	<b>6.300</b>	<b>7,31%</b>
Spese Generali	(4.220)	(4.922)	(702)	16,64%
Personale sede	(5.418)	(5.232)	186	(3,43%)
<b>EBITDA</b>	<b>76.533</b>	<b>82.317</b>	<b>5.784</b>	<b>7,56%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	67,9%	71,0%		
Ammortamenti e altri accantonamenti	(1.059)	(1.463)		
Svalutazioni e adeguamento Fair Value	(18.174)	(12.588)		
<b>EBIT</b>	<b>57.299</b>	<b>68.266</b>	<b>10.967</b>	<b>19,14%</b>
Proventi finanziari	2.693	2.675	(18)	(0,68%)
Oneri finanziari	(37.362)	(38.019)	(657)	1,76%
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(34.669)</b>	<b>(35.344)</b>	<b>(675)</b>	<b>1,95%</b>
<b>Gestione partecipazioni</b>	<b>0</b>	<b>(1.140)</b>	<b>(1.140)</b>	<b>n.a.</b>
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>22.630</b>	<b>31.782</b>	<b>9.152</b>	<b>40,44%</b>
Imposte sul reddito del periodo	(2.222)	(2.510)	(288)	12,98%
<i>Tax rate</i>	9,8%	7,9%		
<b>UTILE NETTO</b>	<b>20.408</b>	<b>29.272</b>	<b>8.864</b>	<b>43,43%</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		68	68	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>20.408</b>	<b>29.340</b>	<b>8.932</b>	<b>43,77%</b>

# 14 Totale ricavi gestionali: + 2,8%

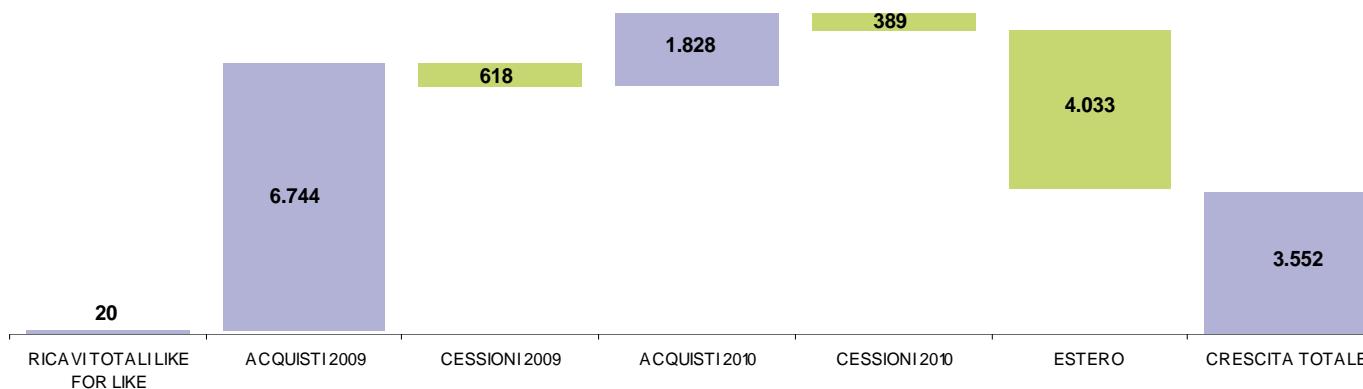
TOTALE RICAVI GESTIONALI (€/000)



BREAKDOWN DEI RICAVI PER TIPOLOGIA DI ASSET

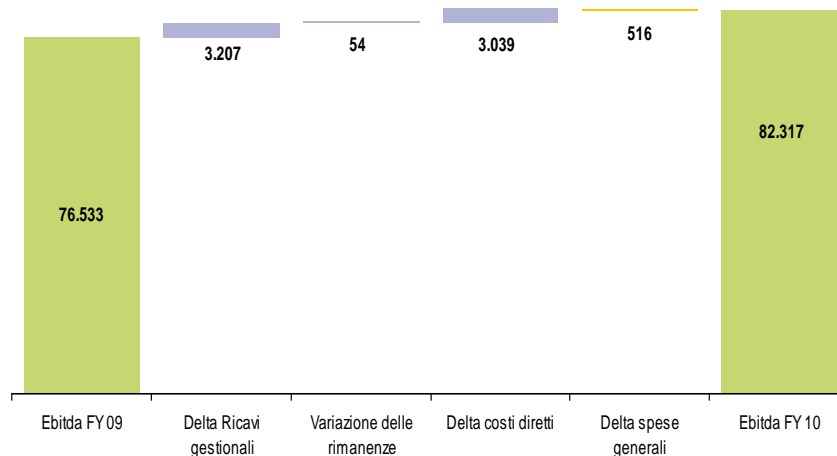


DRIVER DI CRESCITA DEI RICAVI (€/000)

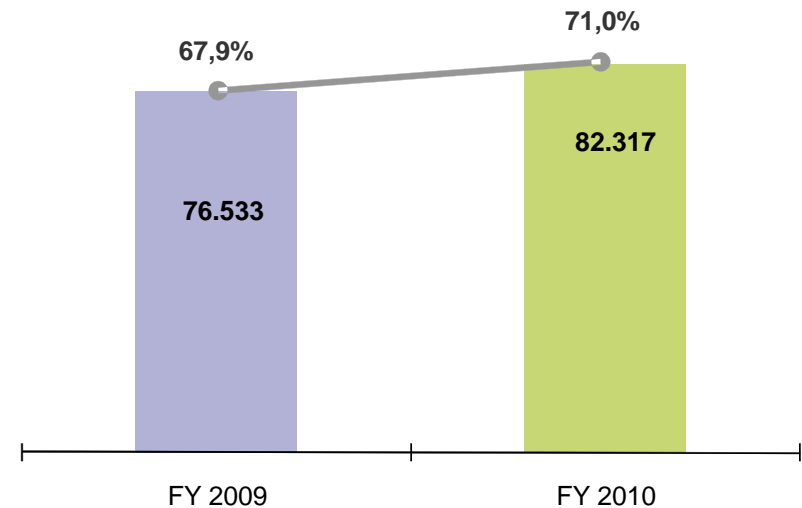


# 15 Ebitda + 7,6%, Ebitda margin 71%

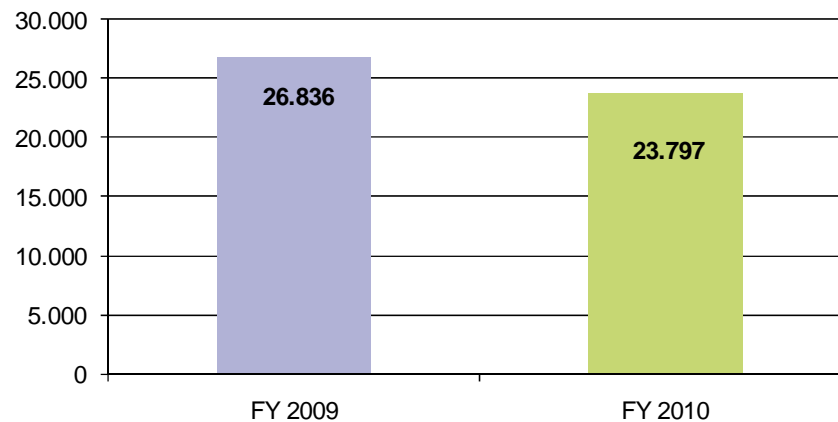
**EBITDA (€ 000)**



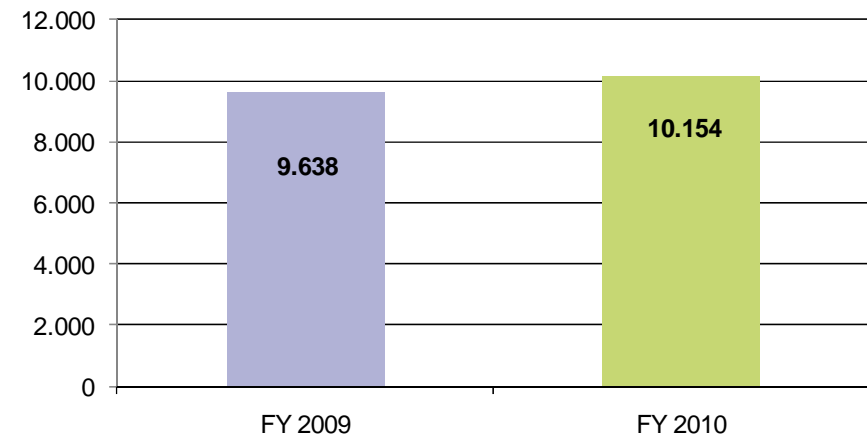
**EBITDA e EBITDA MARGIN (€ 000)**



**COSTI DIRETTI (€ 000)**

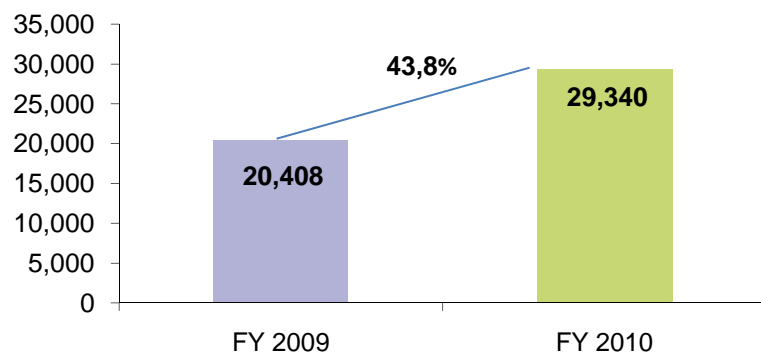


**SPESE GENERALI (€ 000)**

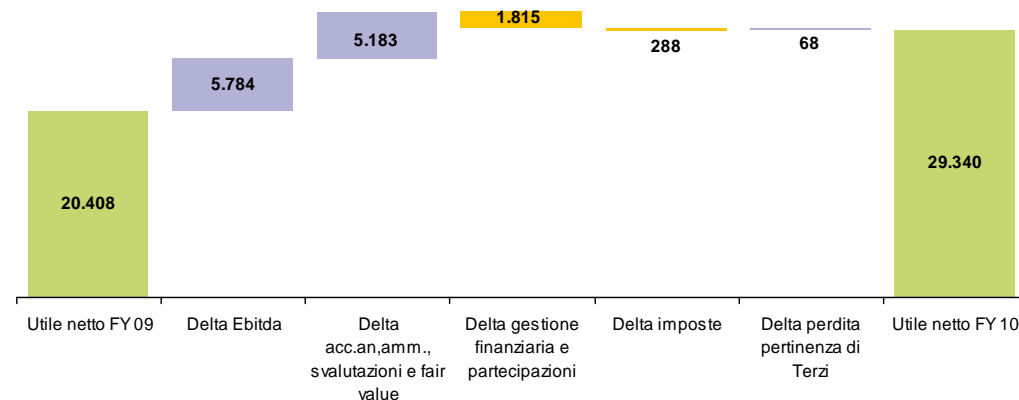


# 16 Utile Netto: +43,8%

## UTILE NETTO (€ 000)



## VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



### LA CRESCITA DELL'UTILE NETTO, PARI A 29,34 €MN RISPETTO AL 2009, RIFLETTE:



Un miglioramento sostanziale dell'Ebitda (+7,6% vs 2009)  
 Una migliore tenuta del valore degli asset  
 Minore impatto delle poste fiscali: tax rate pari al 7,9%



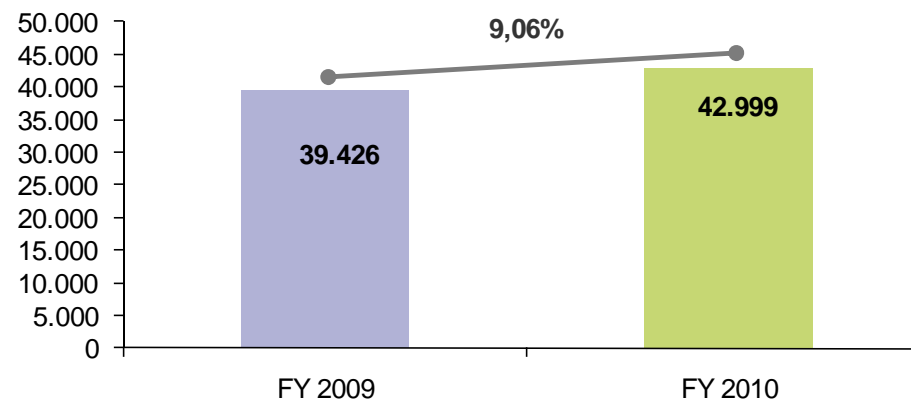
Un lieve aumento degli oneri finanziari dovuto a una IFN media superiore nell'anno  
 Una posta negativa legata al deconsolidamento della partecipazione in RGD



# 17 Funds From Operations

FFO (€/000)	FY09	FY10	Δ	Δ%
<b>Utile ante imposte</b>	<b>22,630</b>	<b>31,782</b>	9,152	40.44%
Amm.ti e altri acc.ti	1,059	1,463	404	38.14%
Svalutazioni	4,450	3,842	-608	-13.66%
Variazioni fair value	13,725	8,746	-4,979	-36.28%
Imposte correnti del periodo	-2,438	-2,834	-396	16.24%
<b>FFO</b>	<b>39,426</b>	<b>42,999</b>	3,573	9.06%

## ANDAMENTO FFO (€/000)



Crescita sostanziale e continua nel tempo

# 18 6 aperture nel biennio 2009-2010

IGD è uno dei principali protagonisti dello sviluppo del settore retail in Italia. Solo negli ultimi 2 anni sono stati inaugurati:

**Centro Commerciale Tiburtino -  
Guidonia**



**Aperto ad aprile 2009**

**Centro Commerciale Katanè -  
Catania**



**Aperto a maggio 2009**

**Centro Commerciale Le Maioliche -  
Faenza**



**Aperto a giugno 2009**

**Centro Commerciale I Bricchi -  
Asti**



**Aperto a dicembre 2009**

**Centro Commerciale La Torre -  
Palemo**



**Aperto a novembre 2010**

**Centro Commerciale Coné -  
Conegliano**

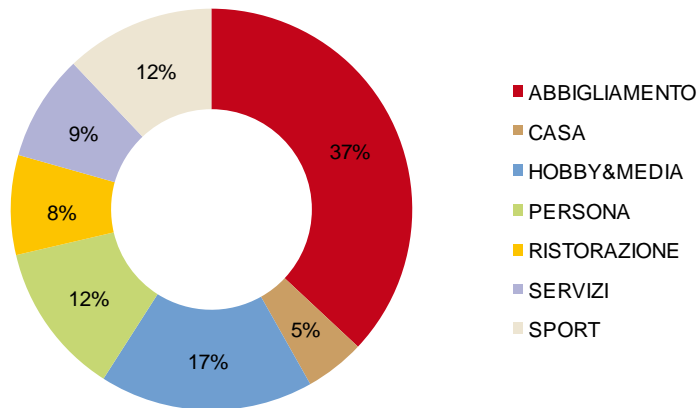


**Aperto a novembre 2010**

# 19 Tenants/contratti Italia (1/2)

La qualità e un buon tenant mix sono 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 INCIDENZA

MIROGLIO (Motivi, Fiorella Rubino, Oltre)	3,8%
PIAZZA ITALIA	3,4%
COMPAR (Beta)	2,1%
CALZEDONIA	1,6%
DECATHLON	1,6%
SCARPE & SCARPE SPA	1,4%
H&M	1,4%
SGM (EXPERT) elettronica	1,4%
CAMST	1,4%
BBC - OBI	1,3%
<b>TOTALE</b>	<b>19,58%</b>

## BRANDS PRIMARI E INTERNAZIONALI GUADAGNANO PESO NEL NOSTRO PORTAFOGLIO

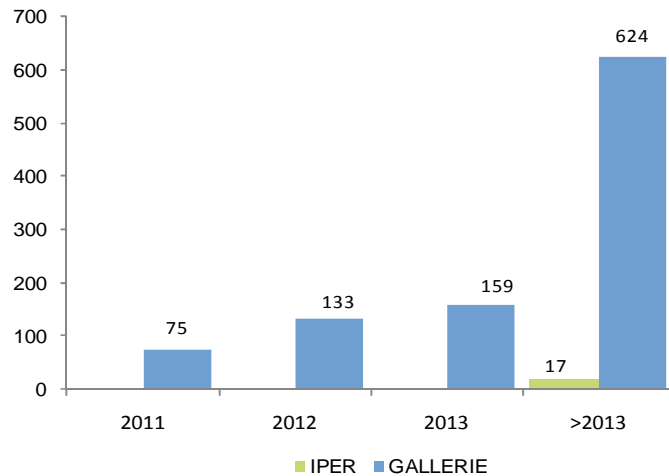


## TOTALE CONTRATTI

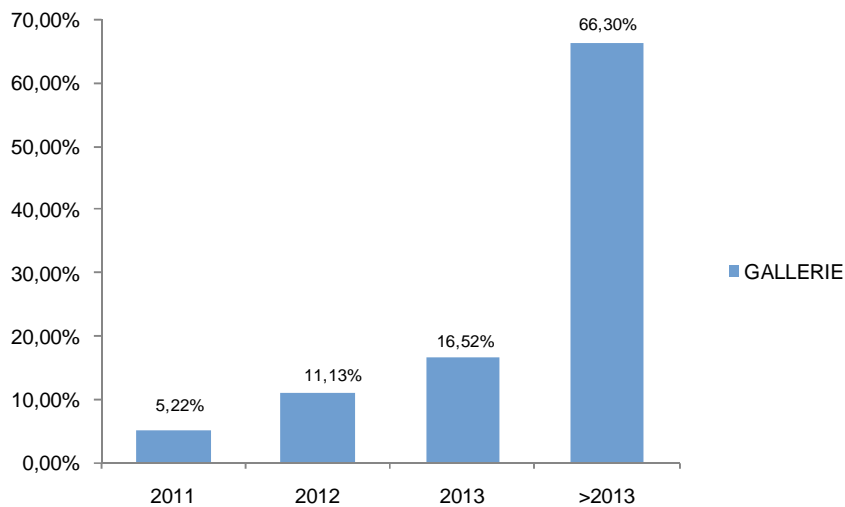
gallerie	1.126
ipermercati	17
<b>totale</b>	<b>1.143</b>

## 20 Tenants/contratti Italia (2/2)

### SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE (n. contratti)



### SCADENZA CONTRATTI GALLERIE (% valore)



➤ Nel 2010 sono stati siglati 80 nuovi contratti; altri 42 sono relativi ai rinnovi dei contratti in scadenza. Upside medio al rinnovo: **+ 1,8%**

➤ **Tutti i contratti degli IPER (17) scadono oltre il 2013**; ci attendiamo che venga seguita la prassi di un rinnovo tacito alla prima scadenza

➤ Durata media contratti **IPER: 18 anni**

➤ Il **66,30%** dei canoni GALLERIE scadono oltre il 2013

# 21 Igd spazi da vivere.....



## CREARE UN LEGAME TRA L'AZIENDA E I CENTRI COMMERCIALI PER CREARE UN'IDENTITA' COMUNE

### NUOVO APPROCCIO COORDINATO AL MARKETING

Implementata la struttura interna per ottimizzare i piani di marketing dei centri commerciali

### OBIETTIVI

- CREARE UN'IDENTITA' COMUNE pur mantenendo la singola caratterizzazione locale
- Trasferimento Best Practices
- Raggiungimento di economie di scala in termini di costi
- Incremento in termini di ingressi

### “NUOVI “EVENTI PER IGD



Privilegiare eventi a carattere socio/culturale, sportivo e attenti alle tipicità del territorio.

(Libera Terra, Virtus Pallacanestro, Nuovi Talenti, Ecologicamente.....)

Prossimi eventi: degustazione di prodotti locali nelle gallerie commerciali, Mostra 150° Unità d'Italia

### INCREMENTO DEI SERVIZI OFFERTI AI VISITATORI DEI CENTRI COMMERCIALI

Baby parking, wi-fi connections, entertainments, studi dentistici e medici .....

Baby parking Centro Sarca



## 22 Focus sulla Romania (1/2)

### MIGLIORAMENTO EFFICIENZA OPERATIVA



**INCREMENTO EBITDA MARGIN: DAL 74,9% NEL 2009 AL 79,0%  
NEL 2010**

- Efficientamento dei costi recurrent attraverso:
  - ✓ Tagli alle spese per consulenza e in generale ai costi diretti
  - ✓ Adeguamento funzionale e organizzativo della struttura ( funzioni property e commerciale/contratti) ad invarianza di costi

### STRATEGIE COMMERCIALI



**CONTENIMENTO DELLA VACANCY: DAL 23% DEL 1SEM. 2010 AL  
17% DI FINE 2010**

- Politica commerciale spinta sugli stepped rent e piano di riduzioni temporanee d'affitto al fine di sostenere il rendimento di medio-periodo
- Completamento progetto aperture supermercati (accordi Carrefour, Domo e Minimax)
- Introduzione ristorazione attrattiva e catene internazionali (KFC, Adidas, ecc.)
- Attenzione alla sostenibilità degli operatori: rinegoziazione contratti, fornitore unico energia e telefonia, telegestione

**NUOVI BRANDS INCLUSI  
NEL PORTAFOGLIO NEL  
2009 E 2010**



**Totale CONTRATTI 692**

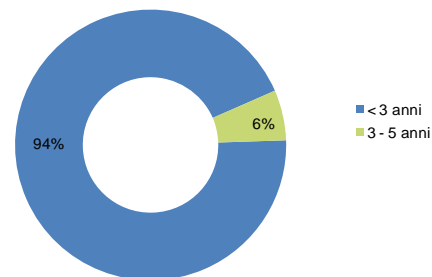
# 23 Focus sulla Romania (2/2)

## AZIONI DI CONSOLIDAMENTO DEL PORTAFOGLIO

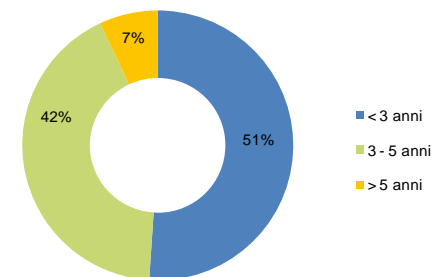


Allungamento durate medie dei contratti

Durata contratti (% canoni) - giu 2008

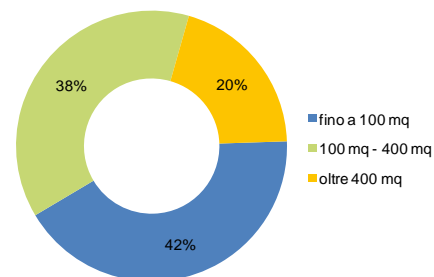


Durata contratti (% canoni) - dic 2010

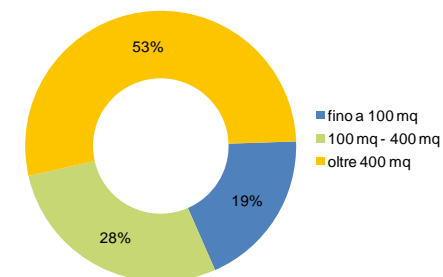


Incremento dimensioni medie dei negozi

dimensioni negozi (%sup. affittata) - giu 2008



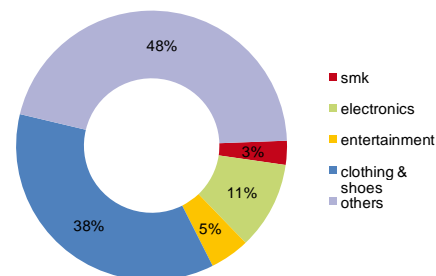
dimensioni negozi (%sup. affittata) - dic 2010



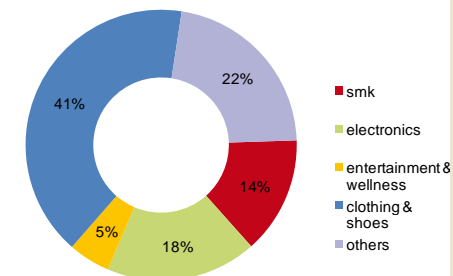
Completamento progetto aperture supermercati (accordi Carrefour e Minimax)

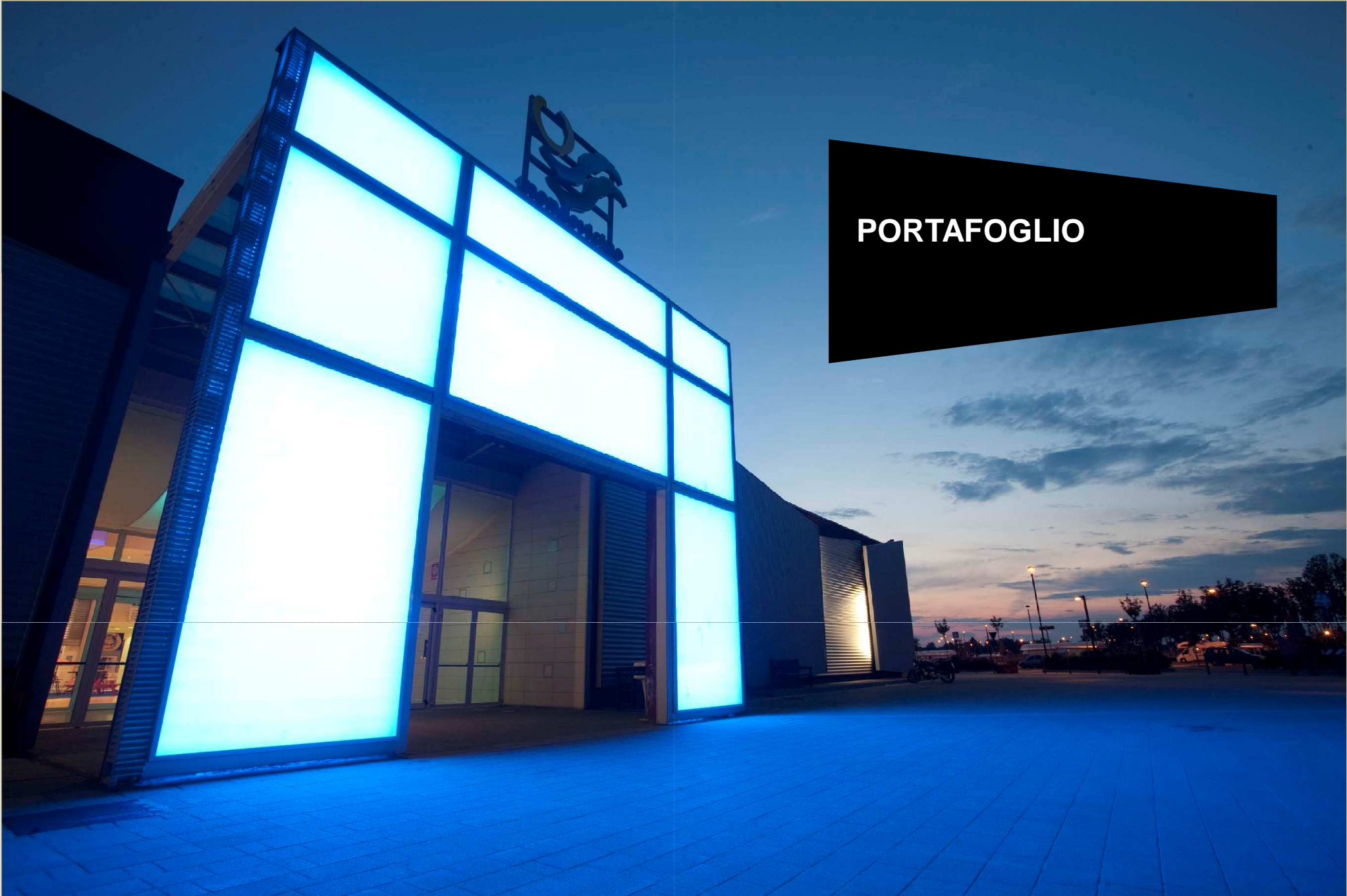
Incremento superfici attrattive di traffico (elettronica e alimentare)

merchandising mix - giu 2008



merchandising mix - dic 2010





**PORTAFOGLIO**



# 25 Portafoglio Italia

## 46 UNITA' IMMOBILIARI IN 11 REGIONI ITALIANE

### Emilia Romagna:

5 gallerie 8 iper - super, 1 terreno, 3 altro

**Piemonte:** 2 gallerie + 1 retail park

**Lombardia:** 2 gallerie

**Trentino-Alto Adige:** 1 galleria

**Veneto:** 1 terreno, 1 galleria, + 1 retail park

**Marche:** 1 galleria, 3 iper, 1 terreno, 3 altro

**Abruzzo:** 1 galleria, 1 iper

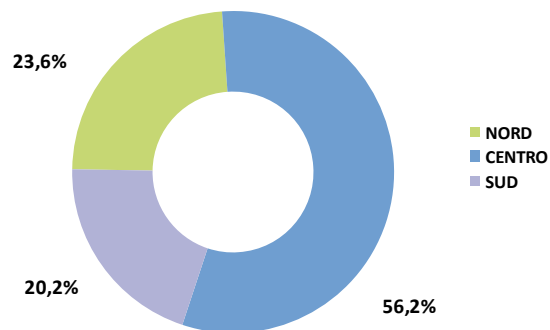
**Campania:** 1 galleria, 1 iper

**Lazio:** 2 gallerie, 2 iper

**Toscana:** 1 galleria, 1 iper, 1 immobile per trading

**Sicilia:** 2 gallerie, 1 iper

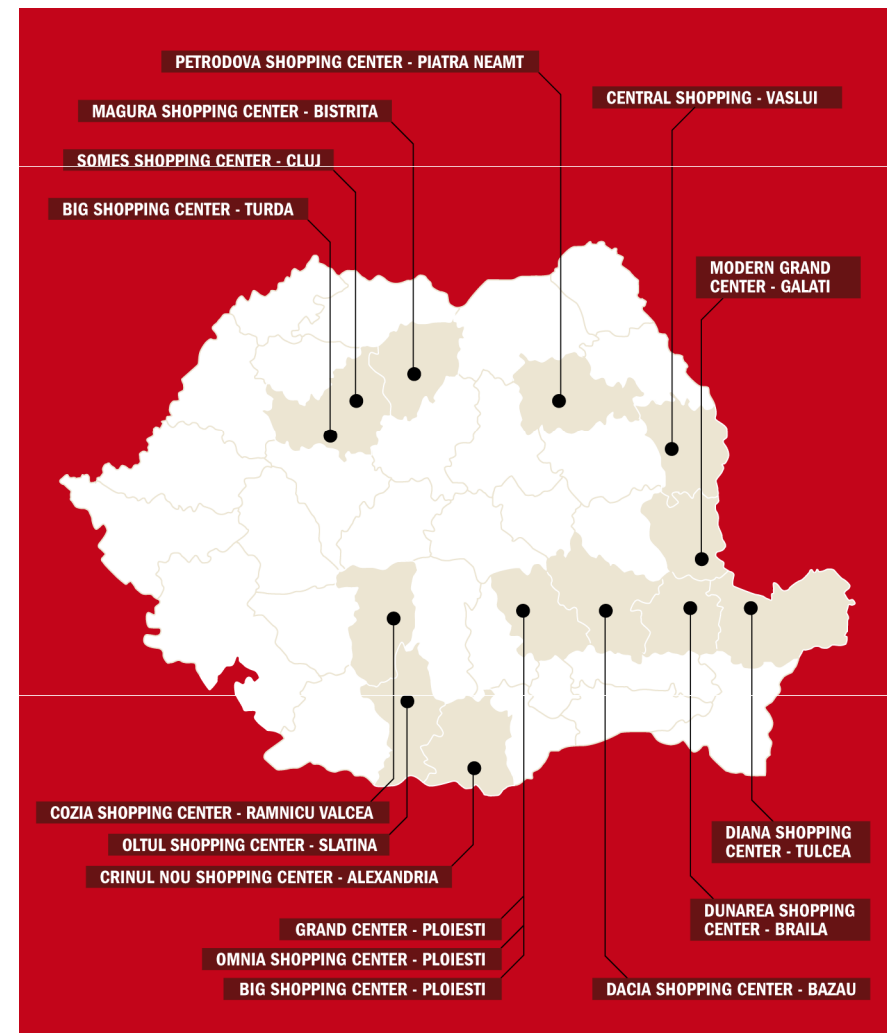
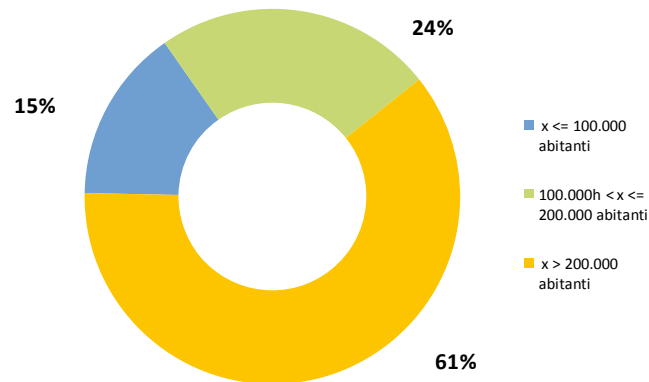
## DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ITALIA



# 26 Portafoglio Romania

**15 CENTRI COMMERCIALI + 1 PALAZZINA UFFICI IN 13 DIVERSE CITTA' RUMENE DI MEDIE DIMENSIONI**

**DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ROMANIA**



## 27 Caratteristiche del Portafoglio

€ mn	MKT VALUE 31/12/2009	MKT VALUE 31/12/2010
LFL portafoglio italiano	1.350,50	1.354,03
Immobili a reddito 2010	\	132,50
Immobili per trading + terreni	113,29	115,48
RGD (partecipazione ceduta il 15 Dic 2010)	73,47	21,87*
Portafoglio Winmarkt Romania	187,60	180,10
<b>TOTALE PORTAFOGLIO IGD</b>	<b>1.724,86</b>	<b>1.803,98</b>

\* AL 31/12/2010 rimane in comproprietà con Beni Stabili il centro commerciale DARSENA CITY al 50%

€ mn	IPERMERCATI	GALLERIE ITALIA	GALLERIE ROMANIA
Tasso di occupancy	100%	95,59%*	83%
Market value al 31 Dic. 2010 €mn	470,9	1035,1	175,9
Rendimento medio composto	6,41%	6,55%	8,65%

\* Occupancy senza ASTI pari a 98,97%

# 28 Evoluzione del Market Value

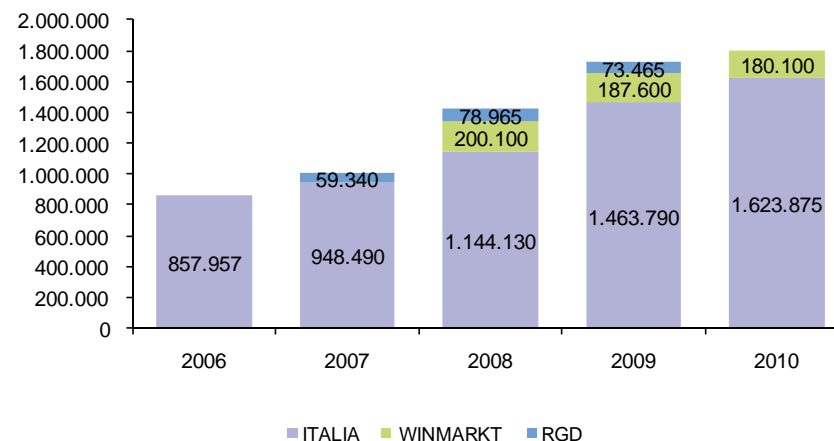
Il market value del portafoglio di proprietà al 31/12/2010 è pari a **1.803.975 €/000**  
**LEADER in Italia** in termini di valore  
**1.623.875 €/000**

Nel corso del 2010 il portafoglio del Gruppo IGD si è arricchito della Galleria commerciale **“La Torre”**, la galleria commerciale **“Coné”** con annesso Retail Park e di **due locali** del centro commerciale **“Millennium”** già di proprietà di IGD

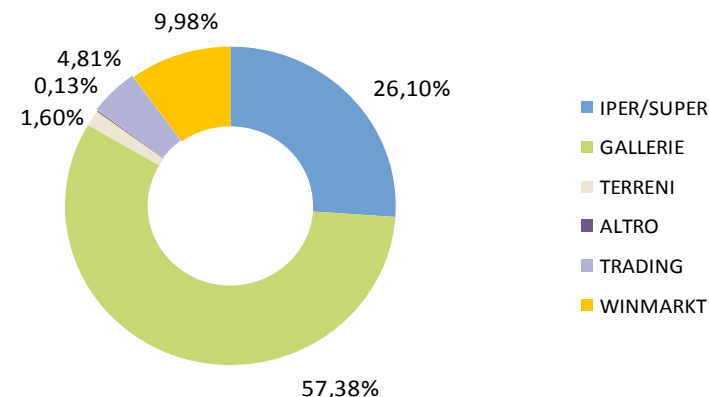
Portafoglio **ITALIA**  
 Variazione LFL **IPERMERCATI: + 1,28 %**  
 Variazione LFL **GALLERIE e RETAIL PARK: - 0,1%**  
 (un'ulteriore flessione determinata dalla Riduzione di FV della Galleria Darsena che nel 2009 era classificata negli immobili RGD)

Portafoglio **ROMANIA**  
 Variazione LFL **GALLERIE COMMERCIALI: - 4%**  
 Variazione LFL **PALAZZINA UFFICI: + 2,4%**

**EVOLUZIONE MARKET VALUE (€ 000)**



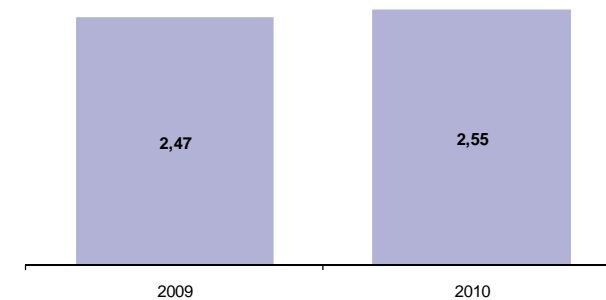
**DISTRIBUZIONE DEL MARKET VALUE DEL PORTAFOGLIO IGD PER TIPOLOGIA**



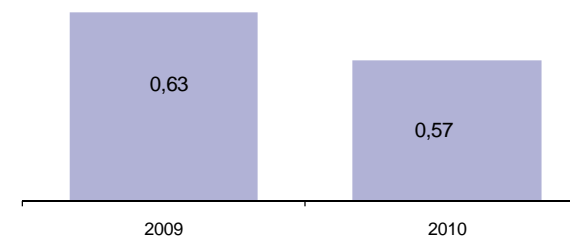
# 29 NAV

NNAV		FY09	FY10
Market value Immobili di Proprietà	a	1,724.86	1.803,98
Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo	b	1,726.02	1.804,01
<b>Plusvalenza potenziale</b>	<b>c=a-b</b>	<b>(1.17)</b>	<b>(0,03)</b>
Patrimonio netto		747.53	773,45
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22.25	22,25
<b>Patrimonio netto rettificato</b>	<b>h</b>	<b>769.79</b>	<b>795,71</b>
<b>Prezzo corrente azione IGD</b>	<b>d</b>	<b>1.56</b>	<b>1,46</b>
<b>Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie</b>	<b>e=c+d</b>	<b>(5.02)</b>	<b>(6,12)</b>
	<b>f=e+h</b>	<b>763.60</b>	<b>789,56</b>
Totale plusvalore	g	309.25	309,25
	<b>f/g</b>	<b>2.47</b>	<b>2,55</b>
NAV		27.9%	27,7%
<b>Numero azioni</b>	<b>i</b>	<b>(5.86)</b>	<b>(6,14)</b>
<b>NAV per azione</b>	<b>l=h+i</b>	<b>763.93</b>	<b>789,57</b>
	<b>m=l/g</b>	<b>2.47</b>	<b>2,55</b>

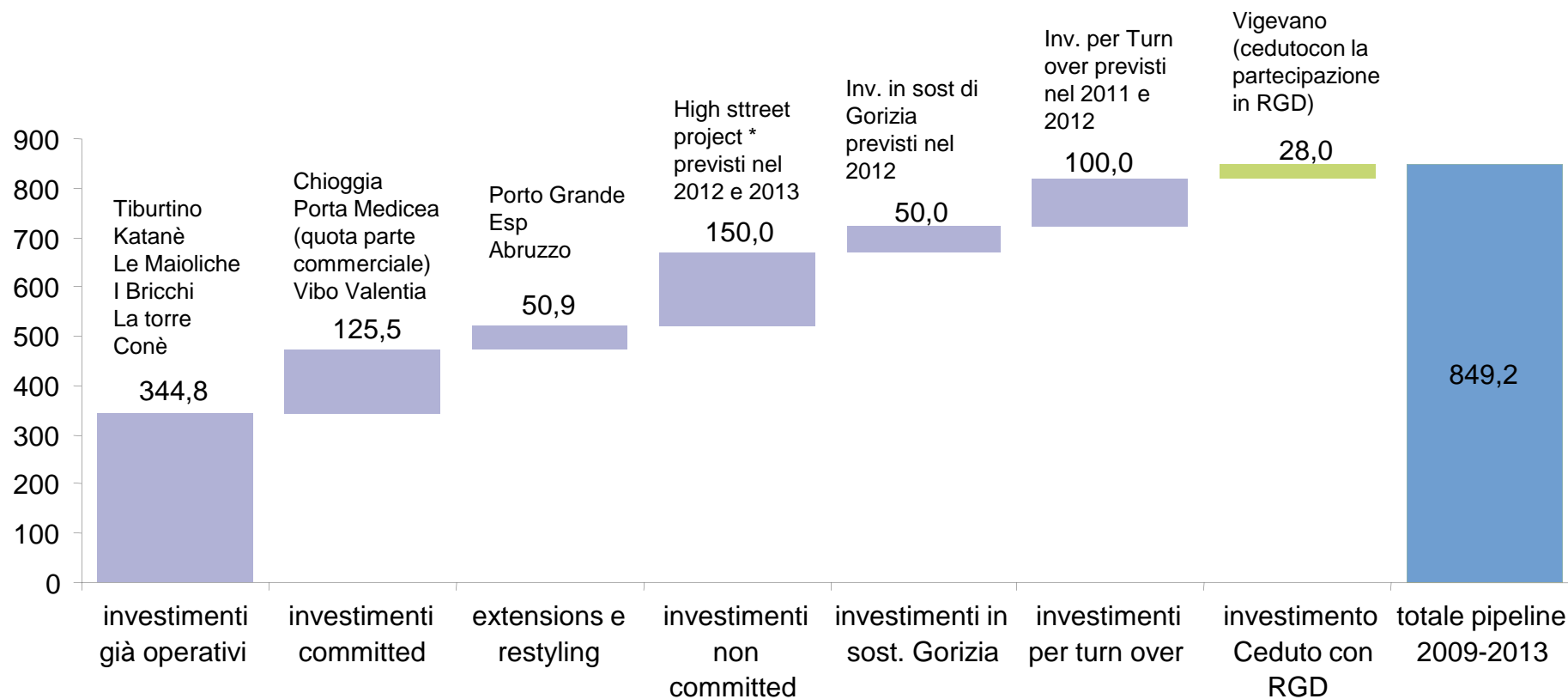
## NNAV PS (€)



## YE PRICE/NAV (€)



# 30 Pipeline



\* High street Project: sono al vaglio una serie di opportunità

# 31 Restylings/extensions in Italia

## VALORIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO ESISTENTE ATTRAVERSO

**Restyling architettonico accattivante e gradevole**  
che dia un'identità comune al nostro portafoglio e lo renda  
un piacevole luogo di incontro

Grande attenzione all' **illuminotecnica** attraverso la quale  
creare le giuste atmosfere

Restyling Centro  
Commerciale Le Porte di  
Napoli



**igd** **siq**  
SPAZI DA VIVERE

Forte attenzione alla **SOSTENIBILITA'**



**Efficienza energetica** sia nei materiali utilizzati che negli impianti dei nostri centri commerciali

**Impianti fotovoltaici** già presenti su 3 Ipemercati e sono allo studio la realizzazione di altri 4 impianti

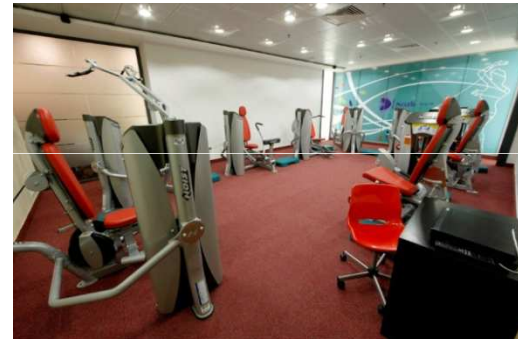
# 32 Refurbishment in Romania

## REFURBISHMENT DEL PORTAFOGLIO PER AUMENTARE L'EFFICIENZA



### Adeguamento piani alti o superfici non di pregio

- Cluj: centro fitness
- Ploiesti: centro wellness
- Galati: caffè/cinema e nuova zona entertainment



Centro Fitness a Ploiesti



Caffè/cinema a Galati



### Recupero superfici attualmente non produttive

Attraverso interventi strutturali verranno aggiunti mq alla GLA del portafoglio, in particolare:

- Alexandria, Bistrita e Cluj per un totale di 420 mq nel 2010
- Ploiesti Big e Tulcea per un totale di 480 mq nel 2011



Centro Wellness a Ploiesti

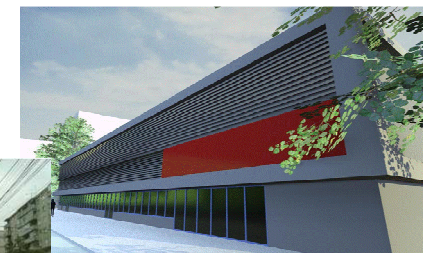


### Qualificazione per mantenimento attrattività

- Introduzione scale mobili (2010 a Galati, 2011 a Buzau e Ramnicu)
- Rifacimento facciata a Cluj
- Realizzazione a Ploiesti del raddoppio del tunnel di collegamento aereo fra Omnia e Grand Center



Vecchia facciata Cluj



Nuova Facciata Cluj





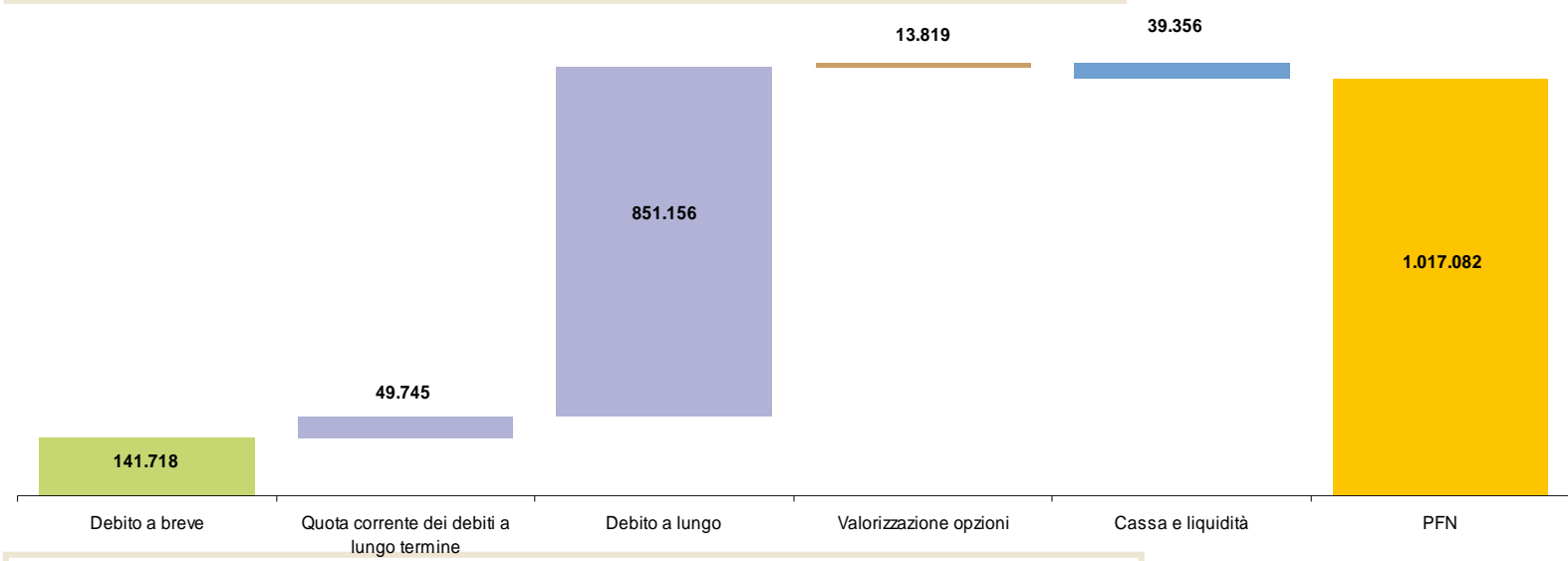
**STRUTTURA  
FINANZIARIA**

# 34 Highlights Finanziari

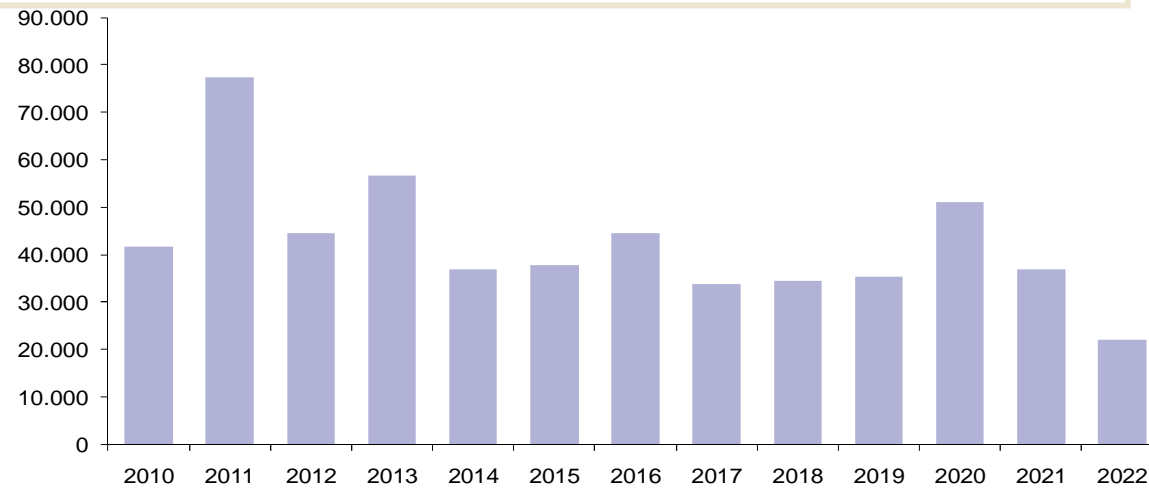
	31/12/2009	31/12/2010
GEARING	1,37	<b>1,31</b>
LOAN TO VALUE	56,88%	<b>56,38%</b>
COSTO DEL DEBITO	3,53%	<b>3,53%</b>
INTEREST COVER RATIO	2,21	<b>2,33</b>
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE	12 anni	<b>12 anni</b>
STRUTTURA DEL CAPITALE BILANCIATA (debito LT +Bond)	81,10%	<b>84%</b>
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	66,61%	<b>74,13%</b>
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE	57,78%	<b>65,97%</b>
LINEE DI CREDITO CONCESSE	327,50 € mn	<b>293,10 € mn</b>
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	178,08 € mn	<b>173,58 € mn</b>
MKT VALUE IMMOBILI LIBERI DA IPOTECA	322,9 € mn	<b>315 € mn</b>

# 35 Struttura finanziaria

**COMPOSIZIONE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)**

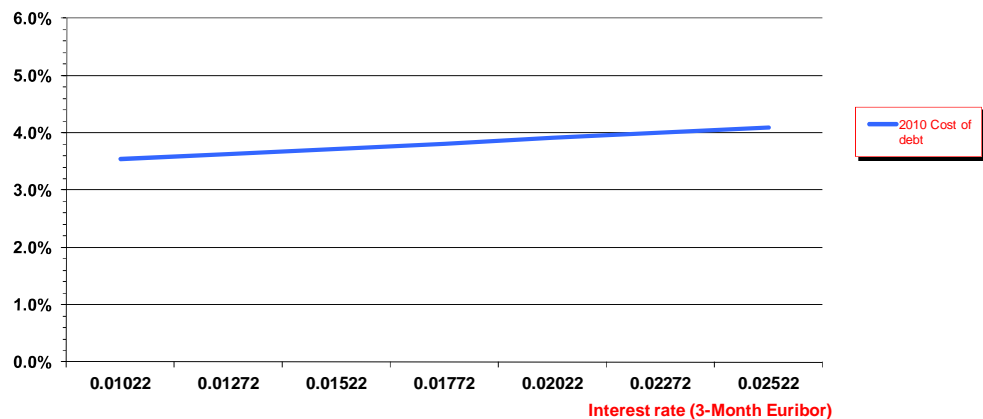


**DEBT MATURITY (€ 000)**



# 36 Indebitamento finanziario netto

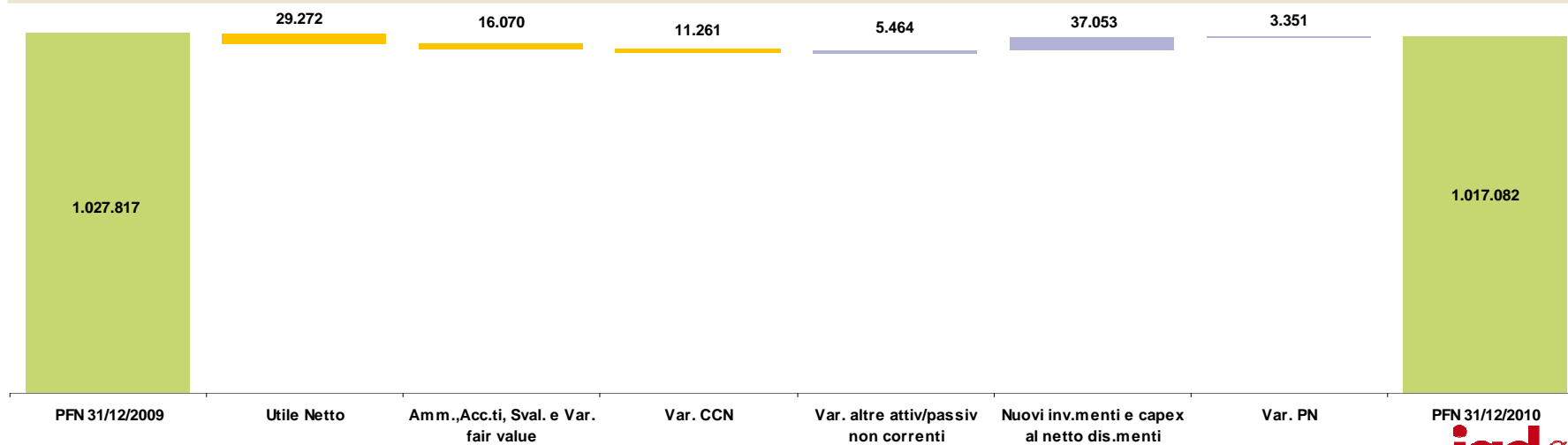
## SENSITIVITY



Limitata esposizione all'incremento dei tassi

Nel corso del 2010 intensificata l'attività di copertura (coperti circa 116,6mn € ad un tasso medio calcolato sugli stock di copertura pari al 2,64%)

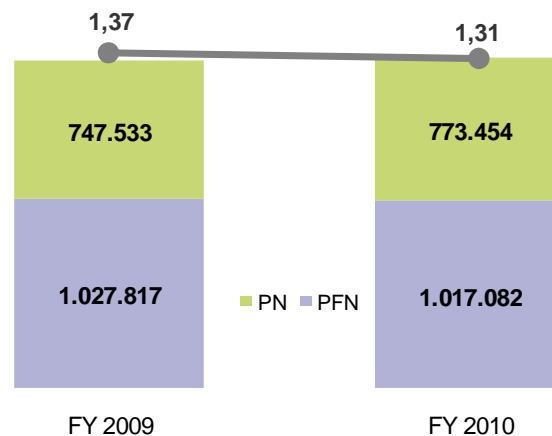
## VARIAZIONE DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)



## 37 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	FY09	FY10	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.760.342	1.782.089	21.747	1,24%
Capitale Circolante Netto	96.500	85.239	-11.261	-11,67%
Altre Passività Consolidate	-81.492	-76.792	4.700	-5,77%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.775.350</b>	<b>1.790.536</b>	<b>15.186</b>	<b>0,86%</b>
Posizione Finanziaria Netta	1.027.817	1.017.082	-10.735	-1,04%
Patrimonio Netto	747.533	773.454	25.921	3,47%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.775.350</b>	<b>1.790.536</b>	<b>15.186</b>	<b>0,86%</b>

### STRUTTURA DEL CAPITALE (€ 000)



## 38 Dividendo

Grazie ai buoni risultati raggiunti nel 2010, il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà all'Assemblea degli Azionisti del **20 Aprile 2011** di approvare la distribuzione di un









dividendo di 0,075 € per azione



### Che rappresenta:

-  Un **incremento del 50%** (0.015€) rispetto al dividendo per azione del 2009 di 0,050€ per azione
-  Un **payout dell' 85%** sull'utile distribuibile di IGD SIQ SpA
-  Un **dividend yield del 5,2%**, sulla base del prezzo a fine anno pari a 1,457 €

## 39 Final remarks

<b>PRONTA REAZIONE ALLA CRISI</b>		Capacità di adattamento al mutato contesto macroeconomico e conseguente miglioramento dell'efficienza operativa
<b>FOCUS SULLA REDDITIVITA'</b>		Grande attenzione ai principali driver reddituali affinché si incrementino e migliorino nel corso del tempo
<b>LINEE STRATEGICHE CONFERMATE</b>		I positivi risultati del 2009 e del 2010 confermano la validità delle linee strategiche definite nella Review del Piano Industriale 2009-2013: l'attuazione per quanto riguarda la rotazione del portafoglio e le dismissioni è in parte già realizzata
<b>POLITICA DEI DIVIDENDI</b>		Impegno di IGD per una crescita sostenuta e costante del dividendo
<b>STRUTTURA FINANZIARIA EQUILIBRATA</b>		Mantenimento di una struttura finanziaria equilibrata e orientata ad una gestione di lungo periodo
<b>FORTE ATTENZIONE ALLA SOSTENIBILITA'</b>		L'analisi che abbiamo effettuato per realizzare il primo Bilancio di Sostenibilità evidenzia che già alcuni strumenti gestionali sono in atto; d'altro lato ci stimolerà a conseguire obiettivi ancora più sfidanti

## 40 | Coming soon.....

Stiamo ultimando  
il N. 1 del BILANCIO di SOSTENIBILITA'  
che verrà presentato, unitamente al Bilancio di Esercizio  
2010, all'Assemblea degli Azionisti del  
**20 aprile 2011**  
e in un Evento di presentazione  
ai nostri principali Stakeholders, con un workshop con  
personalità di spicco nel settore, il  
**4 maggio 2011**



➤ **Claudia Contarini, IR**  
T. +39. 051 509213  
M. +39 3386211738  
[claudia.contarini@gruppoigd.it](mailto:claudia.contarini@gruppoigd.it)

➤ **Raffaele Nardi**  
T. +39. 051 509231  
[raffaele.nardi@gruppoigd.it](mailto:raffaele.nardi@gruppoigd.it)

