



igd Sijc
SPAZI DA VIVERE

Presentazione IGD
Maggio 2016

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 | **Indice**

INTRODUZIONE AL GRUPPO IGD

4

PRESENTAZIONE DEI RISULTATI AL 31/03/2016

24

ALLEGATI – 1Q 2016

39

AGGIORNAMENTO BP 2016-2018

45

ALLEGATI – BUSINESS PLAN 2016-2018

61



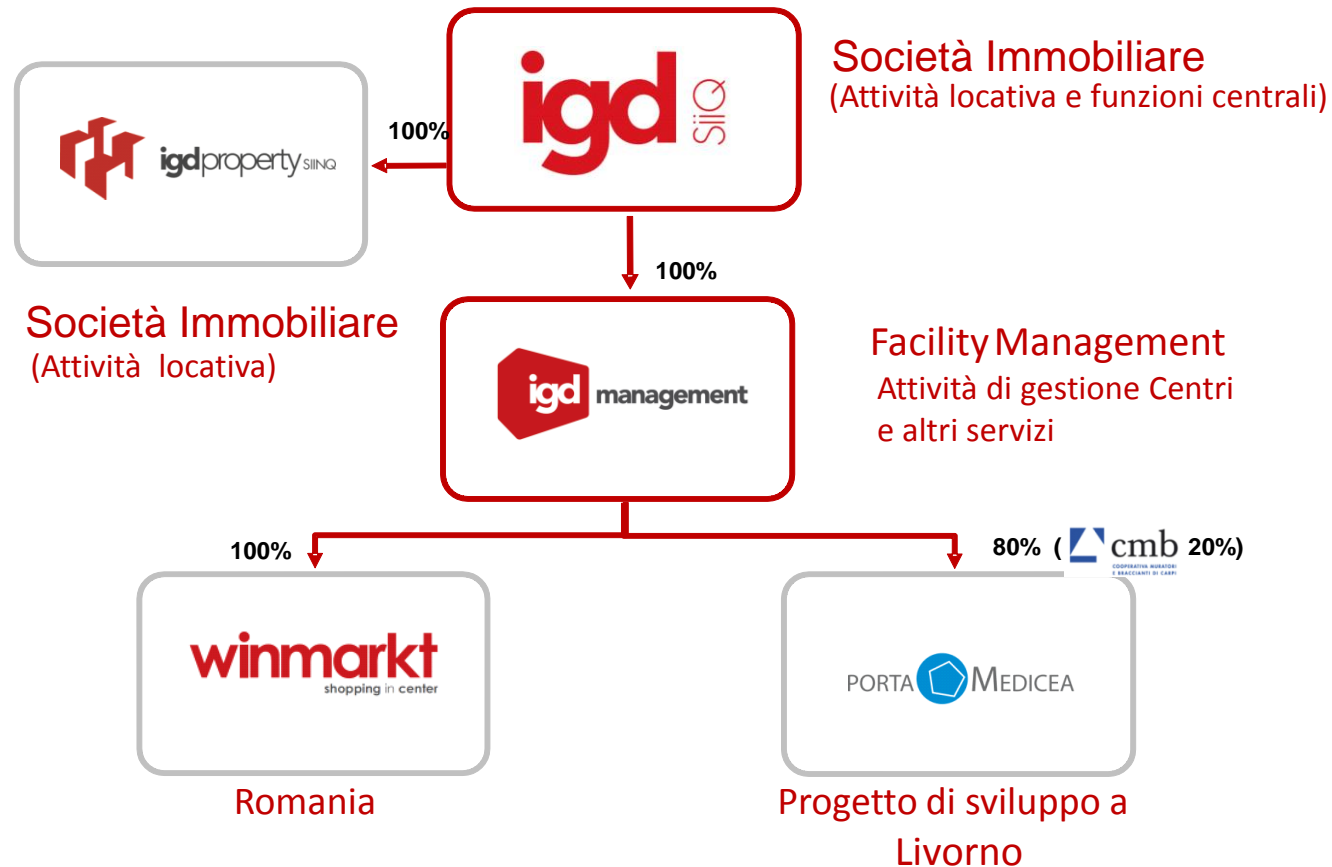
igd S.p.A.
SPAZI DA VIVERE

Introduzione al Gruppo IGD

5

IGD è uno dei *principali player in Italia nel settore immobiliare della grande distribuzione organizzata: sviluppa e gestisce centri commerciali* su tutto il territorio nazionale e vanta una significativa presenza nella distribuzione retail in Romania

Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri: questi in sintesi I punti di forza di IGD



6 | Il nostro modello di business

GESTIONE DIRETTA DEI CENTRI COMMERCIALI

Attento merchandising mix, un'attività di marketing adattata ad ogni realtà e numerosi servizi alla clientela ma soprattutto in questo contesto economico particolare attenzione all'ascolto dei tenants e delle loro problematiche

CENTRI COMMERCIALI DI MEDIE DIMENSIONE E FACILMENTE RAGGIUNGIBILI

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

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)

In questo momento di crisi è vincente la **LOCATION**

CENTRI COMMERCIALI CON ANCORA ALIMENTARE

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

7 IGD: un insieme di centri commerciali dominanti nella loro catchment area

I principali asset italiani di IGD



MONDOVICINO SHOPPING CENTER & RETAIL PARK
MONDOVÌ (CN)



I BRICCHI
ISOLA D'ASTI (AT)



CENTRO SARCA
SESTO S. GIOVANNI (MI)



GRAN RONDÒ
CREMA (CR)



MILLENNIUM GALLERY
ROVERETO (TN)



CONÈ
CONEGLIANO (TV)



CENTRO PIAVE
SAN DONÀ DI PIAVE (VE)



CLODÌ
CHIOGGIA (VE)



CENTRO NOVA*
VILLANOVA DI CASTENASO (BO)



CENTRO BORGO
BOLOGNA



ESP
RAVENNA



LE MAIOLICHE
FAENZA (RA)



LUNGO SAVIO
CESENA



I MALATESTA
RIMINI



FONTI DEL CORALLO
LIVORNO



CITTÀ DELLE STELLE
ASCOLI PICENO



CENTRO PORTO GRANDE
PORTO D'ASCOLI (AP)



CENTRO D'ABRUZZO
PESCARA



TIBURTINO
GUIDONIA (RM)



CASILINO
ROMA



LE PORTE DI NAPOLI
AFRAGOLA (NA)



LA TORRE
PALERMO



KATANÉ
CATANIA



GROSSETO SHOPPING CENTER
GROSSETO

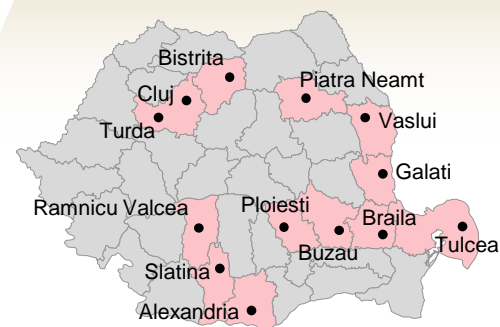
8 Il mercato di IGD...



57 unità immobiliari in 11 regioni italiane che comprendono:

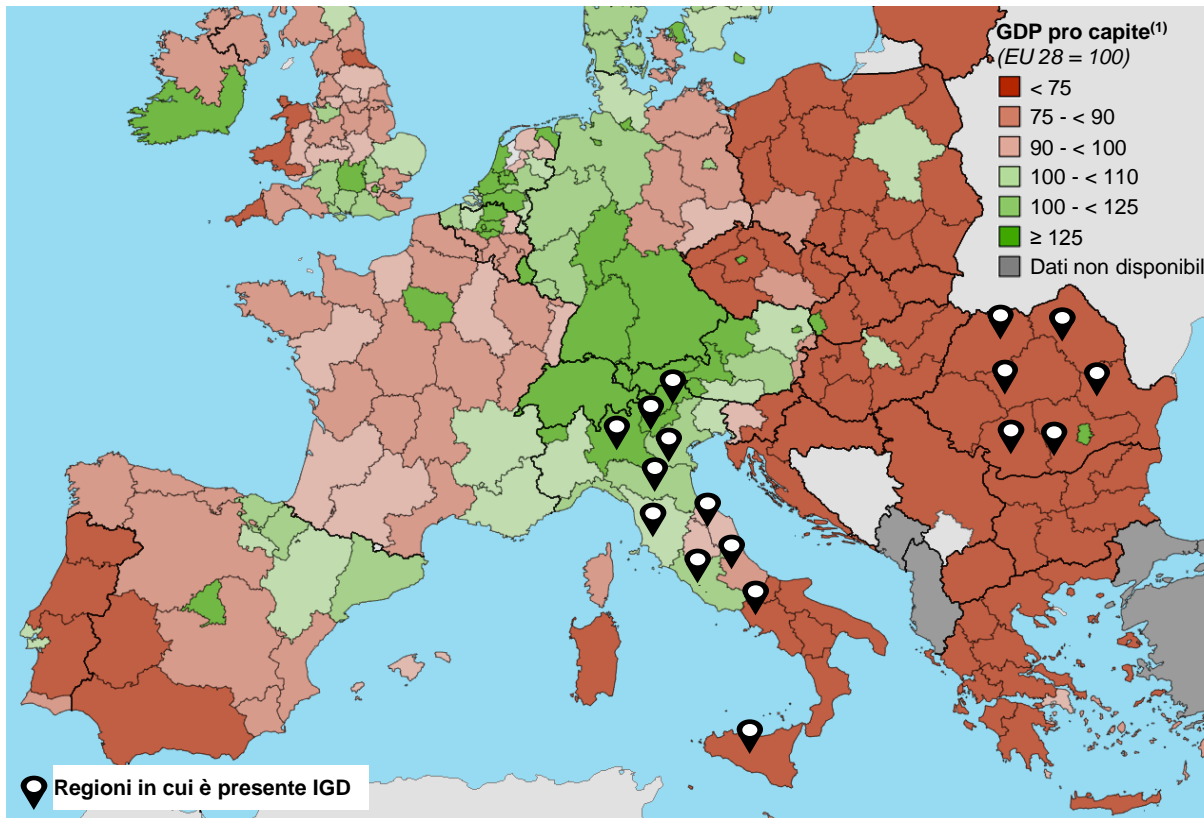
- 21 gallerie e retail park
- 25 ipermercati / supermercati
- 1 city center

14 CENTRI COMMERCIALI + 1 palazzina ad uso uffici in 13 città di medie dimensioni



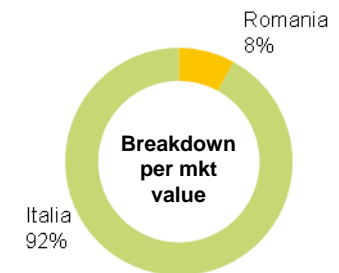
9 | ...beneficia di una forte presenza in regioni il cui PIL pro-capite è al di sopra della media europea

Il 92% del valore del portafoglio IGD si trova in Italia, con una forte presenza nelle ricche regioni settentrionali, che beneficiano di un PIL pro-capite ben al di sopra della media europea

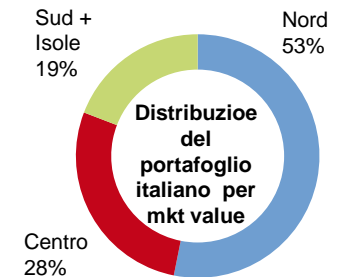


Fonte: Eurostat Statistical Atlas

Il 92% del portafoglio si trova in Italia...




...di cui ca. [80%] del valore si trova in regioni in cui il PIL pro capite è al di sopra della media europea

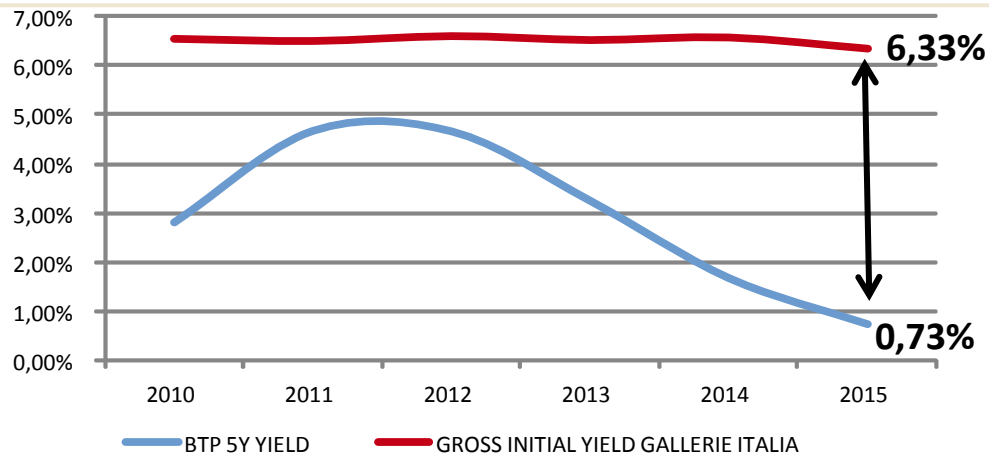


(1) (GDP) per inhabitant, in purchasing power standard (PPS), by NUTS level 2 region, 2013 (% of the EU-28 average, EU-28=100)
 Germany: only available for NUTS level 1 regions. Switzerland: only available at national level. Norway: 2012

10 Caratteristiche del Portafoglio

	ITALIA			ROMANIA
	IPERMERCATI	GALLERIE	MEDIA	GALLERIE
 Financial occupancy	100%	95,30%	96,85%	93,90%
Valore patrimonio imm. al 31 dicembre 2015 €mn	632,93	1.136,81		167,30
Peso su totale valore del patrimonio imm.	30,4%	54,6%		8,0%
Rendimento medio composto a perimetro totale (<i>gross initial yield</i>)	6,34%	6,33%		6,22%
Gla mq	270.000	314.000		77.500

Confronto rendimento BTP - Gross initial Yield Gallerie Italia IGD



Massimo delta (5,6 p.ti percentuali) dal 2010 al 2015 tra gross initial yield Gallerie Italia IGD e BTP a 5 anni

Fonte: Ministero del Tesoro

11 Evoluzione del Market Value

€ mn	Mkt Value	Mkt Value 31/12/2014
Gallerie+Ipermercati+Altro Italia *	1.579,08	1.775,73
City Center (Piazza Mazzini)	56,50	23,70
Totale Portafoglio a reddito ITALIA	1.635,58	1.799,43
Totale Portafoglio a reddito ROMANIA	175,30	170,60
TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO IGD	1.810,88	1.970,03
Porta a Mare +terreni *	140,33	111,98
TOTALE PORTAFOGLIO IGD	1.951,21	2.082,01

* Riclassifica di Chioggia



IPERMERCATI variazione del FV a perimetro costante **+16,6 mn€ (+2,8%** rispetto al 2014)

GALLERIE e RETAIL PARK FV a perimetro costante **+20,2 mn€ (+2,1%** rispetto al 2014.)

CITY CENTER (Piastra commerciale Mazzini a Livorno) **-4,2mn€** rispetto al 2014.

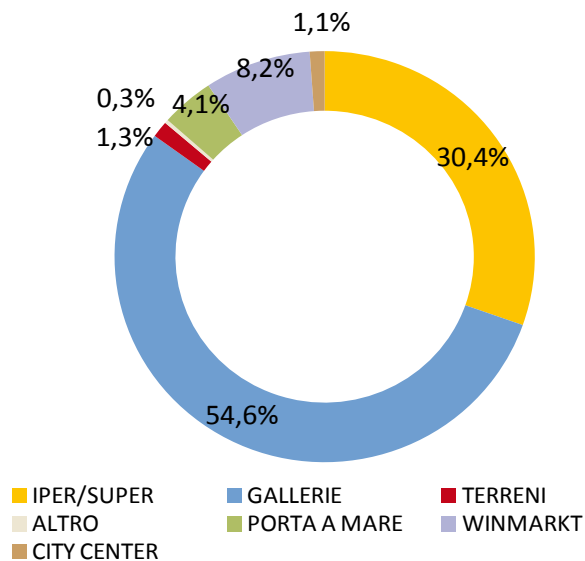
GALLERIE RUMENE: FV registra un decremento del **-2,7% (-4,7mn€** rispetto al 2014)



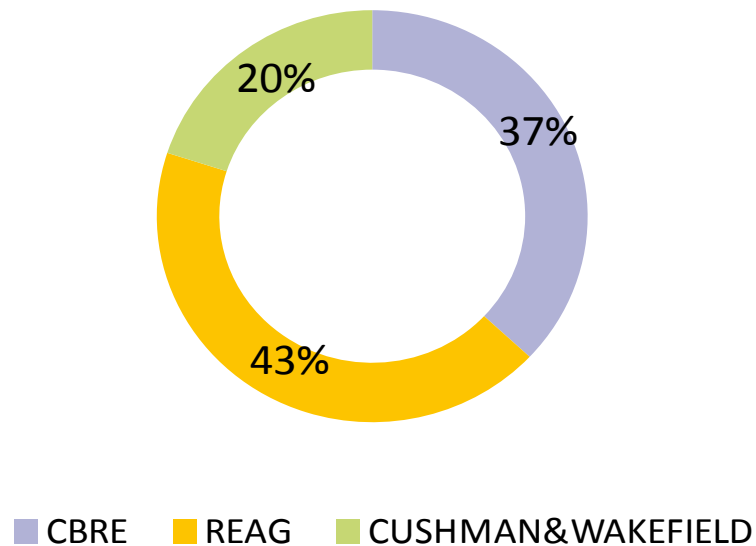
Al netto delle capex e di altre variazioni immobiliari il saldo a C/E è +1,5 m€

12 Portafoglio Italia e Romania

DISTRIBUZIONE DEL MARKET VALUE DEL PORTAFOGLIO IGD PER TIPOLOGIA



BREAKDOWN DELLE PERIZIE DI PORTAFOGLIO




13 Portafoglio Italia: ipermercati e gallerie

(al 31/06/2016)

	21 GALLERIE COMMERCIALI	25 IPERMERCATI	TENANT DEGLI IPER
PIENA PROPRIETA' DI 14 CENTRI COMMERCIALI (GALLERIA + IPERMERCATO)	CENTRO D'ABRUZZO -Pescara	CENTRO D'ABRUZZO -Pescara	Coop Adriatica
	CLODI' - Chioggia	CLODI' - Chioggia	Coop Adriatica
	PORTO GRANDE - Porto d'Ascoli (AP)	PORTO GRANDE - Porto d'Ascoli (AP)	Coop Adriatica
	ESP - Ravenna	ESP - Ravenna	Coop Adriatica
	CENTRO BORGO -Bologna	CENTRO BORGO -Bologna	Coop Adriatica
	CONE' RETAIL PARK - Conegliano (TV)	CONE' RETAIL PARK - Conegliano (TV)	Coop Adriatica
	LE MAIOLICHE - Faenza	LE MAIOLICHE - Faenza	Coop Adriatica
	LUNGO SAVIO -Cesena	LUNGO SAVIO -Cesena	Coop Adriatica
	CITTA' DELLE STELLE - Ascoli Piceno	CITTA' DELLE STELLE - Ascoli Piceno	Coop Adriatica
	KATANE' - Catania	KATANE' - Catania	Coop Sicilia
	TORRE INGASTONE - Palermo	TORRE INGASTONE - Palermo	Coop Sicilia
	CASILINO -Roma	CASILINO -Roma	Distribuzione Lazio Umbria srl
	LE PORTE DI NAPOLI -Afragola (NA)	LE PORTE DI NAPOLI -Afragola (NA)	Distribuzione Centro Sud Srl (ipercoop)
	TIBURTINO -Guidonia (RM)	TIBURTINO -Guidonia (RM)	Distribuzione Centro Sud Srl (ipercoop)
7 GALLERIE	MILLENNIUM GALLERY - Rovereto (TN)	Ipermercati non posseduti interamente da IGD	
	CENTRO SARCA - Sesto S. Giovanni (MI)		
	PUNTADIFERRO -Forli (FC)		
	MONDOVICINO RETAIL PARK -Mondovi (CN)		
	Gran Rondò (Crema)		
	I BRICCHI - Isola d'Asti (AT)		
	DARSENA CITY - Ferrara (50% owned by Beni Stabili)		
11 IPERMERCATI	Galleria non di proprietà di IGD o stand alone	Supermercato Civita Castellana (Viterbo)	Distribuzione Lazio Umbria srl
		Supermercato Cecina (Livorno)	Unicoop Tirreno
		Ipermercato Le Fonti del Corallo - Livorno	Unicoop Tirreno
		Ipermercato Schio-Schio (Vicenza)	Coop Adriatica
		Ipermercato LAME - Bologna	Coop Adriatica
		Ipermercato LEONARDO - Imola (BO)	Coop Adriatica
		Ipermercato LUGO - Lugo (RA)	Coop Adriatica
		Ipermercato IL MAESTRALE - Senigallia (AN)	Coop Adriatica
		Ipermercato MIRALFIORE - Pesaro	Coop Adriatica
		Supermercato AQUILEJA - Ravenna	Coop Adriatica
		Ipermercato I MALATESTA - Rimini	Coop Adriatica

14 EPRA NNNAV per azione

 EPRA NNNAV Calculation	31-dic-14		31-dic-15	
	€'000	€ p.s.	€'000	€ p.s.
Numero di azioni Totali	756.356.289		813.045.631	
1) Patrimonio Netto di Gruppo	950.229	1,26	1.022.054	1,26
<i>Esclude</i>				
Fair value Strumenti Finanziari	43.912		34.990	
Fiscalità differita	18.093		19.917	
Aviamento da fiscalità differita	*			
2) EPRA NAV	1.012.234	1,34	1.076.961	1,32
<i>Include</i>				
Fair value Strumenti Finanziari	(43.912)		(34.990)	
Fair value del debito	(16.697)		(9.560)	
Fiscalità differita	(18.093)		(19.917)	
3) EPRA NNNAV	933.532	1,23	1.012.493	1,25

+1,6%

15 | Principali contratti di locazione

Gallerie in Italia

Principali contratti di locazione:

Scadenza media:

- Contratto di locazione (solo spazio): 6 anni (+ 6 anni)
- Contratto d'affitto di ramo d'azienda (spazio + licenza): 5 anni

Reddito da locazione: un affitto minimo garantito più una percentuale basata sulle vendite dell'occupante

Indicizzazione dell'affitto:

- Contratto di locazione: 75% dell'IPC
- Contratto d'affitto di ramo d'azienda: 100% dell'IPC

Locazione di spazi temporanei

IGD può beneficiare di una base di tenants molto diversificata con un rischio di credito limitato, grazie ad uno screening attento dei nuovi potenziali tenants

Ipermercati in Italia

Principali contratti di locazione:

Scadenza media: da 6 a 18 anni (+ 6 anni)

Indicizzazione dell'affitto: 75% del CPI

Manutenzione: i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del tenant. La manutenzione esterna delle proprietà (facciata, ecc) sono a carico del proprietario

Gallerie in Romania

Principali contratti di locazione:

Scadenza media:

- 2 anni** per i tenants locali
- 5 anni** per i tenants nazionali
- 10 anni** per i tenants internazionali

Indicizzazione dell'affitto: tutti i contratti normalmente sono indicizzati all'andamento dell'Euro

Gli affitti sono pagati in EURO

16 Regime SIIQ: principali caratteristiche

SIIQ STATUS PER IGD DAL 1 GENNAIO 2008

PARAMETRI CHIAVE

Almeno 80% del totale degli assets deve essere affittabile

Almeno 80% dei componenti positivi di conto economico da attività locativa (escludendo variazioni nel Fair Value)

LIMITI PER GLI AZIONISTI

Azionista di maggioranza $\leq 60\%$ (vs precedente 51%)

Flottante (azionisti $< 2\%$) $\geq 25\%$ (vs. precedente 35%) (solo al momento dell'ingresso nel regime)

DISTRIBUZIONE DEI DIVIDENDI

Distribuzione dei dividendi per almeno il 70% (vs. precedente 85%) dell'utile netto distribuibile

ESENZIONE FISCALE DEL REDDITO D'IMPRESA

Esenzione da IRES e IRAP

Le plusvalenze da cessioni di assets, di quote SIIQ e SIINQ e di quote di fondi immobiliari sono incluse nella gestione esente e soggette a distribuzione per almeno il 50% dei guadagni nei 2 anni successivi alla cessione (vs precedente completa tassazione delle plusvalenze)

EXIT TAX

Aliquota del 20% su plusvalenze da conferimenti

Nuova legge sulle SIIQ*

Nuova legge sulle SIIQ*

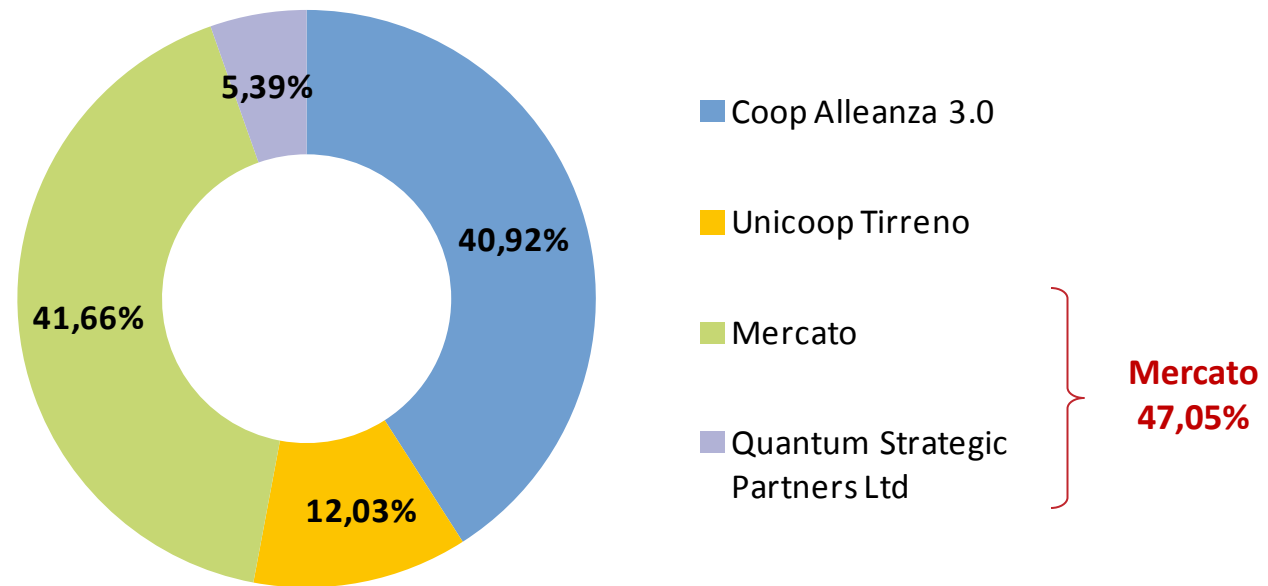
Nuova legge sulle SIIQ*

(*) Legge 133/2014, cosiddetta "Sblocca Italia"

17 | Azionisti e governance di IGD



IGD E' QUOTATA SUL SEGMENTO STAR DI BORSA ITALIANA
N DI AZIONI TOTALE 813.045.631 *CAPITALE SOCIALE 599.760.278,16 €*



LA PARTECIPAZIONE DEL MERCATO SI RIFLETTE IN UNA STRUTTURA DI GOVERNANCE
IN LINEA CON I MIGLIORI STANDARD

18 La Governance

La governance di IGD è coerente fin dalla quotazione con i criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana.

Dal 2008, è stato adottato un Regolamento Interno di Corporate Governance

COMITATI:

Comitato di Presidenza

Comitato per le nomine e per la remunerazione

Comitato Controllo e Rischi

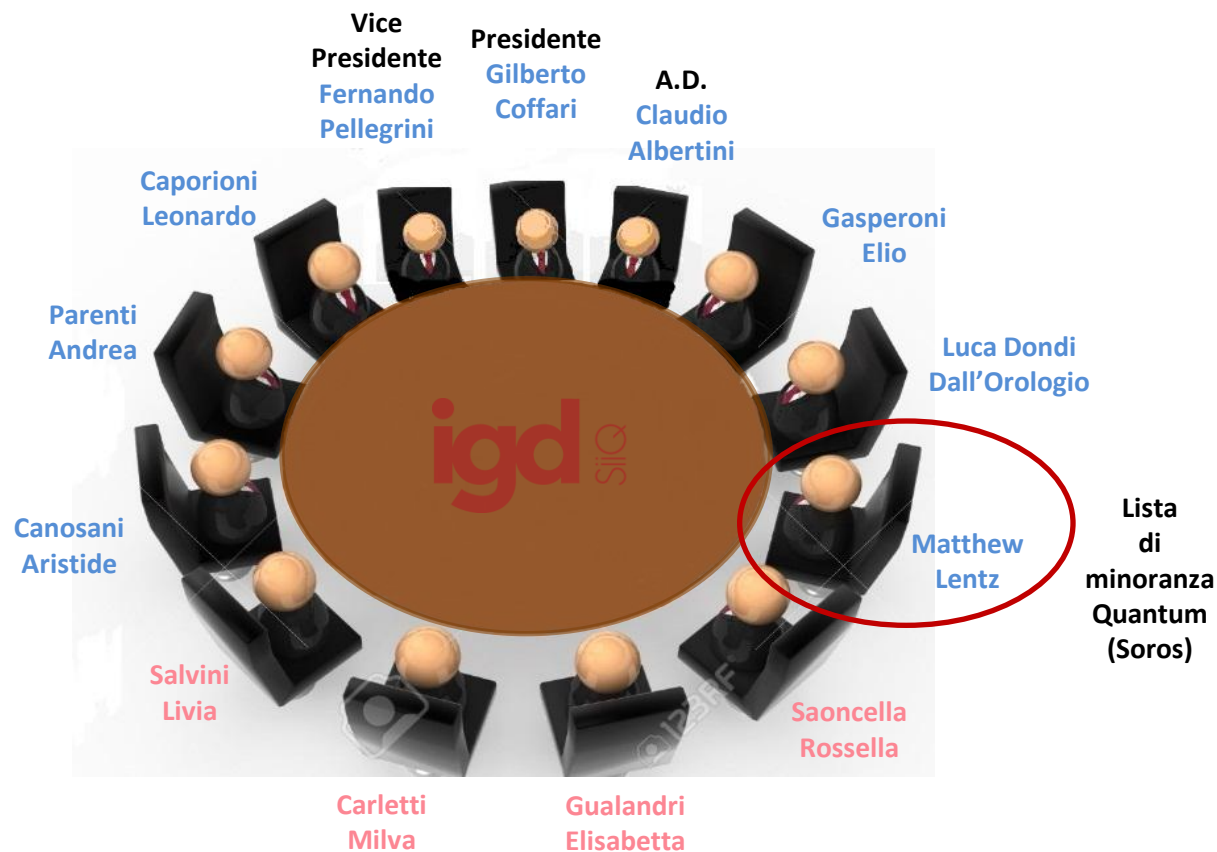
Comitato per le operazioni con parti correlate (3 consiglieri indipendenti)

Oltre all'Organismo di Vigilanza

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI

In capo al Presidente, comprendente l'Internal Audit e il Risk Management

Composizione attuale Consiglio di Amministrazione



Nuovo CDA eletto dall'Assemblea degli Azionisti il 15 aprile 2015 per il triennio 2015-2018

13 consiglieri di cui:

- 7 indipendenti (dalla quotazione la maggioranza dei consiglieri è indipendente)
- 4 consiglieri del genere meno rappresentato

19 IGD top management



GILBERTO COFFARI (1946)
Presidente

- ☑ Presidente del CDA di IGD sin dalla sua creazione nel 2000
- ☑ Presidente di Coop Adriatica dal 2006 al 2011
- ☑ Ha lavorato come Direttore e Presidente per diverse cooperative, nel cui ambito vanta un'esperienza di oltre 40 anni, fra le quali: Legacoop Ravenna, Coop Italia, Unipol UGF, Unipol Banca e Banca Sai



CLAUDIO ALBERTINI (1958)
Amministratore Delegato

- ☑ Nominato nel maggio 2009
- ☑ Membro del CDA di IGD dal 2006
- ☑ Oltre 20 anni di esperienza all'interno del Gruppo Unipol, dove è arrivato a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di Unipol Merchant
- ☑ E' iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna



DANIELE CABULI (1958)
Direttore Generale alla Gestione

- ☑ Esperienza ultraventennale nell'ambito della grande distribuzione retail
- ☑ Direttore Commerciale e Gestione Rete di IGD dal 2008, è stato nominato Direttore Generale alla Gestione nel 2009
- ☑ In Coop Adriatica dal 1986 dove ha ricoperto diversi ruoli: Responsabile Progetti nell'ambito della Direzione Marketing (1989) Capo settore di varie aree geografiche e Direttore Ipermercati (fina al 2003), Direttore marketing e Sviluppo Commerciale (dal 2003)



ROBERTO ZOIA (1961)
Direttore Gestione Patrimonio e Sviluppo

- ☑ Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio dal 2006
- ☑ Nel 1988 entra nel Gruppo GS Carrefour come Direttore Sviluppo ipermercati e centri commerciali
- ☑ Nel 2005 diventa Direttore Patrimonio e Sviluppo di Carrefour Italia
- ☑ In precedenza era stato Business Manager in Coopsette con dove si occupa va della gestione di progetti riguardanti principalmente centri commerciali (dal 1986)



GRAZIA MARGHERITA PIOLANTI (1953)
Direttore Amministrativo, Legale e Societario

- ☑ In IGD sin dagli inizi, ha avuto un ruolo chiave nell'adozione del regime SIIQ
- ☑ Nel 1995 è nominata Responsabile del Servizio Legale, Fiscale e Società Controllate del nuovo Gruppo Coop Adriatica
- ☑ Nominata Direttore Amministrativo di Coop Romagna nel 1989, precedentemente ha lavorato come Responsabile Contabilità in una cooperativa di costruttori
- ☑ Iscritta all'albo dei Dottori Commercialisti e d è Revisore Ufficiale di Conti



ANDREA BONVICINI (1963)
Direttore Finanza e Tesoreria

- ☑ Responsabile dell'Area Finanza del Gruppo IGD da settembre 2009
- ☑ Nle luglio 2012 è stato nominato Direttore Finanza e Tesoreria
- ☑ Vanta un'esperienza professionale ultraventennale nel mondo del credito, maturata prima in Cooperbanca e, successivamente al 1997, nella Banca di Bologna



RAFFAELE NARDI (1976)
Servizio Pianificazione, Controllo e Investor Relations

- ☑ A capo del servizio che raggruppa tre distinte attività: la Pianificazione, il Controllo di Gestione e le Investor Relations. In IGD da ottobre 2010
- ☑ Precedentemente responsabile del servizio Advisory di UGF Merchant, banca di Unipol Gruppo Finanziario, realtà nella quale ha maturato un'esperienza professionale decennale
- ☑ Laureato in Economia Aziendale



CARLO BARBAN (1978)
Amministratore Delegato del Gruppo Winmarkt

- ☑ Nominato Amministratore Delegato in aprile 2014
- ☑ Lavora in Winmarkt come Operating & Reporting Manager fin dal 2009 con responsabilità anche per amministrazione, pianificazione e controllo e finanza
- ☑ Precedentemente ha lavorato come Dottore Comemrcialista e per società di consulenza internazionali
- ☑ Laureato in Economia e Commercio

7 SOGGETTI GIURIDICI IN ITALIA

Emilia Romagna, Lombardia, Trentino,
Veneto, Friuli Venezia Giulia, Marche,
Abruzzo, Puglia, Basilicata



Toscana, Lazio, Umbria, Campania



Lombardia, Sicilia



Piemonte



Liguria, Piemonte



Toscana



Toscana, Umbria, Abruzzo



■ Regioni coperte da Coop

Nata il 1 gennaio 2016 dalla fusione di Coop Adriatica, Coop Estense e Coop Consumatori Nordest



Nota: dati al 31/12/2014*

Quota di mercato in Italia: 15%

Turnover : ~ 12,4€ miliardi

N° di punti vendita: ~ 1.200

Dipendenti: ~ 54.600

N°Soci: 8.5 milioni

PRODOTTI COOP E SERVIZI

☑️ **Merci con il brand Coop: quota di mercato > del 26% (+1% vs 2013)**



☑️ **Coop Salute: 122 punti vendita**



☑️ **Coop Voce: 1,4 milioni di contratti**



☑️ **Enercoop: 15 distributori**



☑️ **Coop online: online dall'autunno 2013**



*Fonti: Comunicato stampa di Coop Italia relativo ai risultati del 2014 (01/07/2015); quota di mercato calcolata su dati Nielsen

Nota: dati al 31/12/2014*

Dalla fusione di Coop Adriatica, Coop Estense e Coop Consumatori Nordest

Ricavi : ~ 4 € miliardi



N° di punti vendita: ~419 (di cui 56 ipermercati)

Dipendenti: ~ 22.000

N°Soci: ~ 2,7 milioni

Depositi dai soci: ~ 4,5 € miliardi

PARTECIPAZIONI STRATEGICHE IN SOCIETA' QUOTATE

- UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO (Assicurativo e bancario) 
- IGD SIIQ SPA 

*Fonte: sito web istituzionale <http://www.e-coop.it/web/alleanza3-0>; deposito soci: aggregato da Bilanci singole cooperative pre-fusione

23 Unicoop Tirreno



Nota: dati al 31/12/2014*

Ricavi: ~ 1 € miliardi



Punti di vendita: 112

Dipendenti: ~ 4.300

N°Soci: ~ 965.000

Depositi dai soci: ~ 1,2 € miliardi

PARTECIPAZIONI STRATEGICHE IN SOCIETA' QUOTATE

- ☑ UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO (Assicurativo e bancario) 
- ☑ IGD SIIQ SPA 



Presentazione Risultati al 31/03/2016

25 | Highlights 1/2

Ricavi gestione caratteristica

33,8€ mn
(+8,7% vs 31/03/2015)



EBITDA

- EBITDA (gestione caratteristica)
- EBITDA margin (gestione caratteristica)
- EBITDA margin da Freehold

23,6€ mn
(+12,5% vs 31/03/2015)

69,9%
(+2,4p.ti vs 31/03/2015)

79,2%
(+1,7p.ti vs 31/03/2015)



Utile Netto del Gruppo

12,7€ mn
(+37,4% vs 31/03/2015)



Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica

14,1€ mn
(+33,7% vs 31/03/2015)



26 | Highlights 2/2

EPRA FINANCIAL OCCUPANCY al 31/03/2016

•ITALIA

97,2%
(96,9% al 31/12/2015)

•ROMANIA

94,2%
(93,9% al 31/12/2015)



PFN

984,2€mn
(984,8€ mn vs al 31/12/2015)



Gearing ratio

0,92€
(vs 0,93€ al 31/12/2015)



Loan to value

47,3%
(vs 47,3% al 31/12/2015)

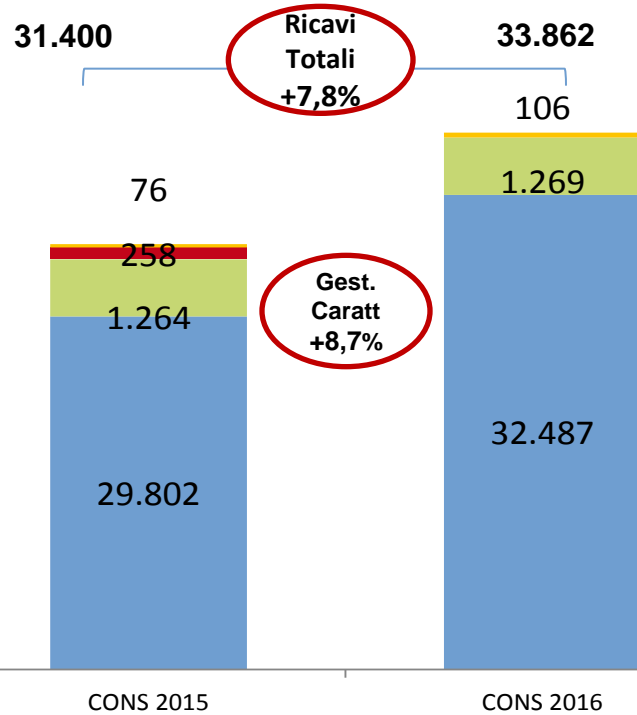




**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

28 Ricavi

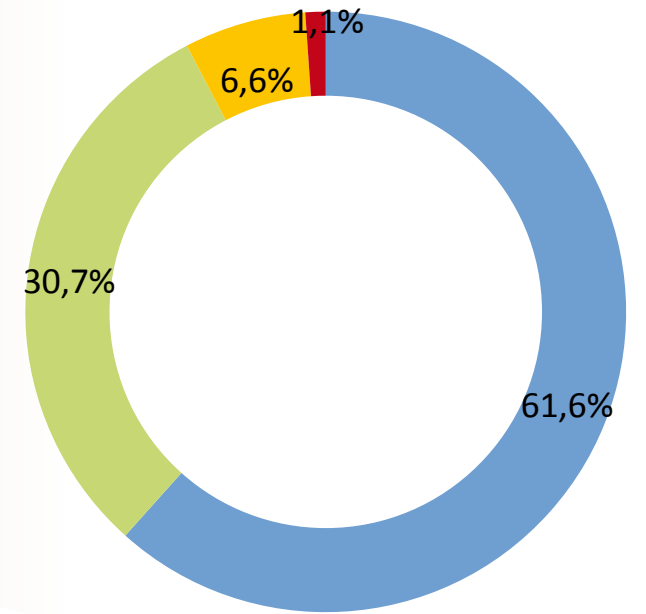
TOTALE RICAVI (€/000)



Ricavi Totali
+7,8%

Gest. Caratt
+8,7%

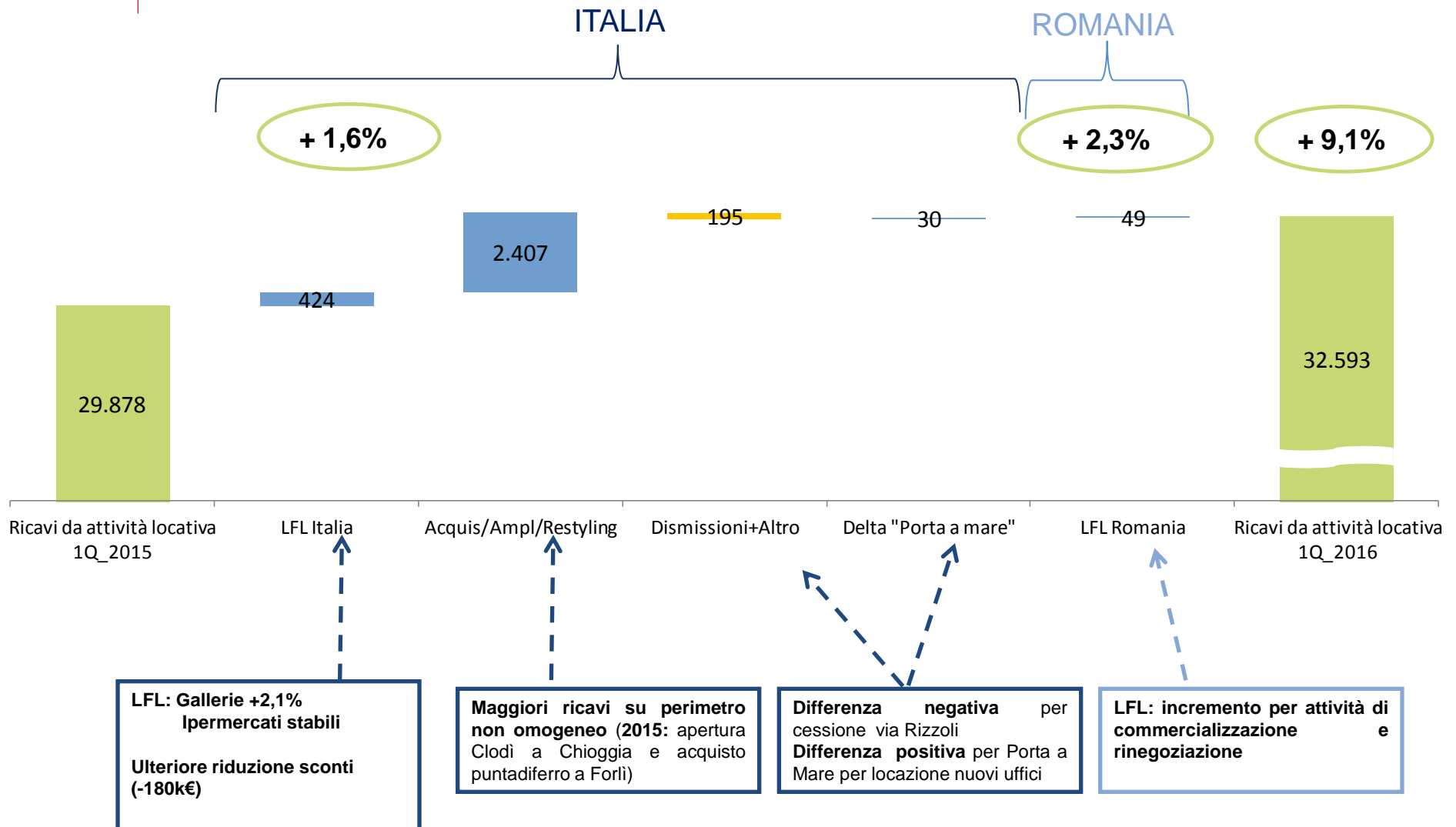
BREAKDOWN DEI RICAVI ATTIVITA' IMMOBILIARE E LOCATIVA PER TIPOLOGIA DI ASSET



- Ricavi da attività locativa gest. non caratt.
- Ricavi da trading
- Ricavi da servizi
- Ricavi da attività locativa gest. caratt.

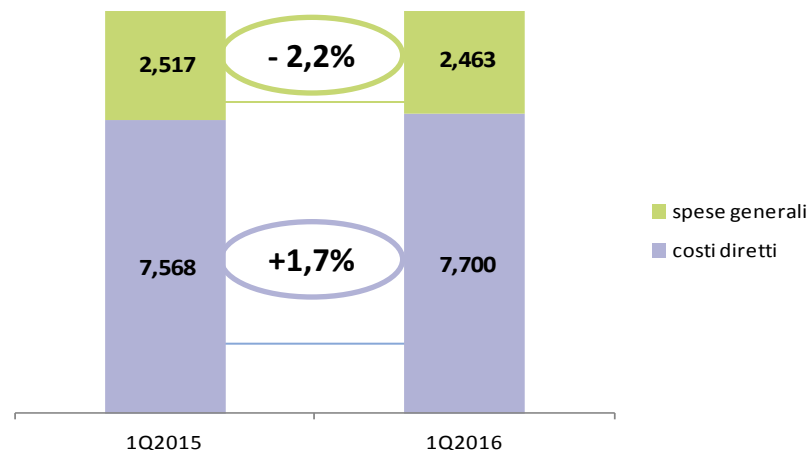
- GALLERIE
- IPER
- ROMANIA
- ALTRO

29 Driver dei ricavi da attività locativa (€/000)

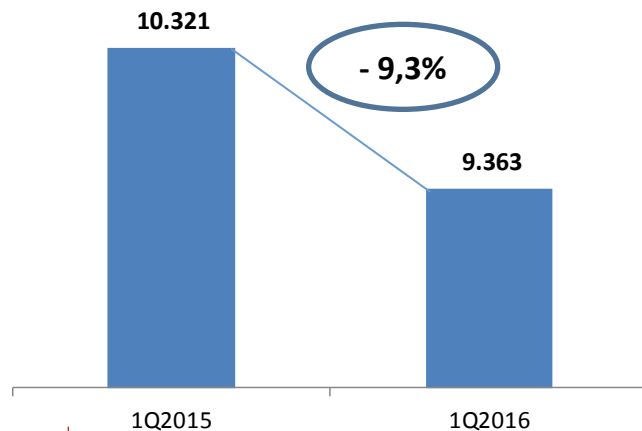


30 Costi operativi e gestione finanziaria

SPESE GENERALI e COSTI DIRETTI GEST CARATTERISTICA (€ 000)



GESTIONE FINANZIARIA (€ 000)



Minore incidenza dei costi operativi sui Ricavi

Ebitda margin gest. caratt. (69,9%) in crescita: +240bps

Ebitda margin Freehold: 79,2%

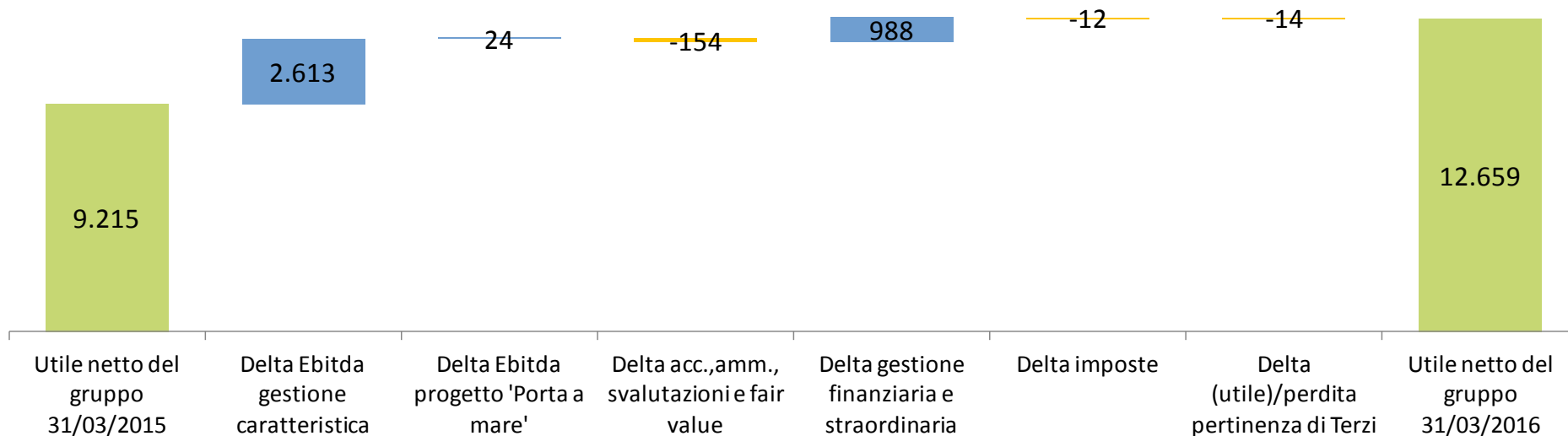
Diminuisce la Gestione Finanziaria

Principalmente per:

- effetto Bond/Swap (aprile 2015)
- Maggior ricorso strumenti breve termine in attesa di rifinanziamento con emissione a lungo termine

31 Utile del Gruppo: 12,7€MN (+37,4%)

VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)

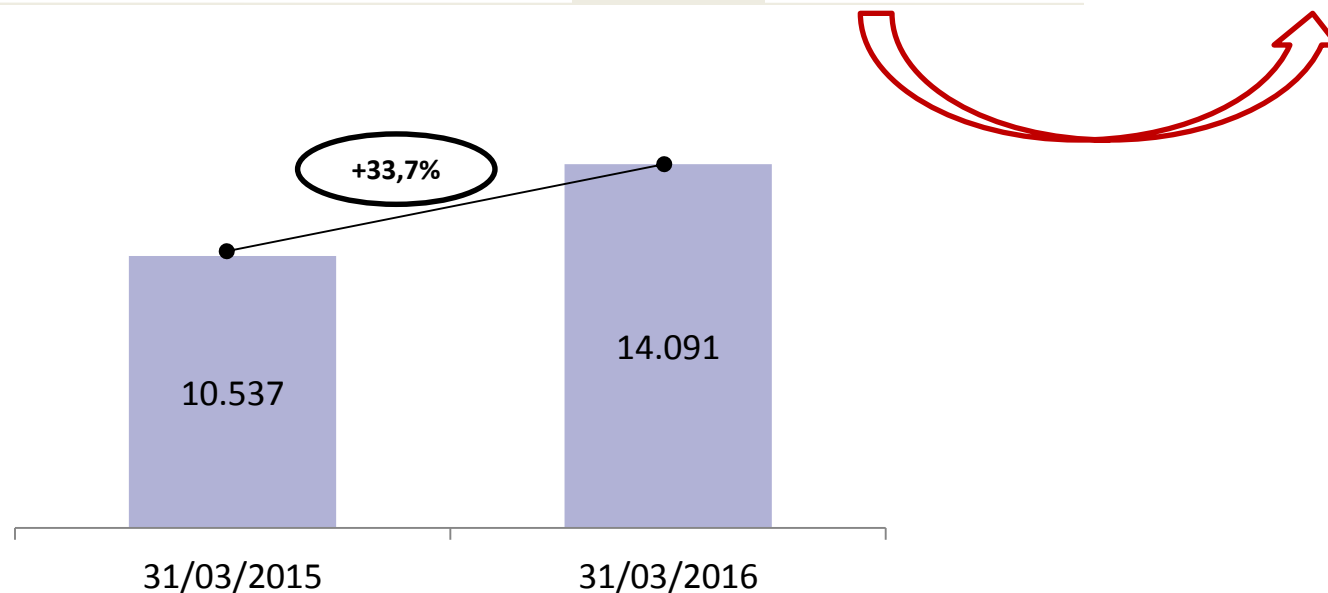


32 Funds From Operations

Funds from Operations (Gest. Caratteristica)	31/03/2015	31/03/2016	Δ	Δ%
Utile ante imposte	10.003	13.396	3.393	33,9%
Amm.ti e altri acc.ti	339	328	-12	-3,3%
Variazioni fair value s svalutazioni	413	577	164	39,8%
Gestione straordinaria	50	20	-29	-60,0%
Margine Lordo da attività di trading	0	0	0	n.a.
Rettifiche gest. Finanziaria	0	0	0	n.a.
Imposte correnti del periodo	-267	-230	38	-14,0%
FFO	10.537	14.091	3.554	33,7%

Di cui:

- **+2,6 mn €** per incremento Ebitda (principalmente per ampliamento perimetro);
- **+0,9 mn €** per miglioramento della gestione finanziaria.





**ANDAMENTI
OPERATIVI**

34 Highlights Commerciali

Ingressi Gallerie Commerciali Italia

+2,4% *delta progressivo*

Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia

+6,0% *delta progressivo*

NONO trimestre
consecutivo
positivo

Vendite iper 

+0,3%* *delta progressivo*

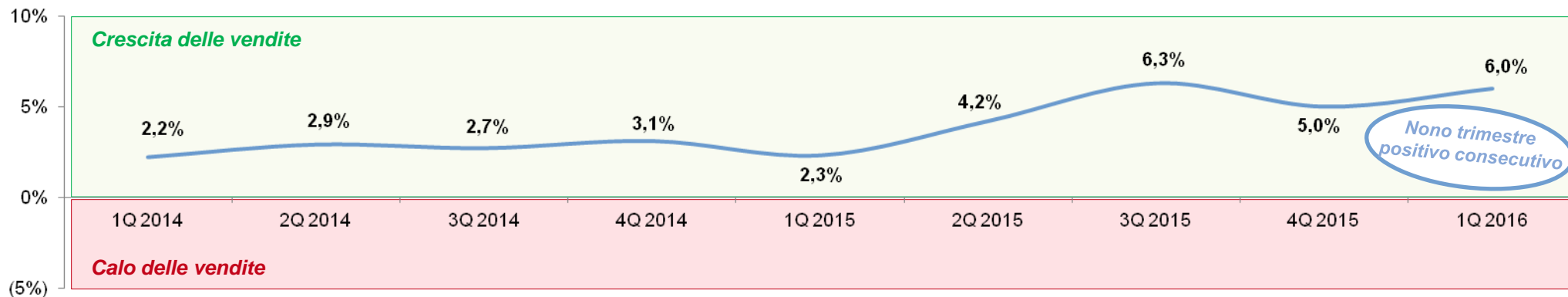
Ingressi Gallerie Commerciali Romania

+1% *vs 31/03/2015*

* Esclusi iper di Sarca e Casilino oggetto di restyling

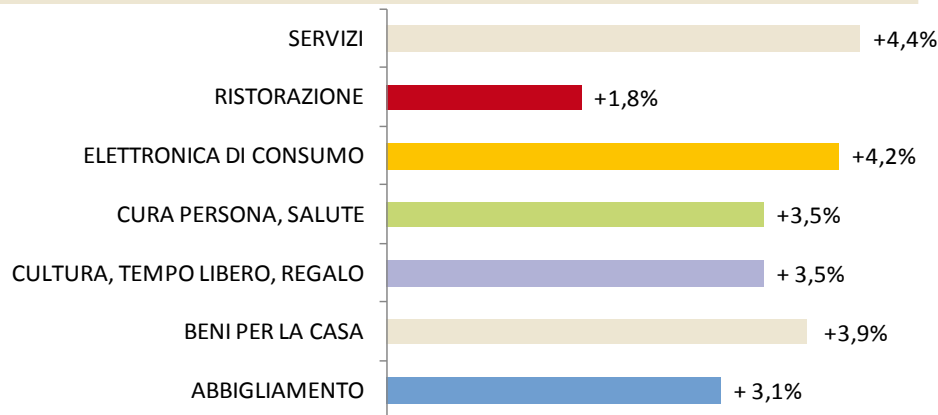
35 Focus andamenti/ vendite gallerie Italia

ANDAMENTO VENDITE



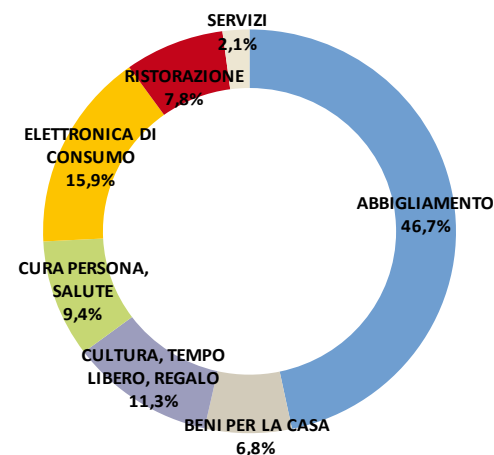
Andamento progressivo. Escluso ampliamento Abruzzo per il 2014, incluso da aprile 2015. Ampliamento Porte di Napoli escluso fino a novembre 2015

ANDAMENTO VENDITE PER SETTORI MERCEOLOGICI (2015)



Fonte: dati a rete omogenea . elaborazioni interne variazione anno/anno

INCIDENZA DEI SETTORI SUL TOTALE VENDITE GALLERIE





**STRUTTURA
FINANZIARIA**

37 Highlights Finanziari 1/2

	31/12/2015	31/03/2016
PFN	984,8€mn	984,2 €mn
COSTO MEDIO DEL DEBITO	3,67%	3,26%
INTEREST COVER RATIO	2,15X	2,52X
LOAN TO VALUE	47,3%	47,3%
GEARING RATIO	0,93	0,92

38 Highlights Finanziari 2/2

	31/12/2015	31/03/2016
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (inclusi i bond)	6,3 anni	6 anni
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	91,6%	93,7%
LINEE DI CREDITO CONCESSE	302,5 € mn	301,5€ mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	120,0 € mn	114,0€ mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	867,6 € mn	883,5€ mn



**ALLEGATI
1Q2016**

40 Conto Economico Consolidato

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	26.856	29.507	9,9%	26.780	29.401	9,8%	76	106	38,6%
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	3.022	3.086	2,1%	3.022	3.086	2,1%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	29.878	32.593	9,1%	29.802	32.487	9,0%	76	106	38,6%
Ricavi da servizi	1.264	1.269	0,4%	1.264	1.269	0,4%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	258	0	n.a.	0	0	n.a.	258	0	n.a.
RICAVI GESTIONALI	31.400	33.862	7,8%	31.066	33.756	8,7%	334	106	(68,3)%
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(241)	(6)	(97,7)%	0	0	n.a.	(241)	(6)	(97,7)%
Affitti e locazioni passive	(2.517)	(2.524)	0,3%	(2.517)	(2.524)	0,3%	0	0	n.a.
Personale diretto	(937)	(951)	1,5%	(937)	(951)	1,5%	0	0	n.a.
Costi diretti	(4.212)	(4.315)	2,4%	(4.114)	(4.225)	2,7%	(98)	(90)	(8,2)%
COSTI DIRETTI	(7.666)	(7.790)	1,6%	(7.568)	(7.700)	1,7%	(98)	(90)	(8,2)%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	23.493	26.066	10,9%	23.498	26.056	10,9%	(5)	10	n.a.
Personale di sede	(1.539)	(1.565)	1,6%	(1.521)	(1.548)	1,8%	(18)	(17)	(8,9)%
Spese generali	(1.088)	(999)	(8,3)%	(996)	(914)	(8,3)%	(92)	(85)	(8,1)%
SPESE GENERALI	(2.627)	(2.564)	(2,4)%	(2.517)	(2.463)	(2,2)%	(110)	(101)	(8,2)%
EBITDA	20.866	23.502	12,6%	20.981	23.593	12,5%	(115)	(91)	(21,0)%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>66,5%</i>	<i>69,4%</i>		<i>67,5%</i>	<i>69,9%</i>				
Altri accantonamenti	(31)	(49)	55,5%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(413)	(577)	39,8%						
Ammortamenti	(308)	(280)	(9,0)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(752)	(906)	20,5%						
EBIT	20.114	22.596	12,3%						
GESTIONE FINANZIARIA	(10.321)	(9.363)	(9,3)%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(50)	(20)	(60,0)%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	9.743	13.213	35,6%						
Imposte	(576)	(587)	2,0%						
UTILE DEL PERIODO	9.167	12.626	37,7%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Te	48	33	(30,0)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	9.215	12.659	37,4%						

Totale ricavi da attività locativa:

32,6 €mn

Da Gallerie Commerciali: 22,2 €mn di cui:

Gallerie italiane 20,1€mn

Gallerie Winmarkt 2,1€mn

Da Ipermercati: 10,0€mn

Da City Center Project – P.za Mazzini :0,2 €mn

Da Altro e Porta a Mare:0,2 €mn

41 Margini per attività

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%
Margine da immobili di proprietà	22.999	25.517	10,9%	22.929	25.437	10,9%	70	80	12,9%
Margine da immobili di proprietà di terzi	466	518	11,2%	466	518	11,2%	0	0	n.a.
Margine da servizi	100	101	0,9%	103	101	(2,4)%	(3)	(0)	(89,1)%
Margine da trading	(72)	(70)	(3,6)%	0	0	n.a.	(72)	(70)	(3,6)%
Margine lordo divisionale	23.493	26.066	10,9%	23.498	26.056	10,9%	(5)	9	n.a.

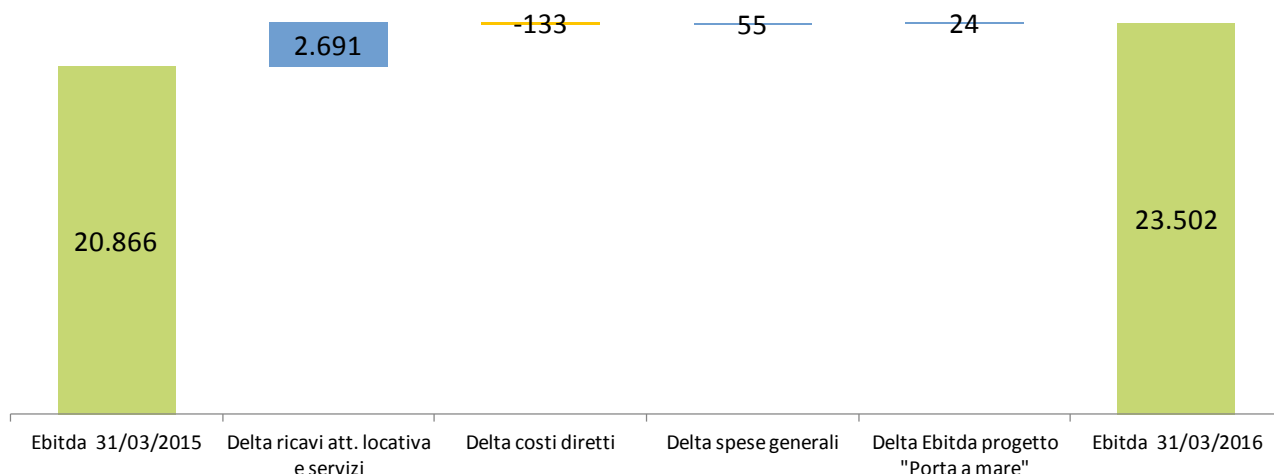
Margine da immobili di proprietà:
86,5% in incremento rispetto allo scorso anno per effetto del decremento dell'incidenza dei costi diretti sui ricavi.

Margine da immobili di proprietà di terzi:
16,8% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (15,4%) per crescita dei ricavi maggiore rispetto a quella dei relativi costi

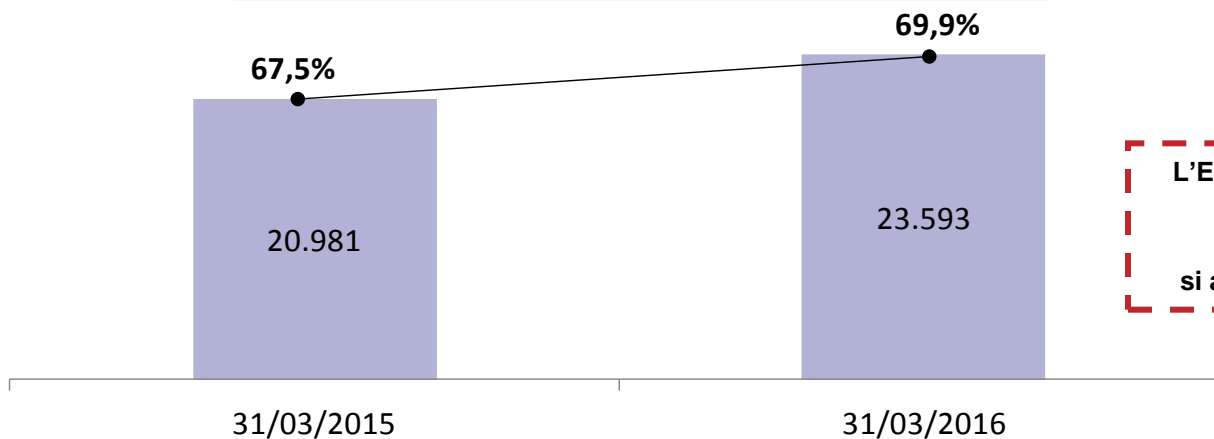
42

Ebitda consolidato totale: 23,5 €mn
 Ebitda (gest. Caratteristica): 23,6€ mn (%)

EBITDA CONSOLIDATO (€ 000)



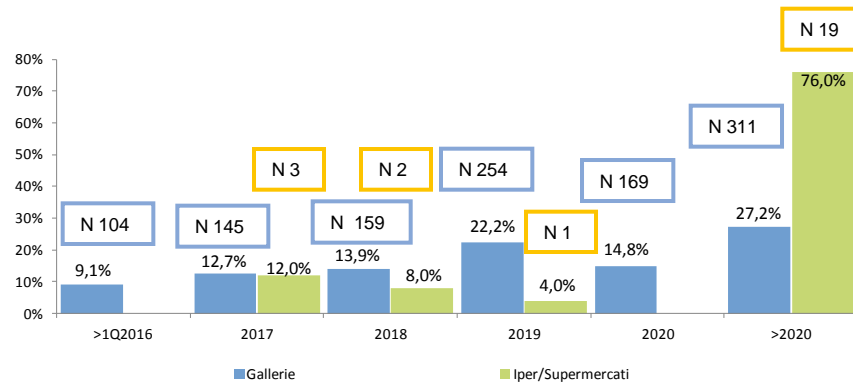
EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



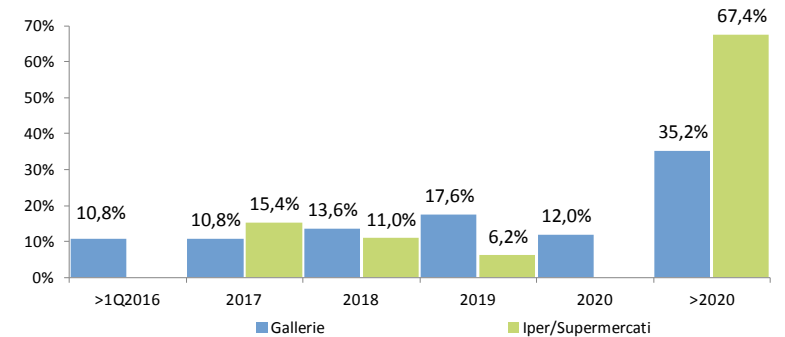
L'EBITDA MARGIN da FREEHOLD MANAGEMENT si attesta al 79,2 %

43 Contratti Italia e Romania

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



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



ITALIA (totale contratti gallerie 1142)

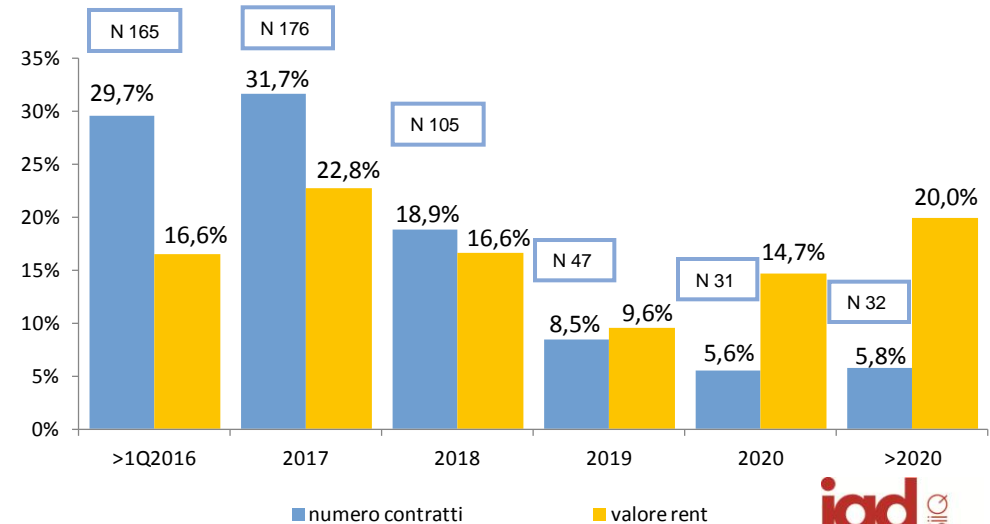
Nei primi 3 mesi del 2016 sono stati sottoscritti 53 contratti di cui 23 turn over e 29 rinnovi.
Rinnovi con upside **+1,9%**



ROMANIA (totale contratti 556)

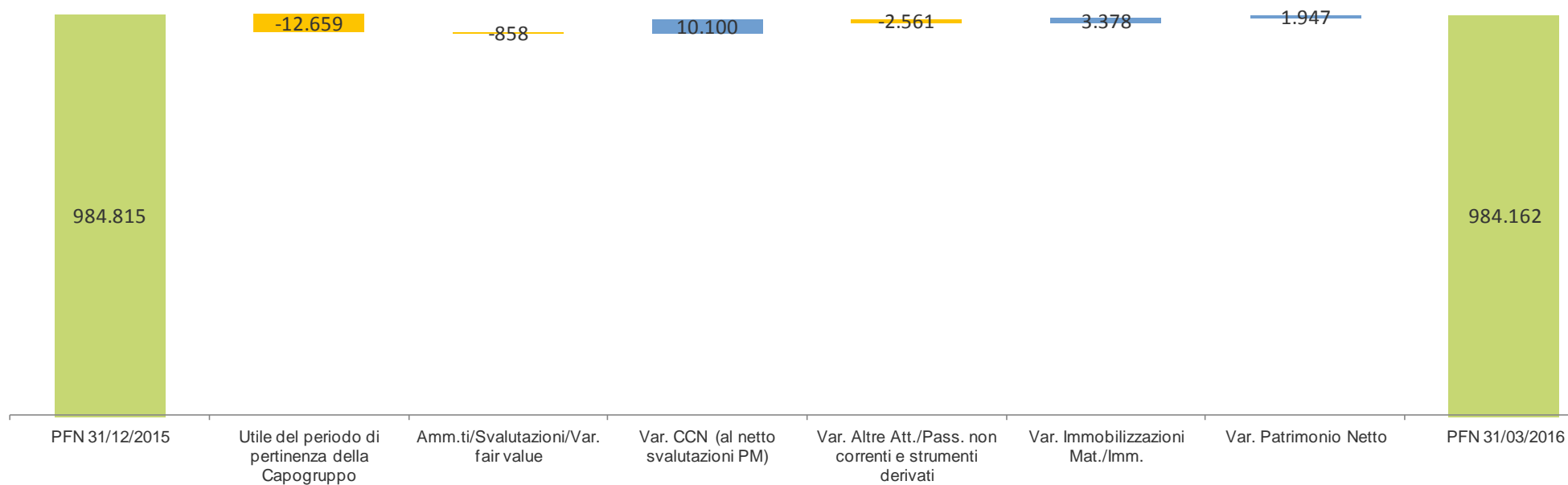
Nei primi 3 mesi del 2016 sono stati rinnovati 77 contratti (upside **+1,4%**) e sottoscritti 77 nuovi contratti.
(Rinnovi e nuovi contratti dei primi 3 mesi del 2016 rappresentano il 6% e l'8% del totale ricavi di Winmarkt)

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



44 Posizione Finanziaria Netta

VARIAZIONE DELLA PFN (€ 000)





Presentazione aggiornamento Business Plan 2016-2018

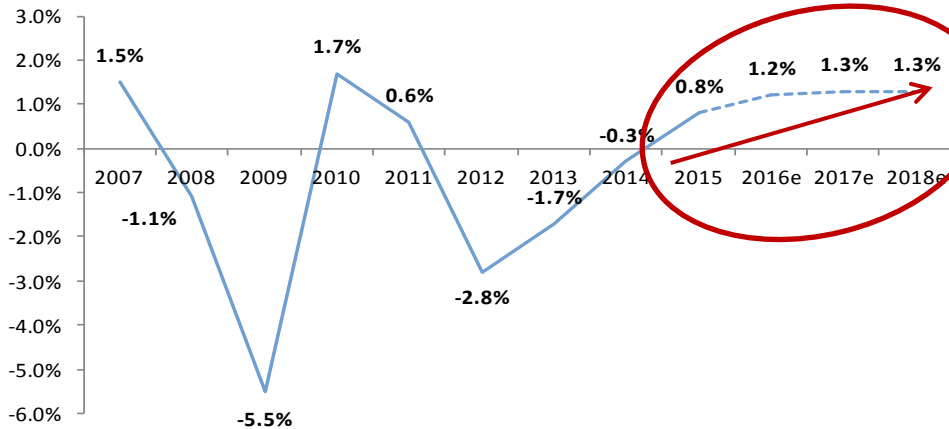
46 | Perché un aggiornamento del Piano?

- Evoluzione del contesto macroeconomico
- Importante acquisizione a fine 2015, non prevista nel Piano 2015-2018
- Nuove operazioni finanziarie

Il tutto proseguendo la strategia di sviluppo e completamento pipeline

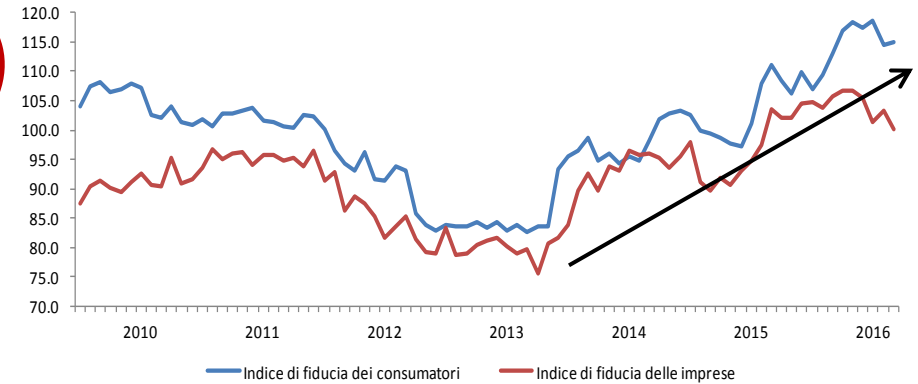
47 Introduzione – Contesto Italia

Andamento PIL (variazione %)



Fonte: elaborazione interna su dati Eurostat e panel istituti di ricerca

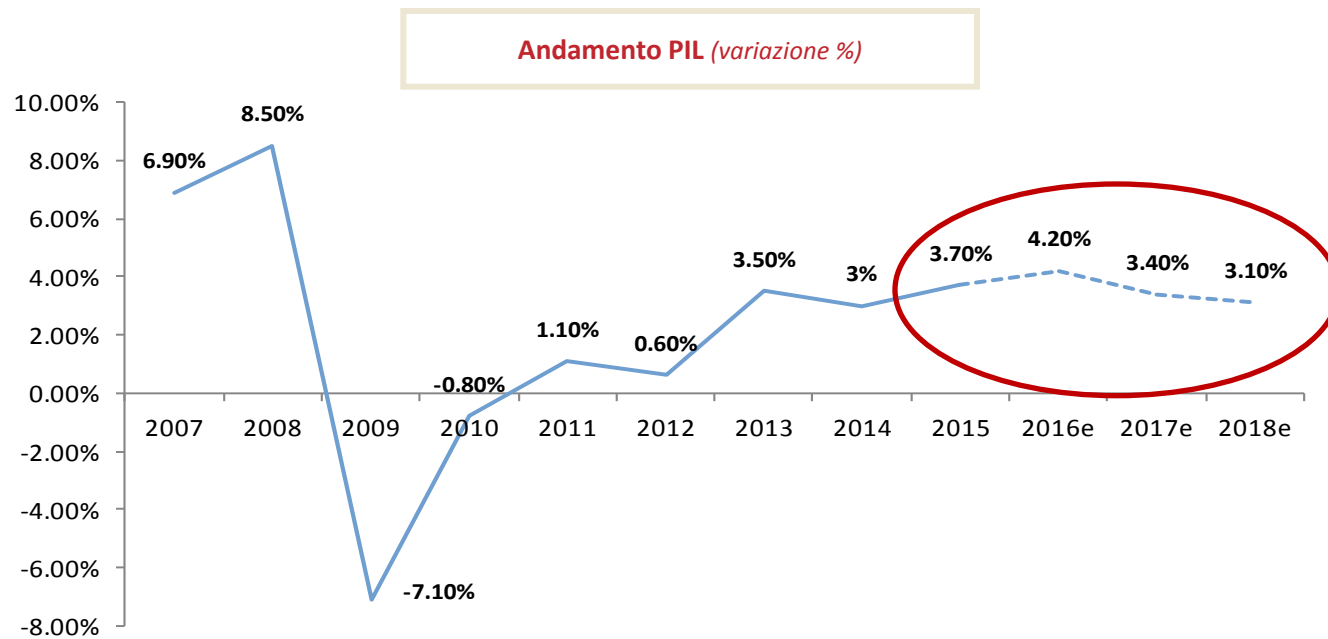
Indice di fiducia di consumatori e imprese



Fonte: elaborazione interna su dati Istat

- ➔ Dopo un lungo periodo di crisi, durato quasi 7 anni, i principali istituti di ricerca sono concordi su **previsioni moderatamente positive per il 2016 e gli anni successivi (crescita media del PIL 1,2% - 1,3%)**
- ➔ La componente fondamentale che dovrebbe sostenere il PIL è rappresentata dai **consumi interni (previsioni di crescita annue superiori all'1% in arco piano)**
- ➔ **In calo la disoccupazione (marzo)**

48 Introduzione – Contesto Romania



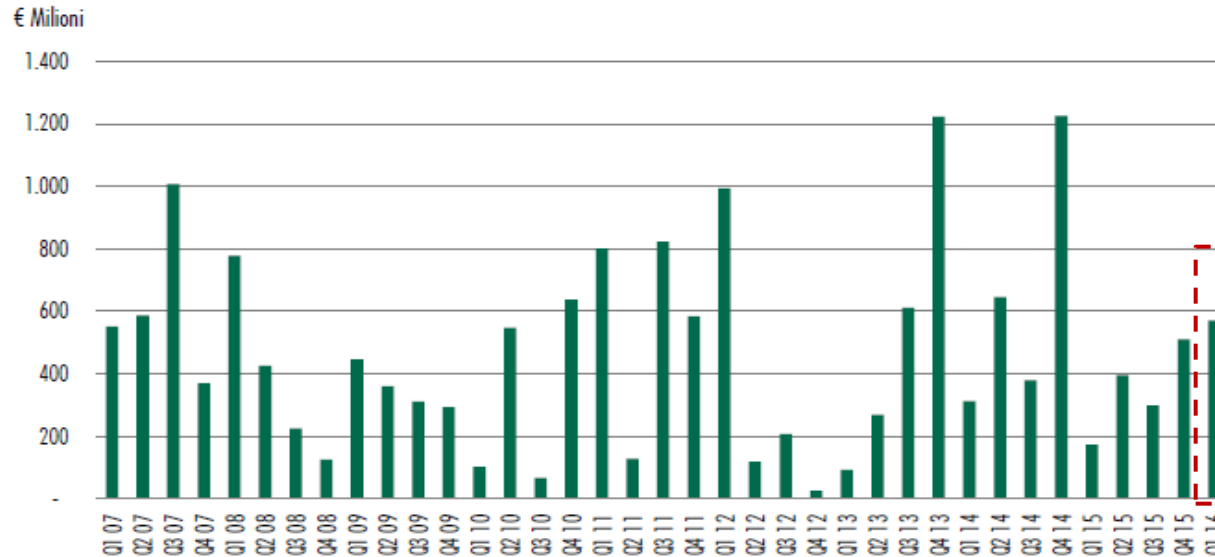
Fonte: elaborazione interna su dati Eurostat

➔ **Il PIL è atteso crescere di oltre il +4% nel 2016** trascinata dai **consumi** (attesi oltre il +6%). **Forti stimoli fiscali adottati dal governo per sostenere la domanda interna**

➔ Con la ripresa dell'inflazione e il progressivo attenuarsi degli stimoli fiscali, i consumi dovrebbero leggermente rallentare **nel 2017-2018** ma **la crescita generale dell'economia dovrebbe restare sostenuta (oltre il +3% annuo).**

49 Il retail real estate

Evoluzione investimenti retail Italia



Investimenti retail
1Q2016:
600€ mln
(+13% vs 4Q2015)

Italia

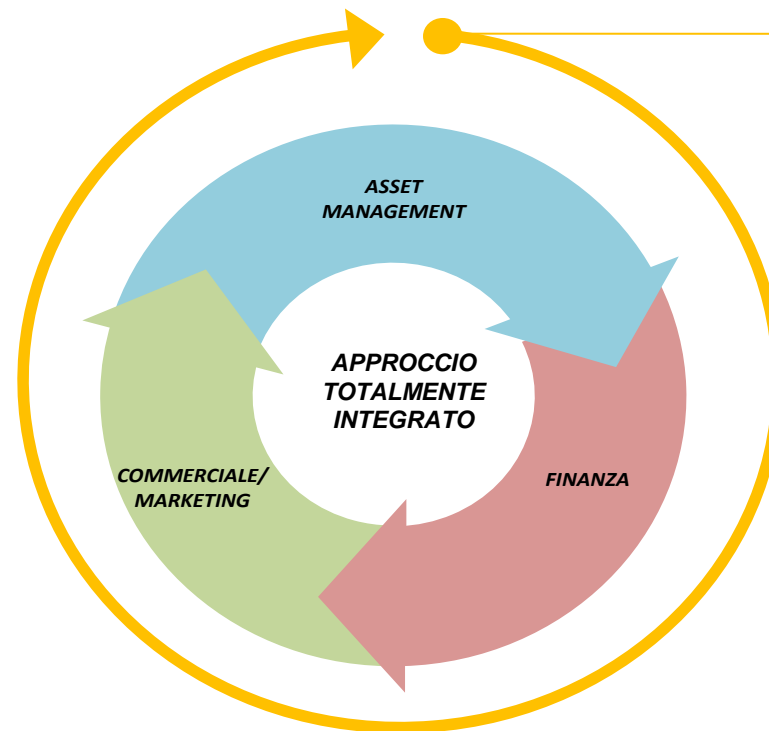
- Nel 1Q2016 si è assistito ad un **miglioramento degli investimenti nel settore retail**, il cui volume è cresciuto del 13% rispetto all'ultimo trimestre del 2015 e **oltre tre volte il volume dello stesso periodo dello scorso anno**.
- La domanda da parte dei retailer continua ad essere sostenuta ed il **2016 sarà un anno caratterizzato da un numero significativo di nuovi ingressi nel mercato italiano; tendenza all'aumento dei canoni**.

Fonte: CBRE, "Italia investimenti Q1 2016" e "Italia Retail, Q1 2016"

50 Conferma della strategia






Obiettivo:

Confermarci quale società italiana leader nella proprietà e gestione di centri commerciali e proseguire il percorso di crescita sostenibile



**SOSTENIBILITÀ A 360°
INTEGRATA NELLA
PIANIFICAZIONE INDUSTRIALE**

51 | Principali target del Piano

	Nuovi Target BP 2016-2018	Target piano precedente (BP 2015-2018)
RICAVI DA ATTIVITÀ LOCATIVA	Crescita totale > +20% ca. cagr* +7% ca.; cagr* LFL +2% ca.	Crescita totale: confermata Cagr > +5% ca, in crescita Cagr LFL confermato 
EBITDA MARGIN Gest Caratteristica	>70% (fine piano)	Confermato 
EBITDA MARGIN Freehold	ca. 80% (fine piano)	Confermato 
Funds From Operations gest caratteristica	ca. 75 mln € (ffo annuo 2018) Cagr* > 18%	Ca. 70mn€ (fine piano) (crescita principalmente per nuova acquisizione); Cagr confermato 
LTV	>45% <50% (arco piano)	Confermato 
PIPELINE	ca. 195 mln € in arco piano (di cui per sviluppo ca. € 145 mln)	Ca. 260 mln € in arco piano (per sviluppo €185 mln); era prevista una dismissione per ca. 50€mn

52 Assumptions ricavi Italia e Romania

ITALIA

- **Incremento di occupancy** (ca. 1 punto percentuale con riscontri già dal 2016) e costante calo delle riduzioni temporanee concesse
- Contributi pieni degli asset acquisiti/inaugurati nel corso del 2015 (Puntadiferro e Clodi)
- Sviluppo **ricavi nuove aperture** (in particolare, Grosseto, ampliamento ESP e Officine Storiche)
- Previsione di **upside** puntuali in arco piano, basati sul piano scadenze a fine 2015

ROMANIA

- Outlook macroeconomico che conferma un trend di **chiara ripresa** con impatto positivo atteso sui consumi e performance commerciali degli assets
- Completamento della **pipeline di ammodernamento** con focus su investimenti di natura commerciale ed efficientamento energetico
- Massimizzazione dell'**occupancy** (target portare occupancy in linea con Italia)
- Previsione di **upside** puntuali in arco piano, basati sul piano scadenze a fine 2015

53 Focus nuove aperture

Crescita complessiva

Ricavi Locativi LFL (perimetro omogeneo 2015)

> + 6%

+ Nuove aperture

= Ricavi Locativi Totali

> + 20%

Di cui:

1. puntadiferro e Chioggia esclusi da omogeneo poiché aperti/acquisiti nel 2015. Ricavi anno pieno già dal 2016.

2. NUOVI PROGETTI:

Grosseto (apertura novembre 2016): quasi terminato il pre-letting con maggioranza contratti alla firma (obiettivo 100% occupancy all'apertura)

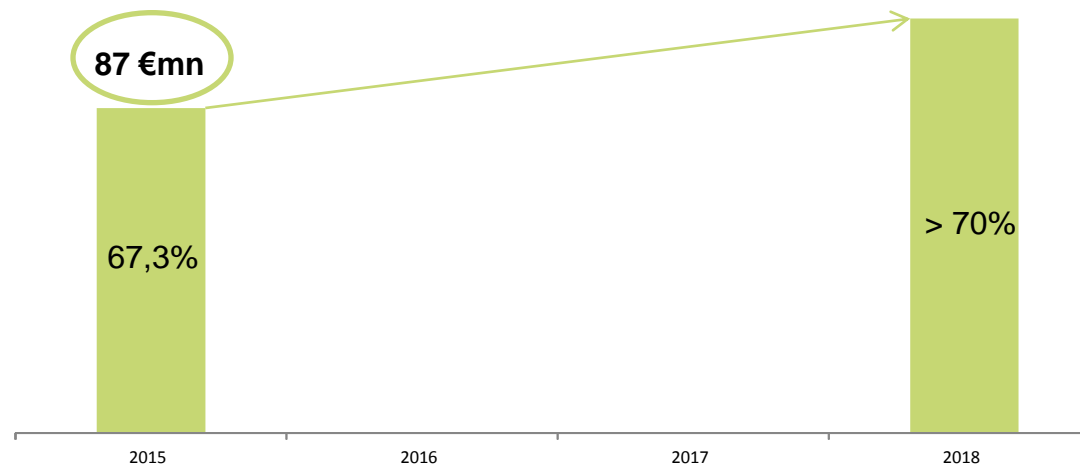
Ampliamento Esp (apertura prevista 1H 2017): buon andamento pre-letting con molte manifestazioni di interesse (obiettivo 100% occupancy all'apertura)

Officine storiche (apertura prevista 2H 2018): raccolte le prime manifestazioni di interesse

54 Assumptions costi ed evoluzione Ebitda

I costi operativi in arco piano incrementano (essenzialmente per l'ampliamento perimetro per investimenti) ***ma cala la loro incidenza sui ricavi***

Evoluzione Ebitda e Ebitda margin gestione caratteristica



L'andamento dell'Ebitda e del relativo margine mostra un incremento legato principalmente ad economie di scala, in quanto i ricavi aumentano più che proporzionalmente rispetto ai costi operativi

55 Assumptions patrimoniali

1) Sviluppo investimenti

2016 - 2018

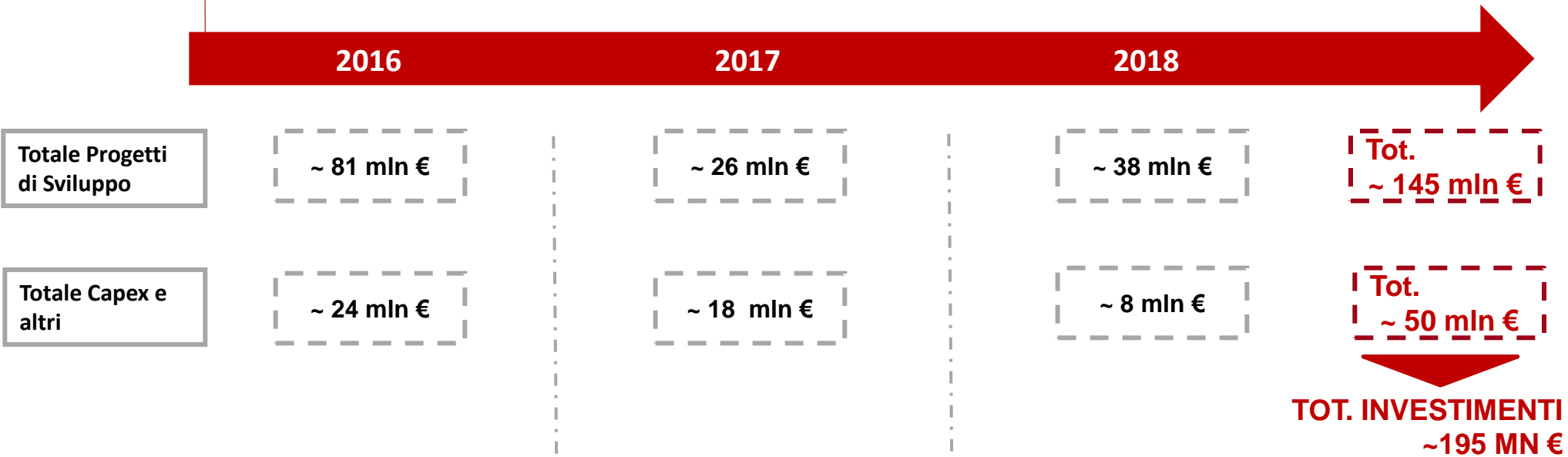
- **Totale investimenti: ca 195 € mln**
- **Di cui, di sviluppo: ca. 145 € mln**
- **Yield on cost medio (su sviluppo): > 7%**
- **Nuova GLA ca 71.500 mq**

2) Assunzioni sul fair value degli immobili

Variazione di fair value nulla a conto economico, ossia recupero capex sia in Italia sia in Romania; tale ipotesi riflette le seguenti considerazioni:

- ✓ Contesto macroeconomico in miglioramento
- ✓ Trend positivi degli investimenti nel segmento shopping centers (possibile ulteriore yield compression)

56 Pipeline investimenti



Grosseto
Nuova apertura
 Novembre 2016
 ~ 46 mln € totali



ESP – Ravenna
Ampliamento
 1H 2017
 ~ 53 mln € totali



Porto Grande – Porto d'Ascoli
Ampliamento
 2H 2018
 ~ 9. mln € totali



Officine Storiche – Livorno
Nuova apertura
 2H 2018
 ~ 52 mln € (tot. area commerciale)



Gran Rondò – Crema
Ampliamento
 1H 2018
 ~7 mln €



Ipotesi
 ampliamento
 centro esistente
 (allo studio)

57 | Ambito Finanza

Main assumptions

- **Emissione obbligazionaria senior unsecured 5-7 anni** nel corso del 2016 con costo atteso inferiore a costo medio attuale del Gruppo
- Esercizio **opzione di estinzione anticipata CMBS (135mn€ costo ca. 5,2%)**

Obiettivi *confermati rispetto al piano precedente*

- **Mantenere una rigorosa disciplina finanziaria e struttura patrimoniale conservativa**

LTV > 45% - < 50% (Arco piano) - con previsione al 2018 di raggiungere la parte inferiore del range
GEARING (D/E) < 1 (Arco piano)

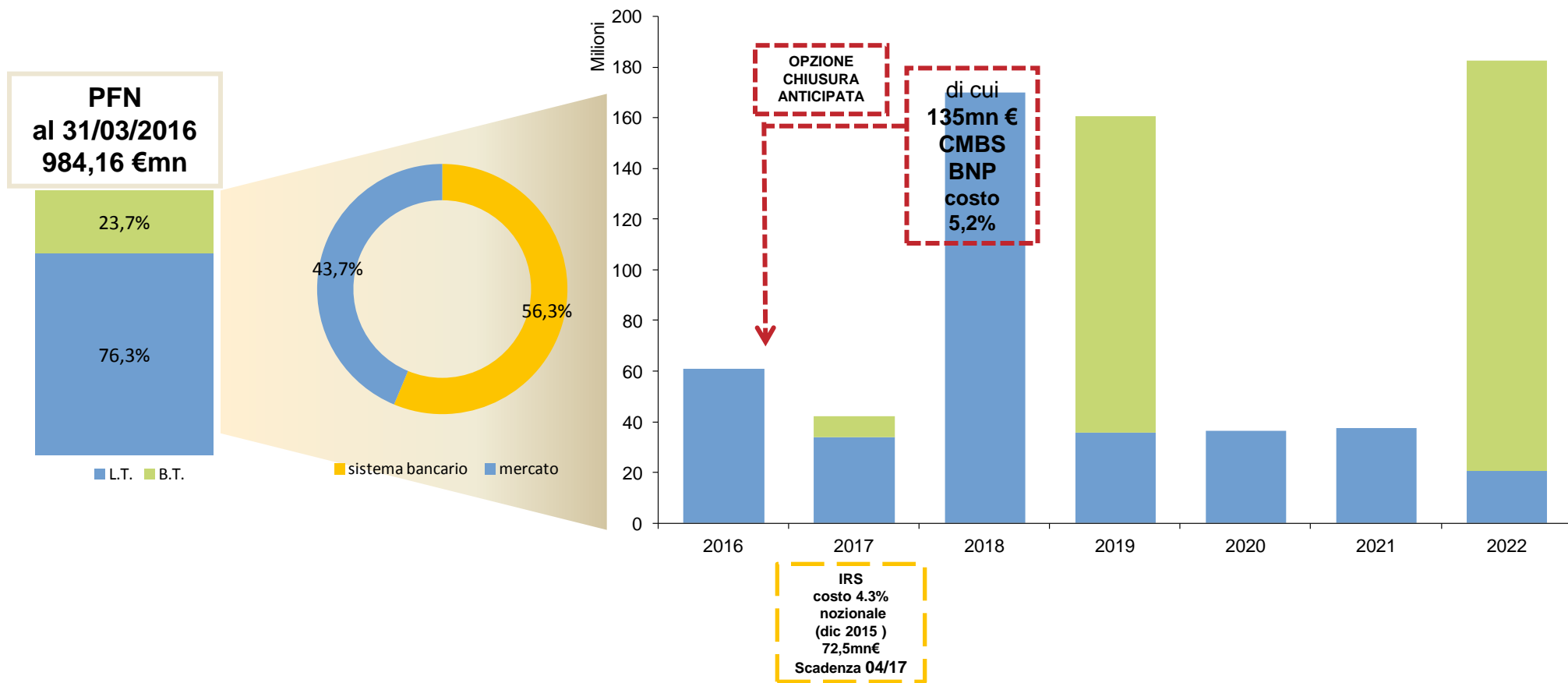
- **Migliorare il risultato della gestione finanziaria e ridurre il costo medio del debito**

ICR > 3 (Fine piano)
Costo medio del debito < 3% (Fine piano)

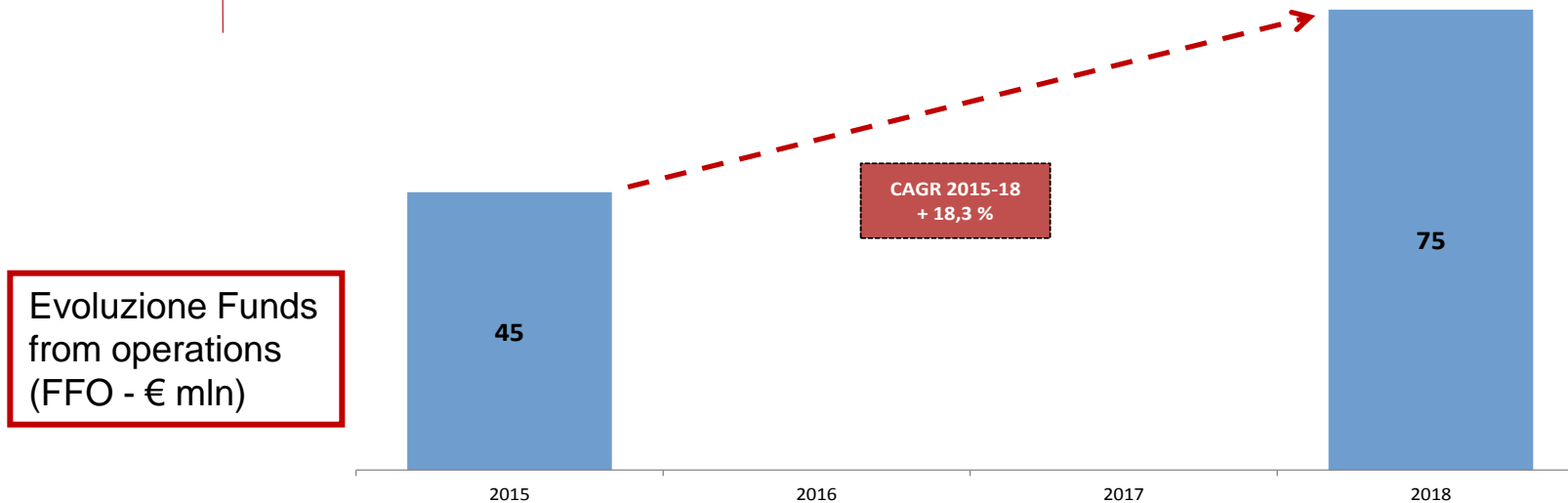
- **Ottenere un rating in arco piano con una primaria agenzia**

58 | Struttura del debito e debt maturity

Sono in corso attività per estendere il profilo di rimborso a scadenze più lontane nel tempo e ridurre il costo medio del debito



59 | Evoluzione FFO e DIVIDEND POLICY



Per quanto riguarda
la distribuzione dei dividendi,
si conferma
la politica di distribuire ca. i 2/3 dell'FFO della gestione caratteristica

Dividend Reinvestment Option (DRO)
rimane comunque un'opzione che intendiamo valutare nei prossimi anni,
compatibilmente con le condizioni dei mercati finanziari

60 | Considerazioni finali

L'aggiornamento del Piano, che ha un basso rischio esecuzione, conferma la capacità di IGD di incrementare sempre più i flussi di cassa operativi (FFO) e rafforzare la visibilità dei dividendi che potrà distribuire.

Dopo l'operazione straordinaria Punta di Ferro, non prevista nella precedente versione, il target di FFO è in ulteriore sensibile miglioramento.



Pertanto:

✓ **Conferma della strategia orientata a completare la pipeline organica di sviluppo**

e

✓ **possibilità di valutare eventuali ulteriori opzioni di crescita esogena che si dimostrassero accrescitive di valore per gli azionisti**



igd SjC
SPAZI DA VIVERE

**ALLEGATI
BP 2016-2018**

62 Focus BP: pipeline in esecuzione (1/6)

Acquisizione Mall Grosseto

La nuova galleria si svilupperà su una GLA di ca 17.000 mq, articolata in 42 negozi, più 8 medie superfici, oltre a un ipermercato. **Pre-letting: circa 80%** (con previsione full occupancy all'apertura)

Fine lavori: Novembre 2016

Investimento complessivo previsto: ca € 46 mln
(solo galleria)



63 Focus BP: pipeline in esecuzione (2/6)

Ampliamento Centro Commerciale ESP (Ra)

Il progetto prevede l'ampliamento della GLA della galleria commerciale di 19.000 m² e la creazione di 1.100 posti auto.

Fine lavori: 1H 2017

Investimento complessivo previsto circa € 53 mln



64 Focus BP: pipeline in esecuzione (3/6)

Inaugurazione Mall Officine Storiche - Livorno

Riqualificazione dei capannoni industriali degli ex Cantieri Navali Orlando e creazione di un ampio ambiente destinato ad accogliere qualificati servizi alla persona (fitness, tempo libero, ristorazione, etc) oltre a completare l'offerta commerciale e di servizi già presenti in Piazza Mazzini.

Fine lavori: 1H 2018

Investimento complessivo previsto circa € 52 mln



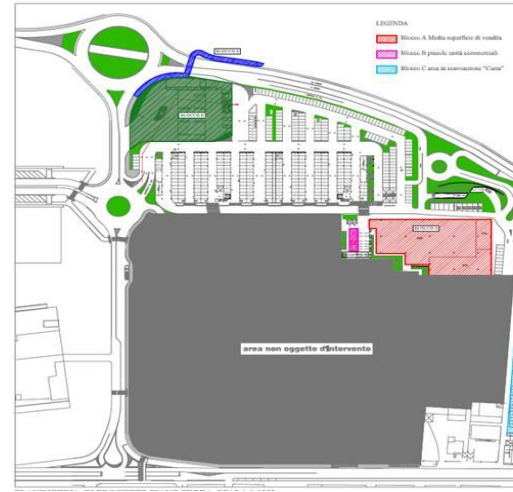
65 Focus BP: pipeline in esecuzione (4/6)

Restyling e ampliamento - Gran rondo'

Il progetto prevede una parte di ampliamento con la creazione di una media superficie per un totale di circa 2850 m² di GLA e il restyling completo della galleria commerciale.

Fine lavori: 1H 2018

Totale investimento previsto circa € 7 mn



Ampliamento Porto Grande

È in corso la pianificazione urbana con il comune. L'ampliamento consiste nella realizzazione di 2 nuove medie superfici per 5.000 m², oltre a 1.700 m² di area verde e 10.531 m² di nuovi posti auto.

Fine lavori: 2H 2018

Totale investimento previsto circa € 9 mn

66 Focus BP: pipeline in esecuzione (5/6)

PROGETTO PORTA A MARE - LIVORNO

E' un intervento volto a trasformare un'area del porto di Livorno, nelle immediate vicinanze del centro città, con la realizzazione di un polo multifunzionale di ca. 70.000 mq con destinazioni commerciali, residenziali, terziarie e ricettive, affiancato ad un porto turistico di nuova realizzazione. IGD manterrà la proprietà di tutta la parte commerciale.



Palazzo Orlando
(lavori completati)

Piazza Mazzini
(lavori completati)



Officine storiche
(lavori in corso)

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

➤ **Federica Pivetti**
T. +39. 051 509242
federica.pivetti@gruppoigd.it

