

igd SPAZI DA VIVERE
SITQ

**Presentazione Road Show
1H2016 e UPDATE BP2016-2018**

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 30/06/2016

20

ALLEGATI – 1H2016

51

AGGIORNAMENTO BP 2016-2018

63

ALLEGATI – BUSINESS PLAN 2016-2018

79



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



PUNTADIFERRO
FORLÌ



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:

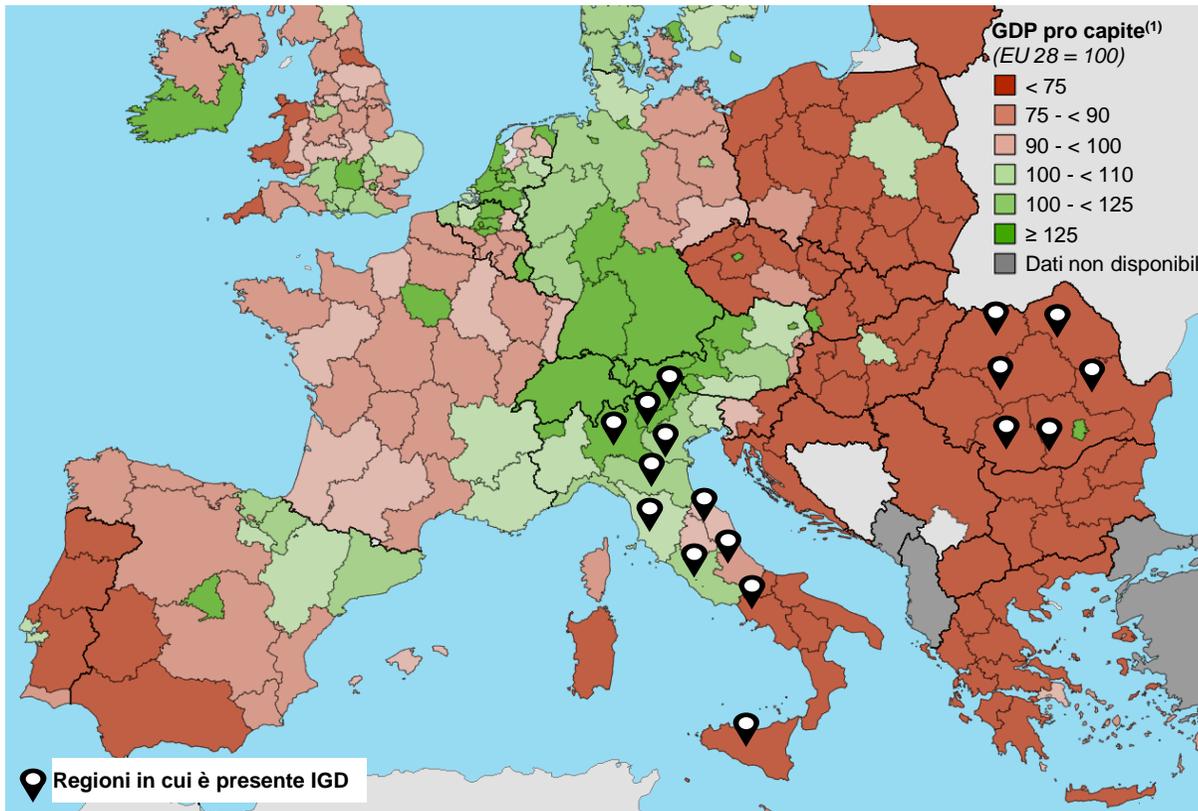
- 21 gallerie e retail park
- 25 ipermercati / supermercati
- 1 city center

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



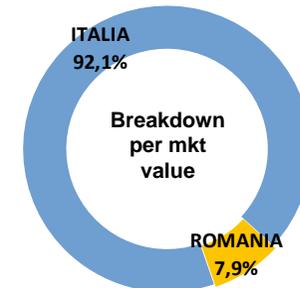
9 | ...beneficia di una forte presenza in regioni il cui PIL pro-capite è al di sopra della media europea

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

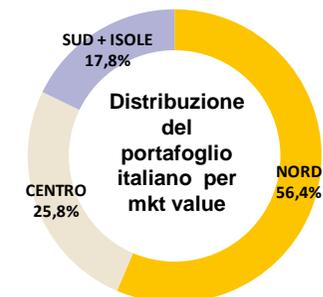


Fonte: Eurostat Statistical Atlas

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 Portafoglio Italia: ipermercati e gallerie

(al 30/06/2016)

	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
	TIBURTINO -Guidonia (RM)	TIBURTINO -Guidonia (RM)	Distribuzione Centro Sud Srl
7 GALLERIE	MILLENNIUM GALLERY - Rovereto (TN)	Ipermercati non posseduti interamente da IGD	
	CENTRO SARCA - Sesto S. Giovanni (MI)		
	PUNTADIFERRO -Forlì (FC)		
	MONDOVICINO RETAIL PARK -Mondovì (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

11 | 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

12 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*

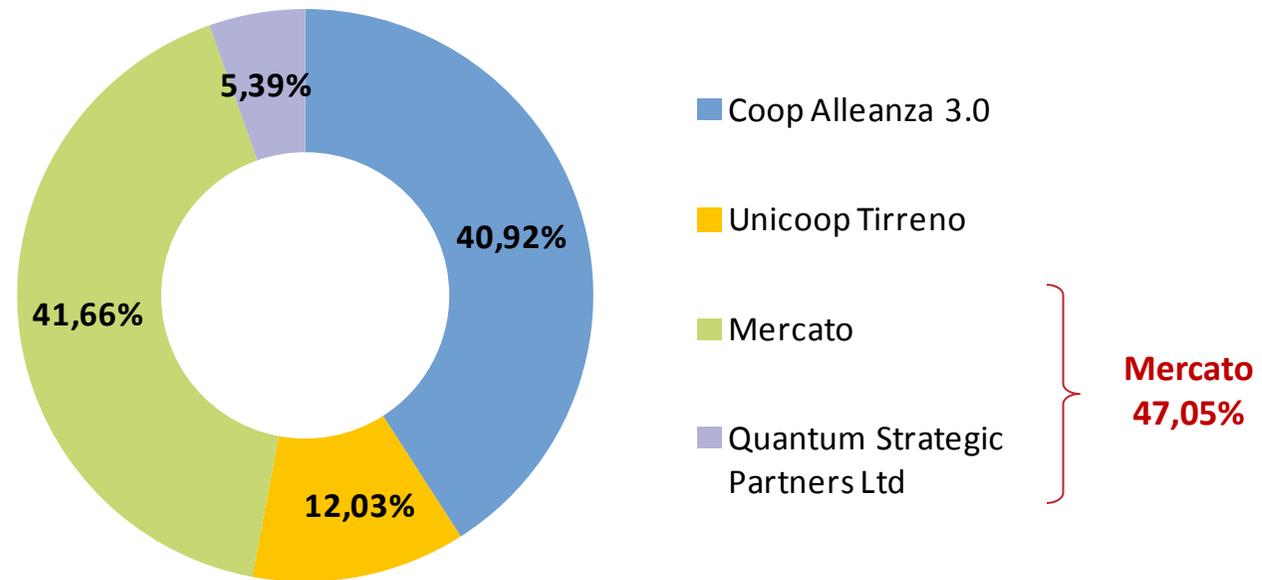
Nuova legge sulle SIIQ*

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

13 | 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

14 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

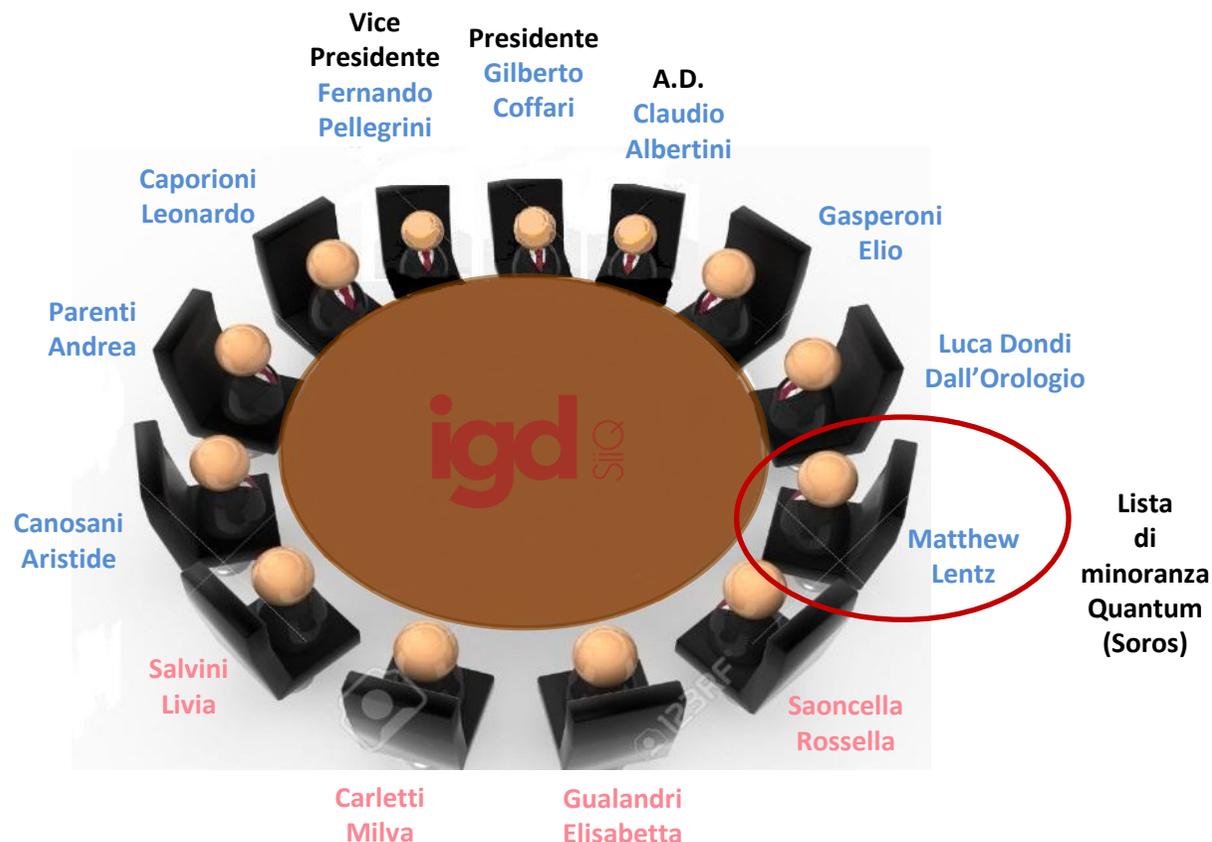
Comitato per le operazioni con parti correlate (3 consiglieri indipendenti)

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

15 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 31/12/2015*

Quota di mercato in Italia: 18,7%

Turnover : ~ 12,5€ miliardi

N° di punti vendita: ~ 1.200

Dipendenti: ~ 54.000

N°Soci : ~ 8.5 milioni

PRODOTTI COOP E SERVIZI

☑️ **Merci con il brand Coop: quota di mercato > del 26% (stabile vs 2014)**



☑️ **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 2015 (30/06/2015); quota di mercato calcolata su dati Nielsen

18 Dal 1 gennaio 2016 COOP ALLEANZA 3.0

Nota: dati al 31/12/2015*

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

Ricavi : ~ 4,4 € miliardi

N° di punti vendita: ~430 (di cui 64 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/allianza3-0>; deposito soci: aggregato da Bilanci singole cooperative pre-fusione

19 Unicoop Tirreno



Nota: dati al 31/12/2015*

Ricavi: ~ 1 € miliardi

Punti di vendita: 112

Dipendenti: ~ 4.225

N°Soci: ~ 990.000

Depositi dai soci: ~ 1,1 €miliardi

PARTECIPAZIONI STRATEGICHE IN SOCIETA' QUOTATE

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

*Fonte: Bilancio Unicoop Tirreno al 31/12/2015



Presentazione Risultati al 3/2016

21 Solidi risultati e profilo finanziario migliorato

Eccellenti risultati operativi....



...nonostante turbolenze sui mercati finanziari e Brexit !!!



Positivi risultati anche nel 2Q2016, che portano il totale progressivo semestre a:

- Vendite operatori +4,6%
- Ingressi + 1,3%
- Occupancy in crescita in Italia 97,3% e Romania 95,1 %
- FFO 1H2016 +26,6%

Concrete misure per migliorare il profilo finanziario e ridurre i rischi di mercato:

- Rating da Moody's Baa(3) Outlook Stable
- Emissione Bond 300mn €; 5 anni; cedola 2,50%
- Profilo di debt maturity contenuto nei prossimi 2 anni

22 Highlights 1/2

RICAVI

• Ricavi gestione caratteristica

67,5€ mn
(+8,1% vs 30/06/2015)



EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

46,7€ mn
(+12,4% vs 30/06/2015)

• EBITDA margin (gestione caratteristica)

69,2%
(+2,6 p.ti vs 30/06/2015)

• EBITDA margin da Freehold

78,6%



• Utile Netto del Gruppo

26,5 € mn
(20,4€ mn al 30/06/2015)



Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica

27,1€ mn
(+26,6% vs 30/06/2015)



FFO gest. Caratteristica *per share*

0,033€

23 Highlights 2/2



FINANCIAL OCCUPANCY al 30/06/2016

•ITALIA

97,3%

96,8% al 31/12/2015

•ROMANIA

95,1%

93,9% al 31/12/2015



Market Value Portafoglio Totale

2.093,6 €mn

Loan to Value

48,2%

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

Gearing (D/E)

0,96

(vs 0,93 al 31/12/2015)



NNNAV

1,22€

(vs 1,25€ al 31/12/2015)

**CONTESTO
ECONOMICO**



25 Contesto macroeconomico



Anche se le previsioni sono state riviste al ribasso, **l'economia italiana dovrebbe continuare ad espandersi: PIL atteso a +0,9% nel 2016.** *

Principale driver di crescita sono i **consumi, in significativo aumento** nel 2016 (attesi a +1,3% a fine anno), grazie ad un **aumento del reddito disponibile delle famiglie.** *

Continua la lenta ma costante **crescita dell'occupazione**: è aumentata in particolar modo quella a tempo indeterminato grazie anche agli sgravi contributivi. *



Il tasso di crescita dell'economia è atteso mantenersi su livelli sostenuti nel 2016 (**PIL +4,2%**).**

La crescita sarà trainata principalmente dai **consumi privati, attesi in forte espansione (+6,9% nel 2016)** grazie ad un aumento del reddito disponibile delle famiglie dovuto agli stimoli fiscali messi a punto dal governo.**



Nonostante a seguito della BREXIT si sia assistito a un peggioramento del contesto internazionale e all'incremento di incertezza e volatilità sui mercati, non vediamo attualmente impatti sul business del Gruppo, che si mantiene solido.

*Fonti: Confindustria, *Scenari Economici n.26*, giugno 2016; Banca d'Italia, *Bollettino Economico 2/2016*, giugno 2016

** Fonti: Raiffeisen Research, *Economic Overview Romania*, aprile 2016; Commissione Europea, *European Economic Forecast*, maggio 2016

26 Il retail real estate



- 1H2016 positivo per gli investimenti nel retail real estate il cui volume pari a ca. 900 milioni di euro ha fatto segnare +40% rispetto allo stesso periodo del 2015
- Continua la dinamica di compressione degli yields principalmente dovuta alla crescente domanda di asset retail da parte degli investitori combinata alla scarsità di asset di questo tipo disponibili
- I canoni sono rimasti stabili nel periodo ma la domanda da parte dei retailer continua a rimanere forte e pertanto l'outlook rimane positivo.

Fonte: Savills, "Investment Market - Italy", luglio 2016; CBRE, "Italia Retail Q2 2016", luglio 2016

RISULTATI ECONOMICO FINANZIARI



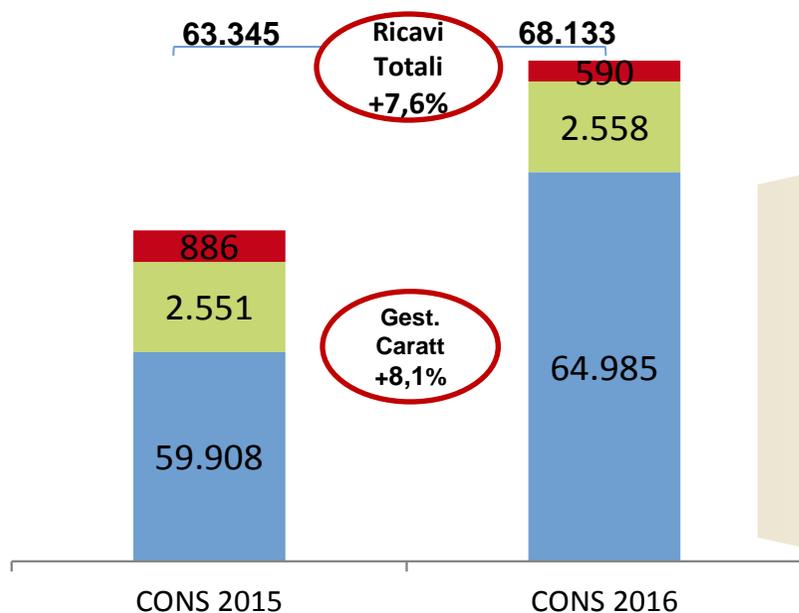
Costa
CON IL MIGLIO DEL MARE
E IL PIU' DI BELLA TERRA
LAVAN ALLA BUSCARDO
NEL MEDITERRANEO
UNA ROTTA NUOVA.
www.costacruises.it

TEZENIS

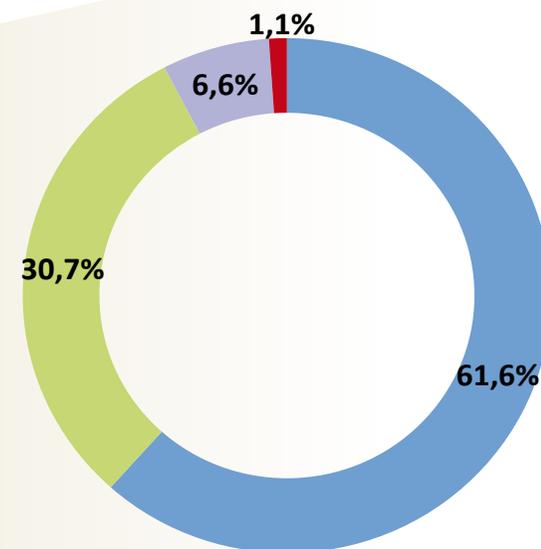
H&M

28 Ricavi

TOTALE RICAVI (€/000)



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



■ Ricavi da trading

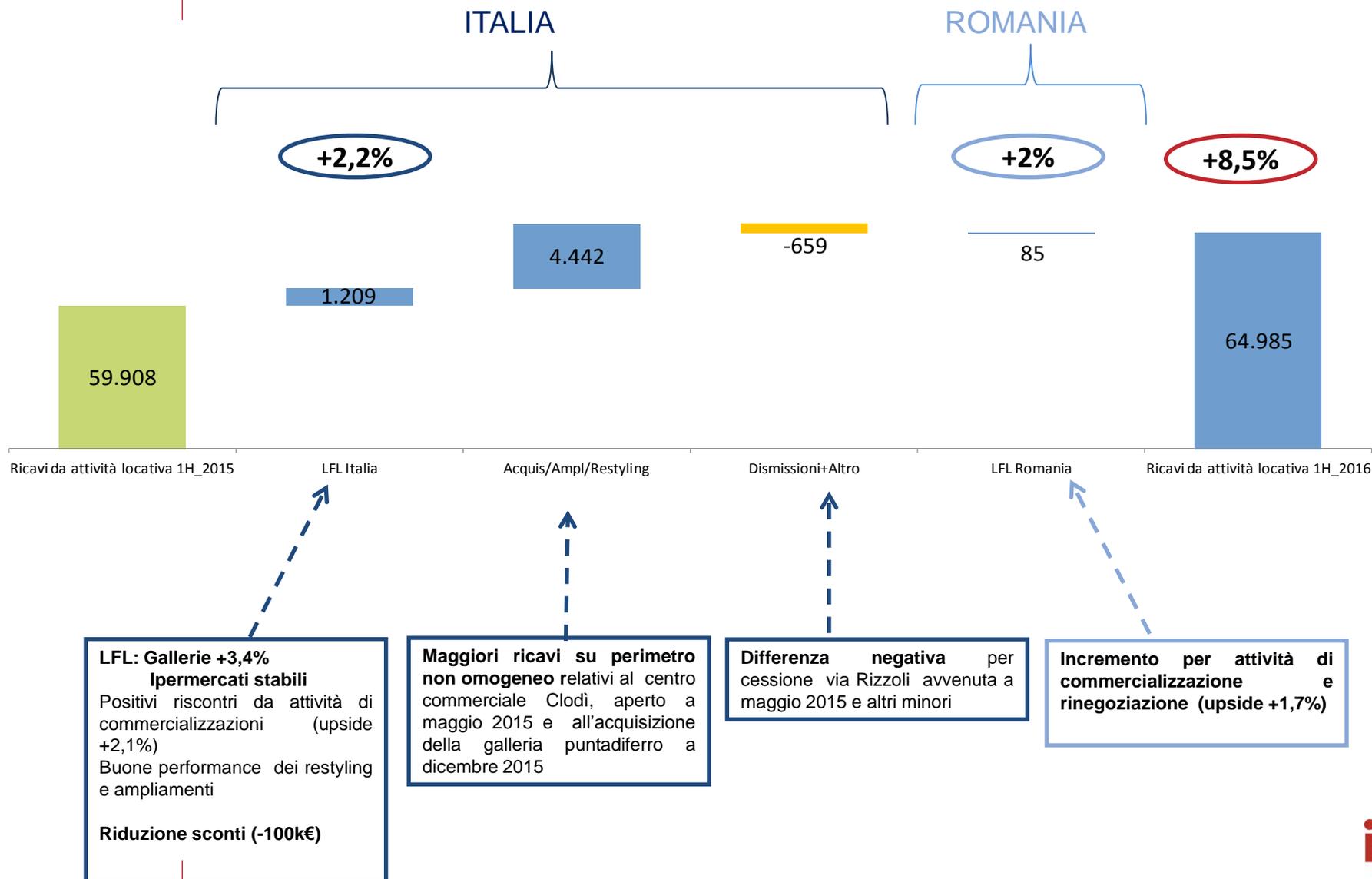
■ Ricavi da servizi

■ Ricavi da attività locativa gest. caratt.

■ GALLERIE ■ IPER ■ ROMANIA ■ ALTRO

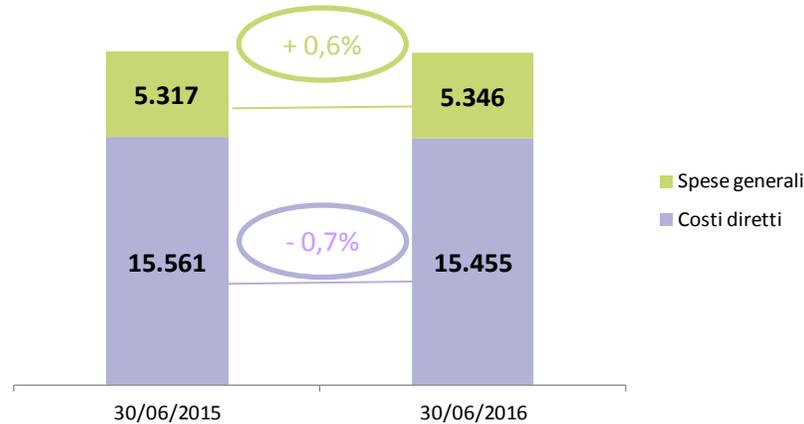
A partire da questo trimestre sono stati classificati tra ricavi e costi della gestione caratteristica anche i ricavi e i costi relativi all'immobile Palazzo Orlando sito nel sub ambito Piazza Mazzini del progetto Progetto Porta a Mare a Livorno. Sono di conseguenza stati riclassificati anche i valori al 30 giugno 2015

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



30 Costi operativi e gestione finanziaria

SPESE GENERALI e COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

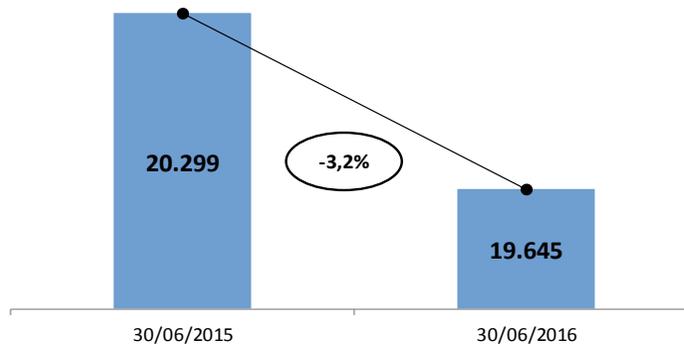


Minore incidenza dei costi operativi sui Ricavi

Ebitda margin gest. caratt. (69,2%) in crescita: +260 bps

Ebitda margin Freehold: 78,6%

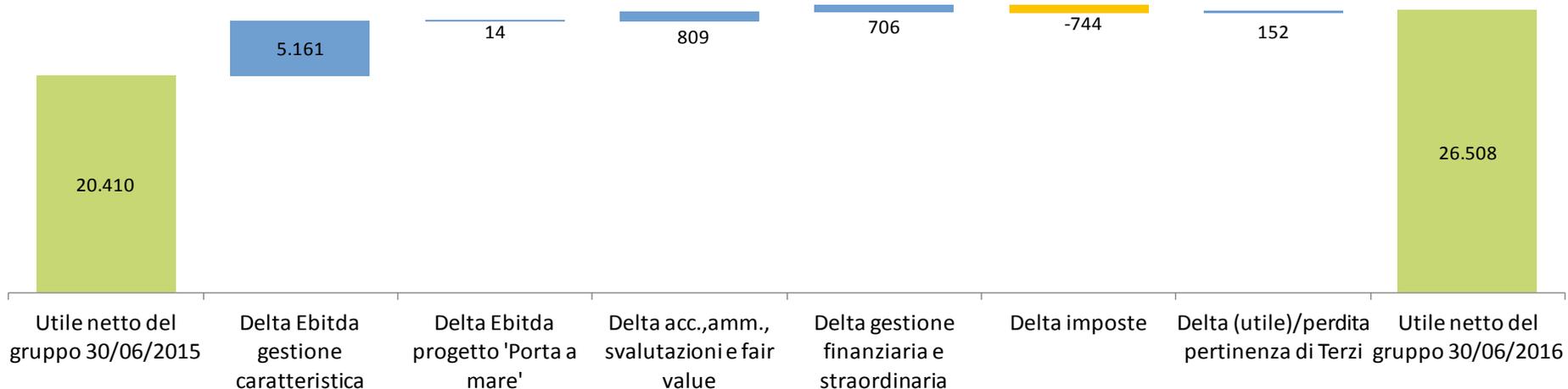
GESTIONE FINANZIARIA (€ 000)



Risparmi nella gestione finanziaria (- 0,7€mn) nonostante PFN in crescita per dividendi e investimenti

31 Utile Netto del Gruppo: 26,5 €mn

VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 26,5 € MN RIFLETTE:

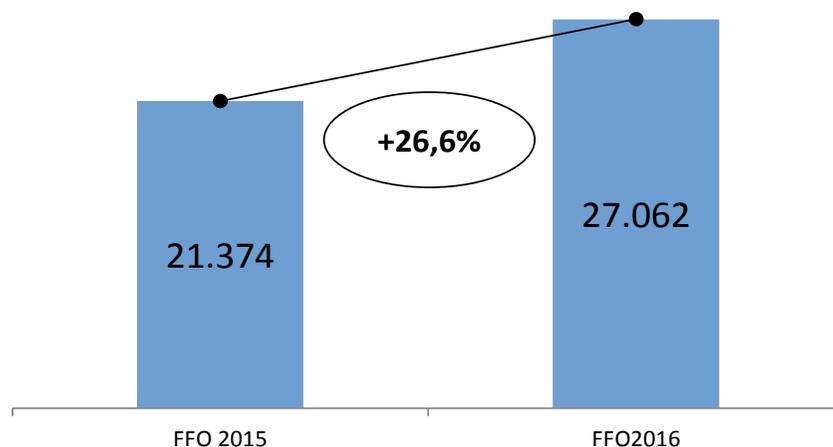
- miglioramento del margine operativo (5,2 €mn)
- differenziale positivo (0,8 €mn) di svalutazioni e adeguamenti fair value
- miglioramento della gestione finanziaria e straordinaria per +0,7 €mn
- differenza negativa imposte (-0,7€mn) su imposte anticipate e differite passive

32 Funds From Operations gest. caratt.

Funds from Operations	30/06/2015	30/06/2016	Δ	Δ%
Utile ante imposte	20.952	28.731	7.779	37,1%
Amm.ti e altri acc.ti	702	653	-50	-7,0%
Variazioni fair value s svalutazioni	-333	-2.369	-2.037	611,9%
Gestione straordinaria	370	54	-315	-85,5%
Margine Lordo da attività di trading	0	0	0	n.a.
Rettica gest. Finanziaria	87	461	374	429,5%
Imposte correnti del periodo	-403	-466	-63	15,5%
FFO	21.374	27.062	5.688	26,6%

Di cui le principali:

- **+5,2 mn €** per incremento Ebitda
- **+0,9 mn €** per miglioramento della gestione finanziaria (al netto degli oneri non ricorrenti)
- **-0,4 mn €** Altre variazioni minori



FFO per azione*
0,033

* Calcolato su numero azione a fine anno

**ANDAMENTI
OPERATIVI**



34 | Highlights Commerciali

Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia

+4,6% *delta progressivo*



Ingressi Gallerie Commerciali Italia

+1,3%



Ingressi Gallerie Commerciali Italia



+0,7%

Ingressi Gallerie Commerciali Romania

(in crescita soprattutto per la riduzione dell'attività cantieristica)

+ 4% L4L



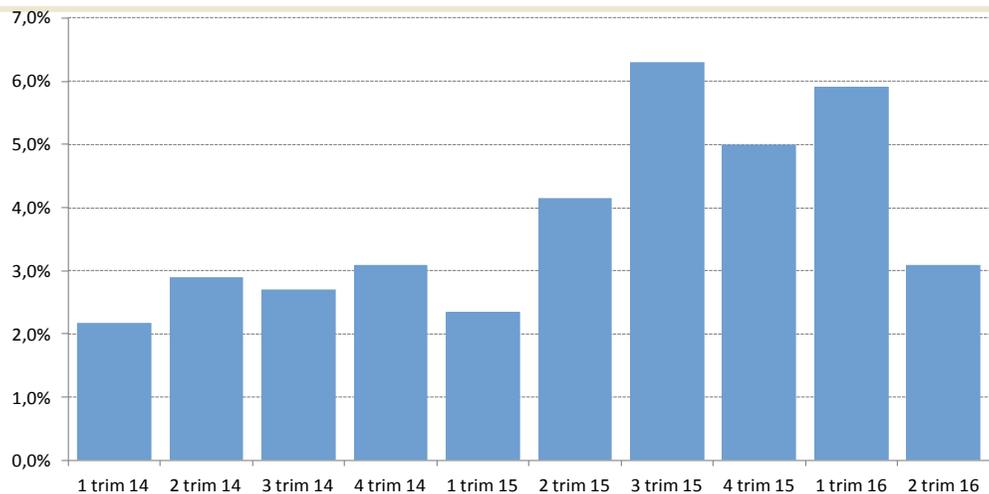
Vendite iper 
nei centri commerciali IGD

-2,2% *delta progressivo**

*Il dato esclude Casilino (per la riduzione di mq di area vendita rispetto al primo semestre 2015) e Centro Sarca (per i lavori di ristrutturazione interna incorso dal mese di aprile)

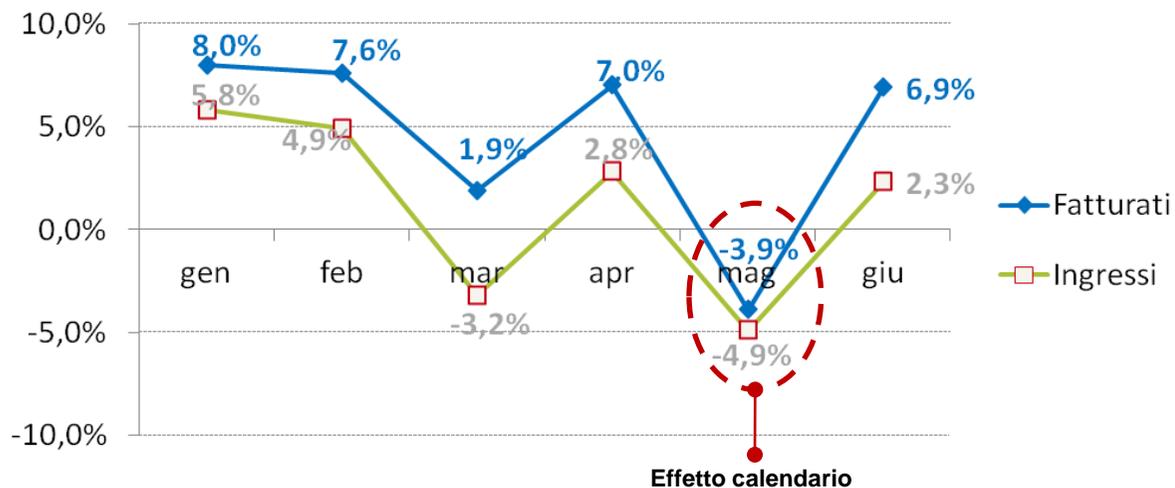
35 Andamenti operativi

Andamento trimestrale vendite operatori



DECIMO trimestre consecutivo positivo

Focus 1H2016: Andamento mensile fatturati, ingressi



Trend Vendite e Ingressi allineato con incrementi significativi specialmente a **gennaio/febbraio** e positivi riscontri anche a **giugno**

36 Attività di asset management (1/2)

Efficace attività di restyling, di rimodulazione delle aree del centro, con interventi sul merchandising mix (nuovo concetto di food court e focus sui servizi alla persona) e sulla vivibilità degli spazi della *galleria* per renderla *sempre più attrattiva*

centro**borgo**

Bologna

Restyling interno/esterno e nuove insegne con focus su servizi alla persona

Vendite totali +23,0%
(2016 vs 2015)



centrosarca 

Sesto San Giovanni (MI)

Restyling e nuove insegne con focus sulla ristorazione

Vendite totali +21,7%
Vendite food court +25,9%
(2016 vs 2015)



37 Attività di asset management (2/2)



Palermo

Rimodulazione spazi e inserimento multisala

Vendite totali +11,7%
(2016 vs 2015)



Afragola (NA)

Rimodulazione iper e nuove insegne

Vendite totali +12,6%
(2016 vs 2015)





Oltre alla ISO14001 ottenuta nel 2013, nel mese di Giugno il Centro Commerciale Sarca ha ottenuto la certificazione ambientale **BREEAM**.
E' il PRIMO e UNICO Centro che in Italia ha la doppia certificazione ambientale.
Interventi principali:

Cantiere: significativa differenziazione dei rifiuti prodotti e particolare attenzione al loro smaltimento



Struttura: illuminazione a *led*, inverter sulle scale mobili, legno proveniente da materiale riciclato a copertura delle bussole



Accessibilità: pista ciclabile che si collega al circuito presente nella zona, *software* con orari dei mezzi pubblici e situazione *viabilità*



Katana

PORTAFOGLIO



EURONICS

EURONICS

Max Relax



40 Evoluzione del Market Value

€ mn	Mkt Value 31/12/2015	Mkt Value
Gallerie+Ipermercati+Altro Italia	1.775,73	1.784,25
City Center (Piazza Mazzini)	23,70	23,70
Totale Portafoglio a reddito ITALIA	1.799,43	1.807,95
Totale Portafoglio a reddito ROMANIA	170,60	166,05
TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO IGD	1.970,03	1.974,00
Porta a Mare +terreni	111,99	119,66
TOTALE PORTAFOGLIO IGD	2.082,02	2.093,65



IPERMERCATI variazione del FV a perimetro costante **+4,7 mn€ (+0,7%** rispetto al 31/12/2015)

GALLERIE e RETAIL PARK FV a perimetro costante **+4,3 mn€ (+0,4%** rispetto al 31/12/2015)

CITY CENTER (Piastra commerciale Mazzini a Livorno) **stabile** rispetto al 31/12/2015

GALLERIE RUMENE: FV registra un decremento del **-2,7% (-4,5 mn€** rispetto al 31/12/2015)

Al netto delle capex e di altre variazioni immobiliari il saldo a C/E è 0,4 m€

41 | Caratteristiche del Portafoglio

	<i>ITALIA</i>			<i>ROMANIA</i>
	<i>IPERMERCATI</i>	<i>GALLERIE</i>	<i>MEDIA</i>	<i>GALLERIE</i>
 Financial Occupancy	100%	95,99%	97,34%	95,13%
Valore patrimonio imm. al 30 giugno 2016 €mn	638,31	1.141,08		163,45
Peso su totale valore del patrimonio imm.	30,5%	54,5%		7,8%
Gla mq	269.623	317.187		79.703

	31-dic-15		30-giu-16		Δ%
	€'000	€ p.s.	€'000	€ p.s.	
Numero di azioni Totali	813.045.631		813.045.631		
1) Patrimonio Netto di Gruppo	1.022.053	1,26	1.014.010	1,25	-0,8%
<i>Esclude</i>					
Fair value Strumenti Finanziari	34.990		35.417		1,2%
Fiscalità differita	19.917		19.382		-2,7%
Aviamento da fiscalità differita					
2) EPRA NAV	1.076.960	1,32	1.068.809	1,31	-0,8%
<i>Include</i>					
Fair value Strumenti Finanziari	(34.990)		(35.417)		1,2%
Fair value del debito	(9.560)		(19.719)		106,3%
Fiscalità differita	(19.917)		(19.382)		-2,7%
3) EPRA NNAV	1.012.492	1,25	994.291	1,22	-1,8%

L'EPRA NNAV per azione al 30 giugno 2016 è pari a 1,22 €.

Il calo rispetto al 31 dicembre 2015, pari al -1,8%, è principalmente imputabile a:

- dividendi distribuiti nel periodo per un totale di circa -32,5 milioni di euro (-0,04 p.a.)
- utile di competenza del Gruppo del periodo pari a +26,5 milioni di euro (+0,03 p.a.)
- peggioramento della riserva cash flow hedge a patrimonio netto per circa -2 milioni di euro (-0,00€ p.a.)
- modificato il fair value del debito per circa -10 milioni di euro (-0,02€ p.a.)

STRUTTURA FINANZIARIA



44 | Raggiunti nuovi importanti traguardi



- **Rating da Moody's Baa(3) Outlook Stable: ingresso in un ristretto gruppo di società italiane con Investment Grade rating***



- **Prima emissione pubblica di un senior unsecured Bond (300mn €; 5 anni) al costo più basso nella storia del Gruppo (cedola 2,50%)**



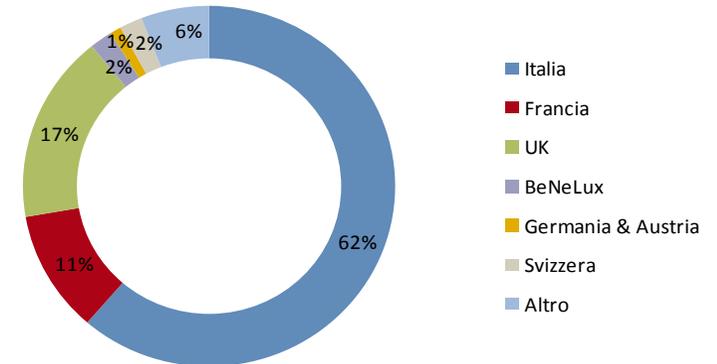
- **Estensione del profilo di rimborso del debito (debt maturity) e riduzione credito bancario**

*al giugno 2016 Moody's ha assegnato un rating Investment grade a 20 emittenti corporate italiani (escluso banche); fonte Moody's Investors Service

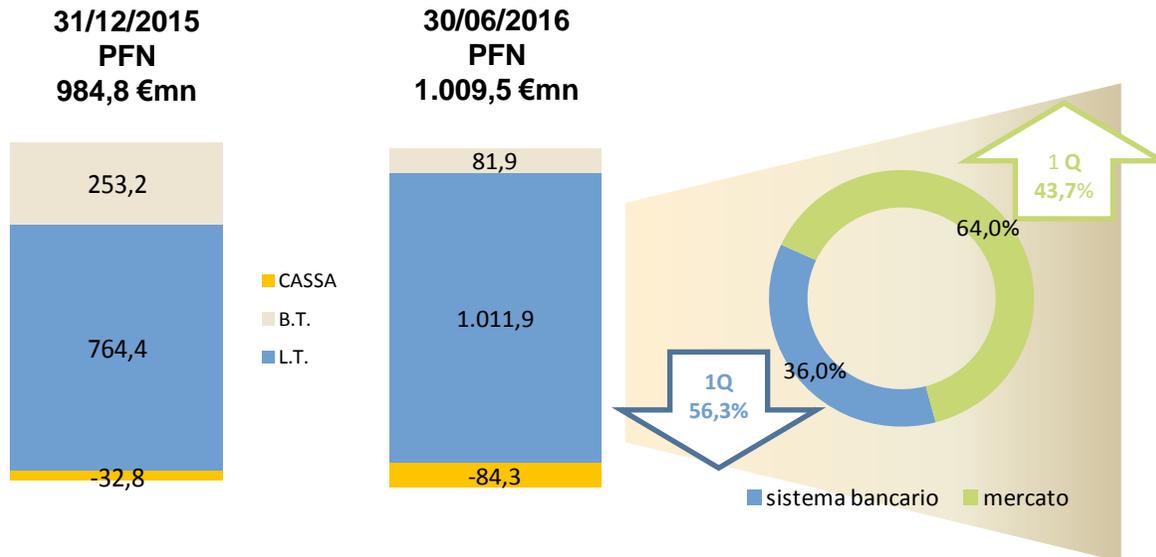
45 Efficace e tempestiva gestione finanziaria (1/2)

Emissione Bond	
Tipologia	Eurobond Senior Unsecured
Dimensione	300 € mln
Cedola	2,50%
Scadenza	maggio 2021
Domanda	2 x, #100 ordini

Placement per area geografica



Struttura del debito post emissione



Il **breakdown del debito** post ultima emissione bond si è **totalmente invertito**

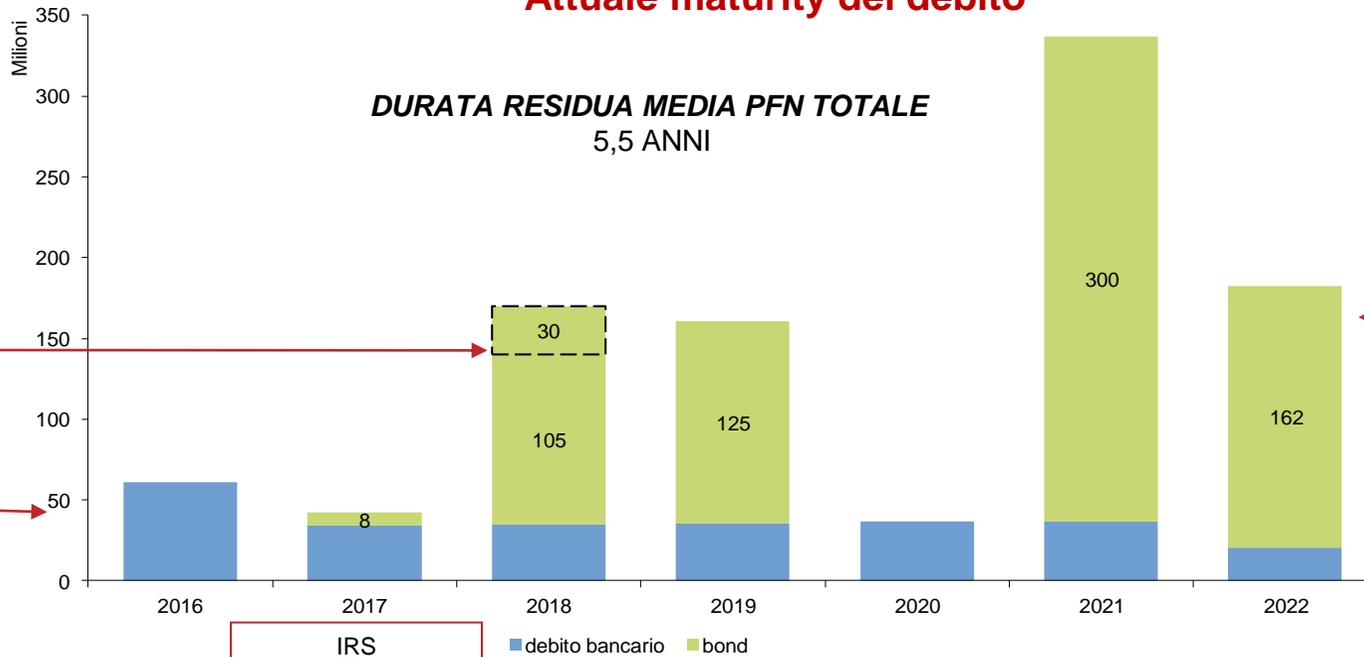
46 Efficace e tempestiva gestione finanziaria (2/2)

Rating	
Agenzia	Moody's Investors Service
Rating	Baa3
Outlook	Stable



- ✓ Migliore accesso ai capitali di debito e a condizioni più vantaggiose
- ✓ Certificata la qualità del debito e il rischio finanziario del Gruppo

Attuale maturity del debito



CMBS (135€mn);
opzione estinzione anticipata 2016:
✓ maggio ≈30mn€ già rimborsati
• nov/dic ≈105mn€

Limitate scadenze finanziarie nei prossimi anni

IRS
costo 4,3%
nozionale 70,7 mn€
scad 04/2017

Miglior accesso al mercato finanziario post rating per rifinanziamenti

47 Highlights Finanziari 1/2

	31/12/2015	30/06/2016
GEARING RATIO (D/E)	0,93	0,96
LOAN TO VALUE	47,3%	48,2%
COSTO MEDIO DEL DEBITO*	3,67%	3,23%
*Al netto degli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non)		
INTEREST COVER RATIO	2,15X	2,37X
SCADENZA RESIDUA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (incluso il bond)	6,3 anni	5,7 anni

48 Highlights Finanziari 2/2

	31/12/2015	30/06/2016
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	77,6%	92,5%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	91,6%	95,3%
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED CONCESSE	302,5 € mn	301,5 € mn
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED DISPONIBILI	120 € mn	275 € mn
LINEE DI CREDITO COMMITTED CONCESSE E DISPONIBILI	-	60,0 € mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	867,6 € mn	952,7 € mn

OUTLOOK



50 | Update Outlook

Outlook dichiarato a marzo 2016

FFO atteso per fine anno

≈ + 13/15 %



Agosto 2016:

Review outlook FFO 2016

≈ +15/16%

ALLEGATI – 1H2016



52 Conto Economico Consolidato

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/06/2015	30/06/2016	Δ%	30/06/2015	30/06/2016	Δ%	30/06/2015	30/06/2016	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	53.829	58.838	9,3%	53.829	58.838	9,3%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	6.078	6.146	1,1%	6.078	6.146	1,1%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	59.908	64.985	8,5%	59.908	64.985	8,5%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	2.551	2.558	0,3%	2.551	2.558	0,3%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	886	590	(33,4)%	0	0	n.a.	886	590	(33,4)%
RICAVI GESTIONALI	63.345	68.133	7,6%	62.459	67.542	8,1%	886	590	(33,4)%
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(804)	(577)	(28,3)%	0	0	n.a.	(804)	(577)	(28,3)%
Affitti e locazioni passive	(5.034)	(5.060)	0,5%	(5.034)	(5.060)	0,5%	0	0	n.a.
Personale diretto	(1.922)	(1.940)	1,0%	(1.922)	(1.940)	1,0%	0	0	n.a.
Costi diretti	(8.783)	(8.568)	(2,5)%	(8.605)	(8.454)	(1,8)%	(178)	(113)	(36,1)%
COSTI DIRETTI	(15.739)	(15.568)	(1,1)%	(15.561)	(15.455)	(0,7)%	(178)	(113)	(36,1)%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	46.802	51.987	11,1%	46.897	52.087	11,1%	(95)	(100)	5,2%
Personale di sede	(3.141)	(3.297)	5,0%	(3.103)	(3.261)	5,1%	(39)	(37)	(5,5)%
Spese generali	(2.407)	(2.261)	(6,0)%	(2.214)	(2.085)	(5,8)%	(193)	(176)	(8,6)%
SPESE GENERALI	(5.548)	(5.559)	0,2%	(5.317)	(5.346)	0,6%	(231)	(213)	(8,1)%
EBITDA	41.254	46.429	12,5%	41.581	46.742	12,4%	(327)	(313)	(4,2)%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>65,1%</i>	<i>68,1%</i>		<i>66,6%</i>	<i>69,2%</i>				
Altri accantonamenti	(82)	(97)	19,2%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(403)	358	n.a.						
Ammortamenti	(621)	(558)	(10,2)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(1.105)	(297)	(73,2)%						
EBIT	40.149	46.132	14,9%						
GESTIONE FINANZIARIA	(20.299)	(19.645)	(3,2)%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(231)	(179)	(22,7)%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	19.619	26.308	34,1%						
Imposte	606	(138)	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	20.224	26.170	29,4%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	186	338	82,1%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	20.410	26.508	29,9%						

Totale ricavi da attività locativa:

65,0 €mn

Da Gallerie Commerciali: 44,6€mn di cui:

Gallerie italiane 40,3€mn

Gallerie Winmarkt 4,3€mn

Da Ipermercati: 19,9 €mn

Da City Center Project : 0,3€mn

Da Altro: 0,2€mn

A partire da questo trimestre sono stati classificati tra ricavi e costi della gestione caratteristica anche i ricavi e i costi relativi all'immobile Palazzo Orlando sito nel sub ambito Piazza Mazzini del progetto Progetto Porta a Mare a Livorno. Sono di conseguenza stati riclassificati anche i valori al 30 giugno 2015

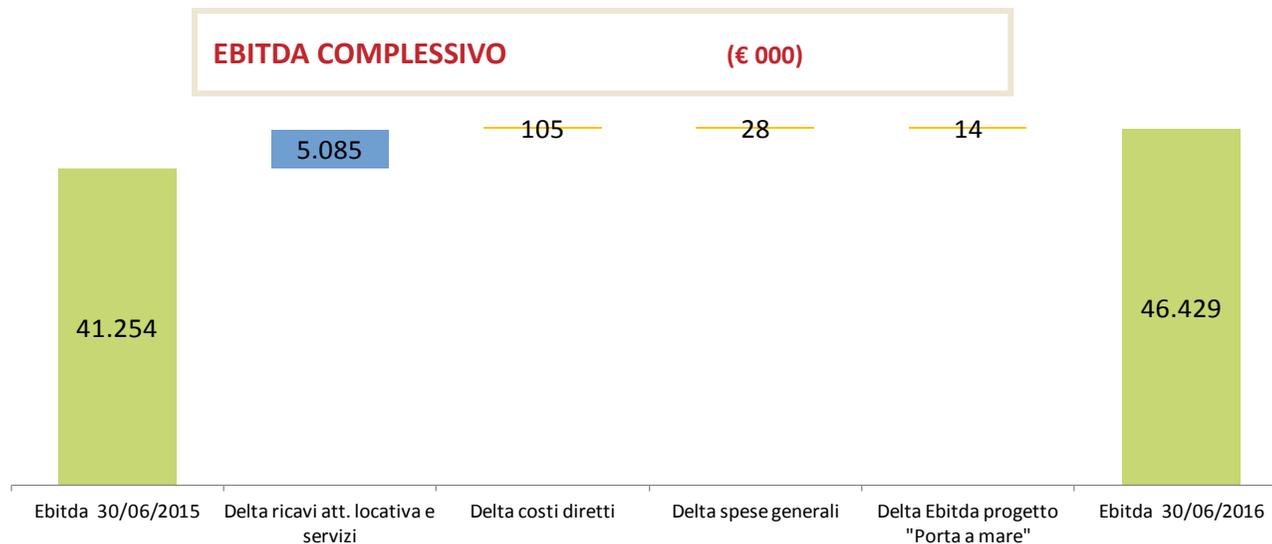
53 Margini per attività

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/06/2015	30/06/2016	Δ%	30/06/2015	30/06/2016	Δ%	30/06/2015	30/06/2016	Δ%
Margine da immobili di proprietà	45.874	50.905	11,0%	45.874	50.905	11,0%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	959	1.030	7,4%	959	1.030	7,4%	0	0	n.a.
Margine da servizi	64	152	n.a.	64	152	n.a.	0	(0)	n.a.
Margine da trading	(95)	(100)	4,8%	0	0	n.a.	(95)	(100)	4,8%
Margine lordo divisionale	46.802	51.987	11,1%	46.897	52.087	11,1%	(95)	(100)	5,2%

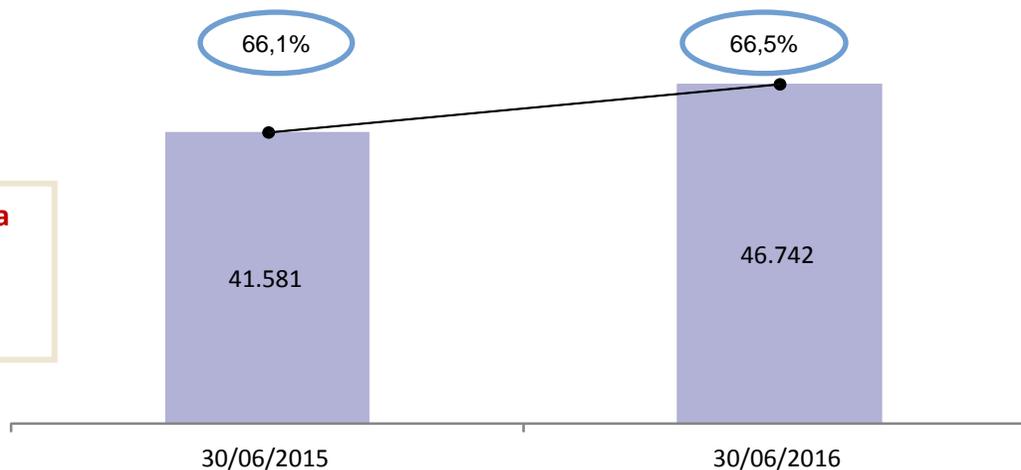
Margine da immobili di proprietà: 86,5% in crescita rispetto allo scorso anno per aumento dei ricavi e sostanziale stabilità dei costi relativi

Margine da immobili di proprietà di terzi: 16,8% in incremento rispetto allo scorso anno per maggiori ricavi e sostanziale stabilità dei costi relativi.

54 Ebitda complessivo totale: 46,4€ mn Ebitda (gest. Caratteristica): 46,7€ mn (+12,4%)



EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

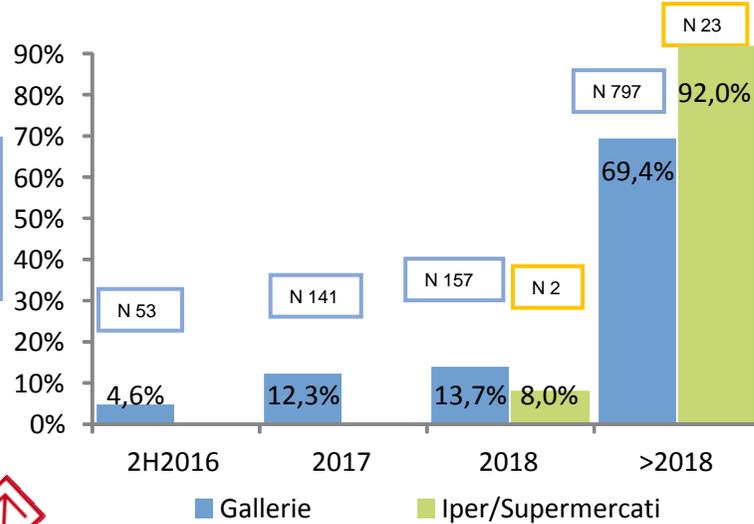


L'EBITDA MARGIN da FREEHOLD MANAGEMENT si attesta a 78,6%

Contratti Italia e Romania

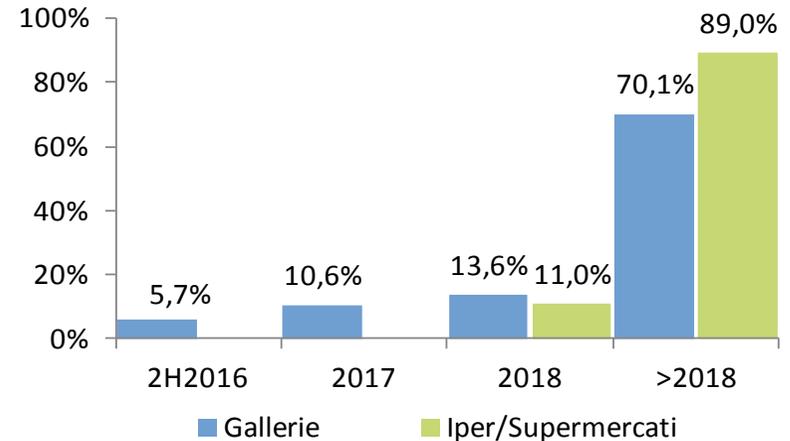
55

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



Durata residua media
Iper 8,3 anni
Galleria 4,5 anni

SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA
(% valore)



ITALIA
(totale **CONTRATTI GALLERIE 1148**; **CONTRATTI IPERMERCATI 25**)

Nei primi 6 mesi del 2016 sono stati **sottoscritti** 134 contratti di cui 39 **turn over** e 95 **rinnovi**.

Rinnovi con upside pari a + 2,1%

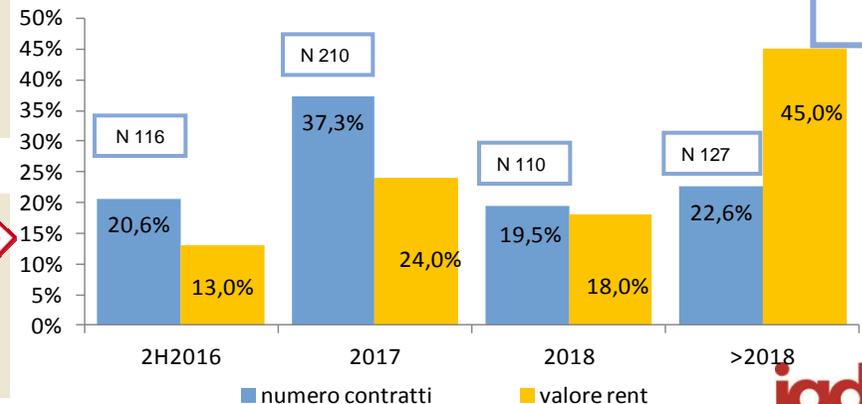


ROMANIA
(totale contratti **563**)

Nei primi 6 mesi del 2016 sono stati **rinnovati** 125 contratti (**upside + 1,7%**) e sottoscritti 121 **nuovi** contratti.



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

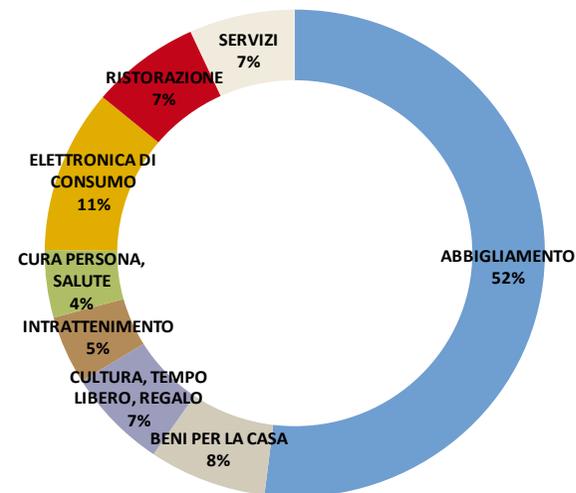


Durata residua media
3,6 anni

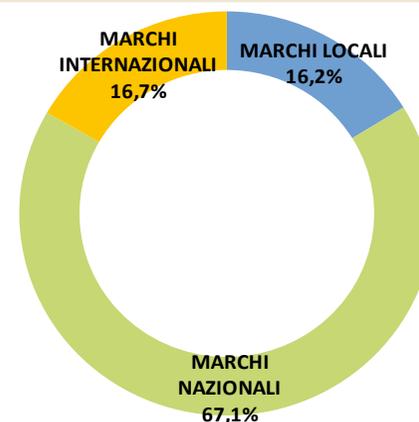
56 Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3.2%	11
Gruppo Miroglio mötivi FIORELLA RUBINO oltre	abbigliamento	3.0%	29
H&M	abbigliamento	2.9%	9
OVS	abbigliamento	2.3%	7
unieuro	elettronica	2.1%	6
SCARPE & SCARPE	abbigliamento	2.0%	6
CALZEDONIA	abbigliamento	1.9%	24
KASANOVA	articoli per la casa	1.3%	15
GameStop power to the players	intrattenimento	1.3%	20
DECATHLON	abbigliamento	1.3%	3
Totale		21.3%	130

MERCHANDISING MIX GALLERIE



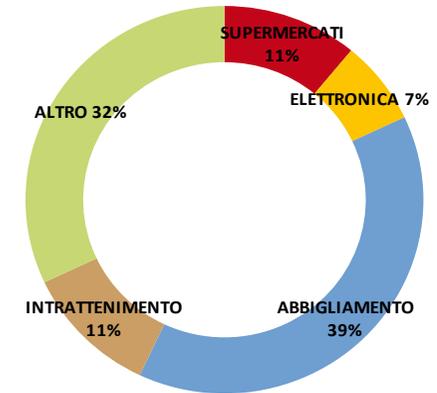
TENANT MIX GALLERIE



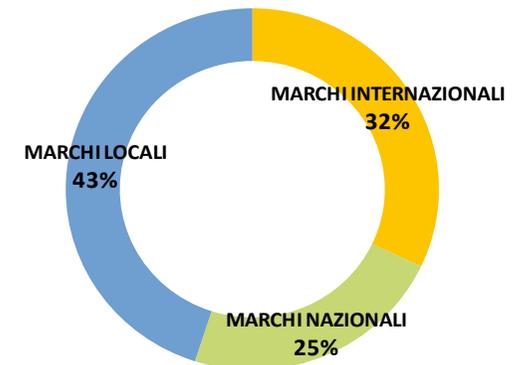
57 Tenants Romania

Top 10 tenants	merceologia	incidenza fatturato	contratti
 Carrefour market	alimentare	9.6%	9
 H&M	abbigliamento	6.7%	5
 ALTEX <small>CEL MAI MIC PRET DIN ROMANIA</small>	elettronica	3.1%	4
 PEPCO	abbigliamento	2.9%	8
 dm	drogheria	2.7%	5
 B & B collection	gioielleria	2.6%	6
 SENSI blue	farmacia	2.3%	4
ufficio del catasto	servizi	1.9%	1
 LEONARDO	calzature	1.5%	10
 H of A	abbigliamento	1.5%	5
Totale		35.0%	57

MERCHANDISING MIX GALLERIE



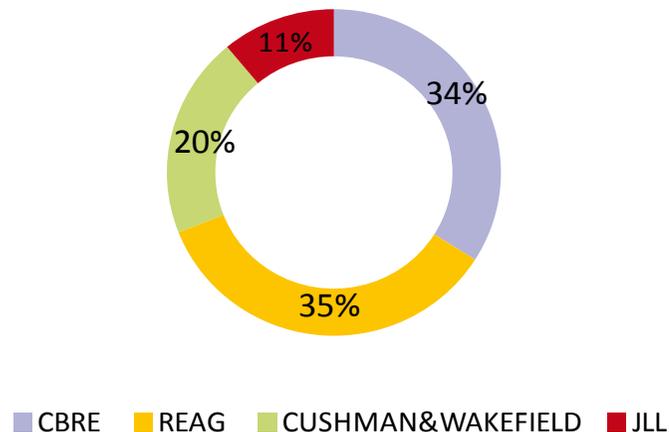
TENANT MIX



58 Evoluzione del Market Value

Breakdown delle perizie del Portafoglio

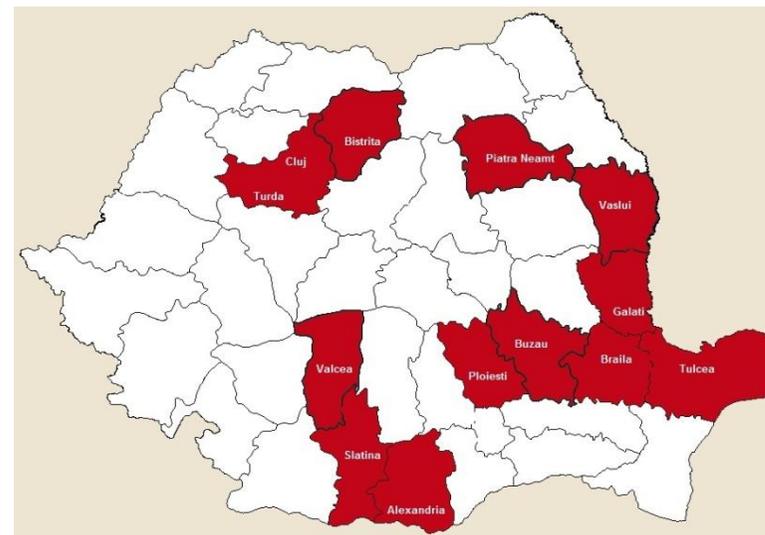
Dal 1 semestre 2016, per due semestri consecutivi, il portafoglio immobiliare del Gruppo Igd sarà periziato dalle società **Cbre, Reag ,C&W** e, per la prima volta, **JLL**



59 Portafoglio Italia e Romania



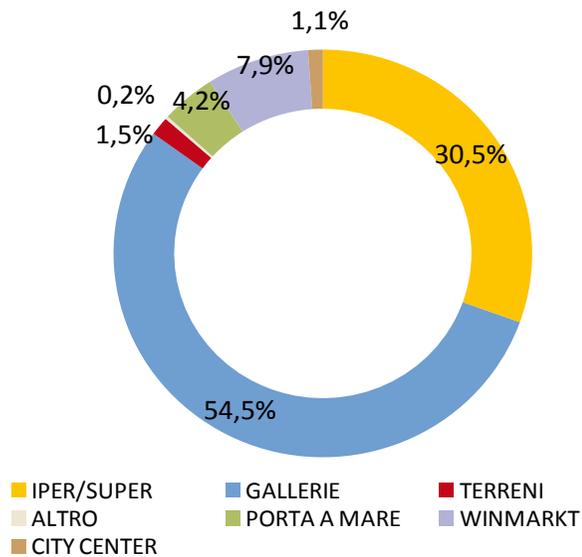
**56 UNITA' IMMOBILIARI IN
11 REGIONI ITALIANE:
21 gallerie e retail park
25 ipermercati e supermercati
1 city center
2 sviluppo terreni
1 immobile per trading
6 altro**



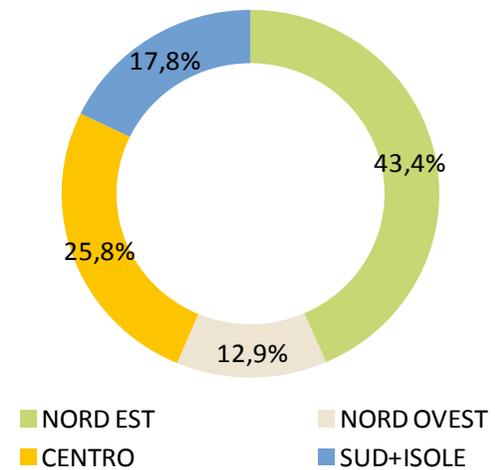
**14 CENTRI COMMERCIALI + 1 PALAZZINA UFFICI IN
13 DIVERSE CITTA' RUMENE DI MEDIE DIMENSIONI**

60 Portafoglio Italia e Romania

DISTRIBUZIONE DEL MARKET VALUE DEL PORTAFOGLIO IGD PER TIPOLOGIA

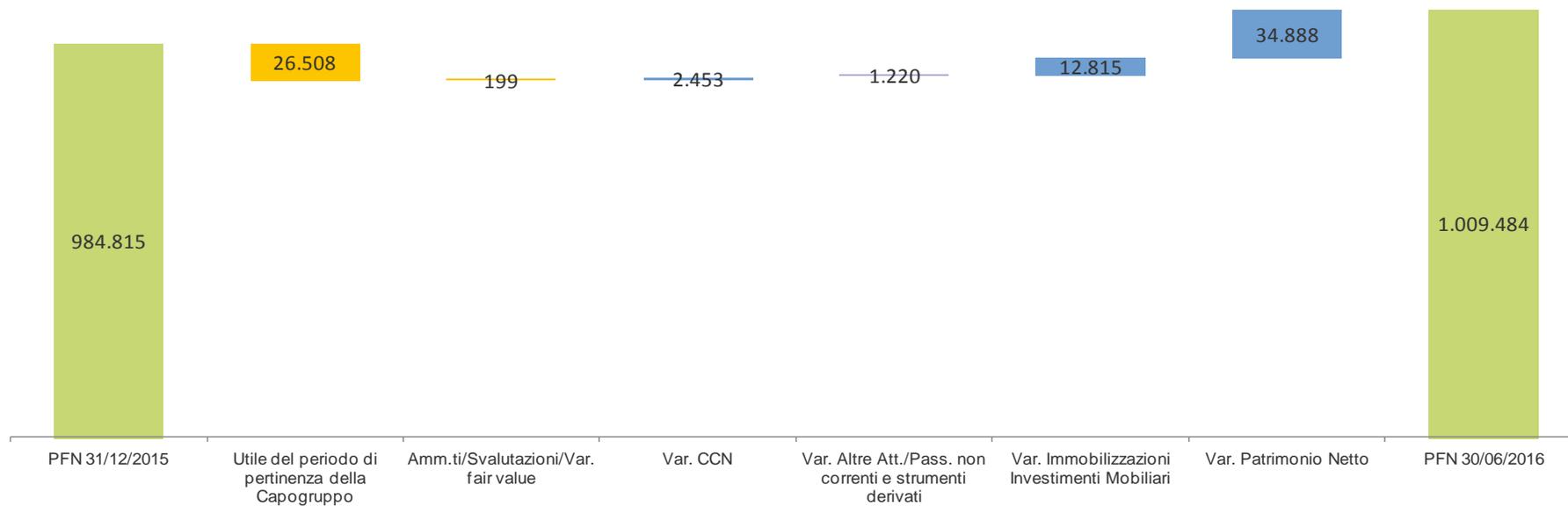


DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ITALIA (mkt value)



61 Posizione Finanziaria Netta

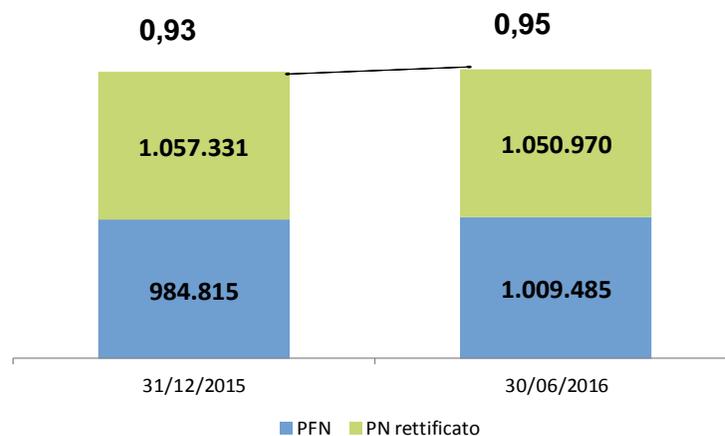
VARIAZIONE DELLA PFN € 000)



62 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	31/12/2015	30/06/2016	Δ	Δ%
Attivo immobilizzato	2.057.039	2.064.466	7.427	0,36%
Attività non correnti destinate alla vendita	0	4.466	4.466	
CCN	51.797	54.250	2.453	4,74%
Altre passività non correnti	(56.828)	(54.458)	2.370	(4,17%)
TOTALE IMPIEGHI	2.052.008	2.068.724	16.716	0,81%
Patrimonio netto	1.032.203	1.023.822	(8.381)	(0,81%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	34.990	35.417	427	1,22%
PFN	984.815	1.009.485	24.670	2,51%
TOTALE FONTI	2.052.008	2.068.724	16.716	0,81%

GEARING RATIO (€ 000)





Presentazione aggiornamento Business Plan 2016-2018

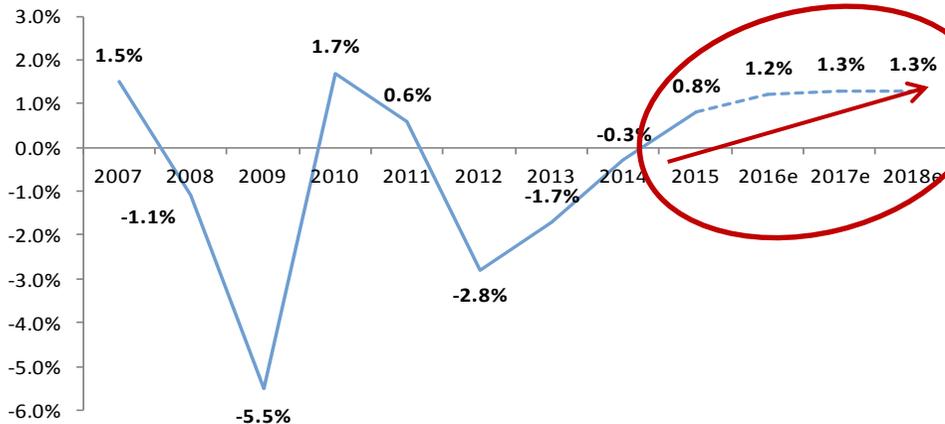
64 | Perché un aggiornamento del Piano?

- 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

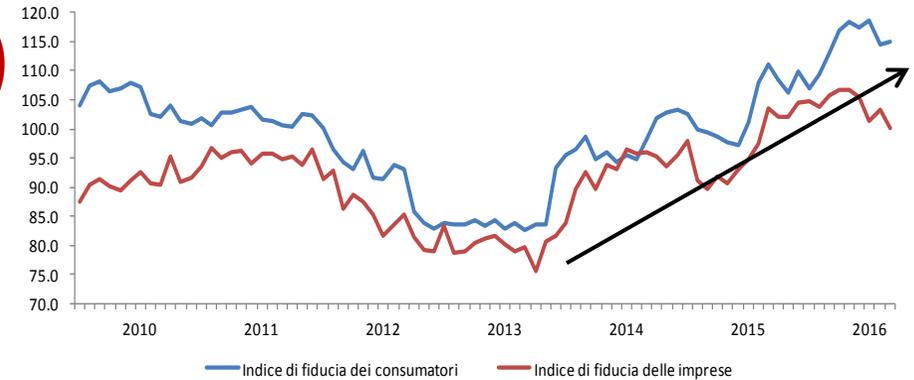
65 Introduzione – Contesto Italia

Andamento PIL (variazione %)



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

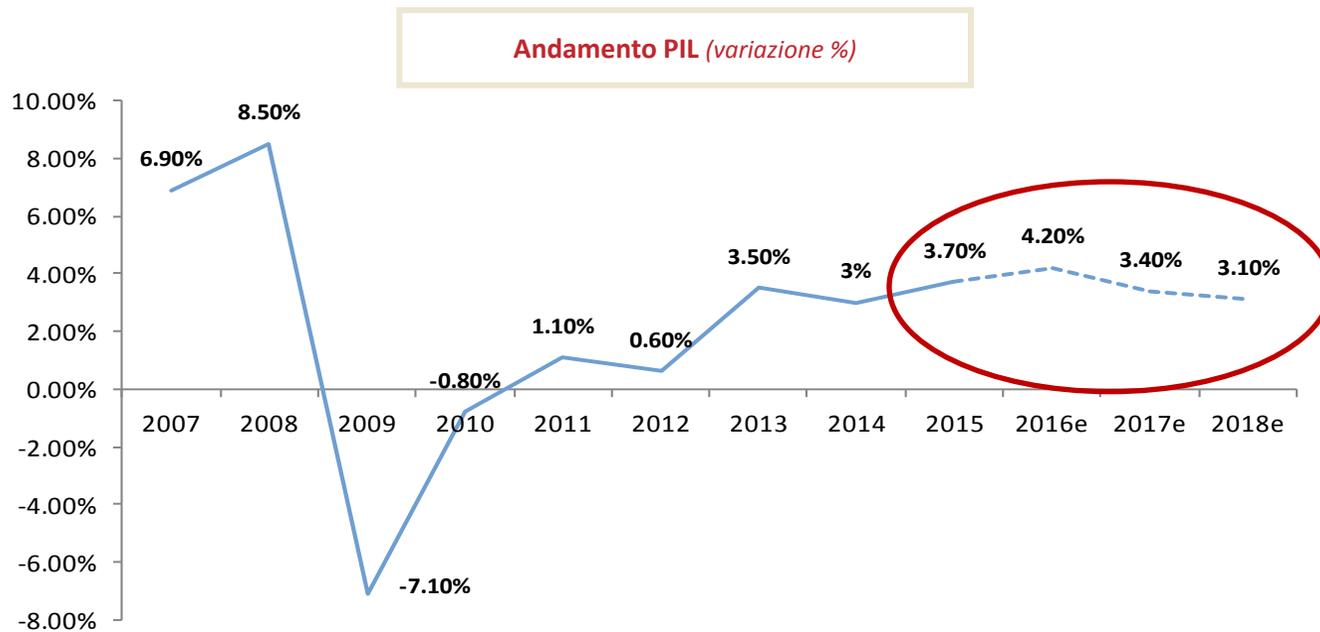
Indice di fiducia di consumatori e imprese



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)**

66 Introduzione – Contesto Romania



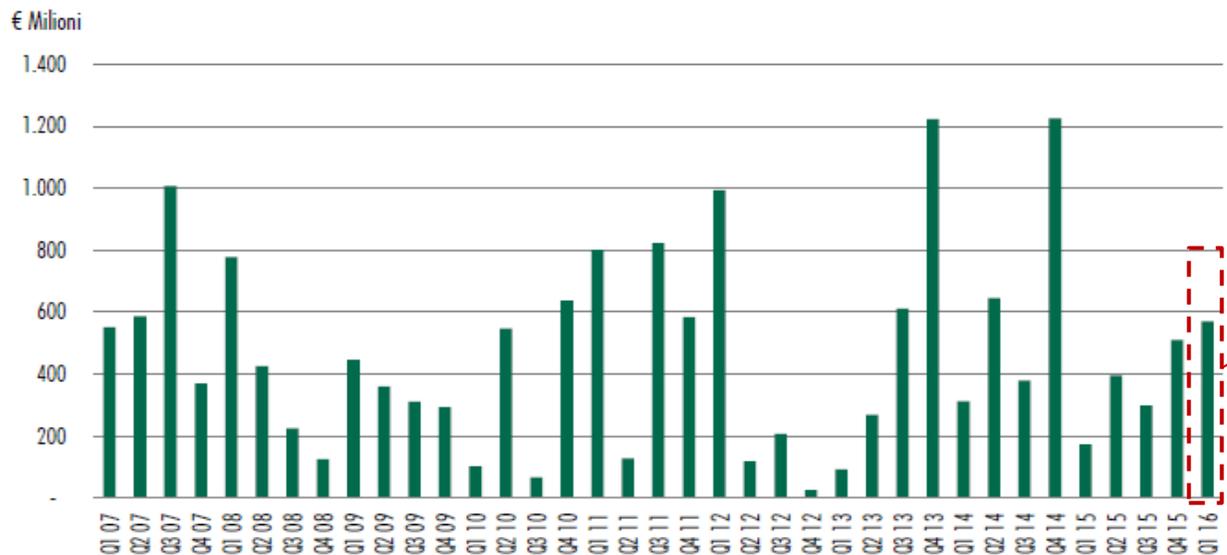
Fonte: elaborazione interna su dati Eurostat

➔ **Il PIL è atteso crescere di oltre il +4% nel 2016** trascinato 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)**.

67 Il retail real estate

Evoluzione investimenti retail Italia



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

Italia

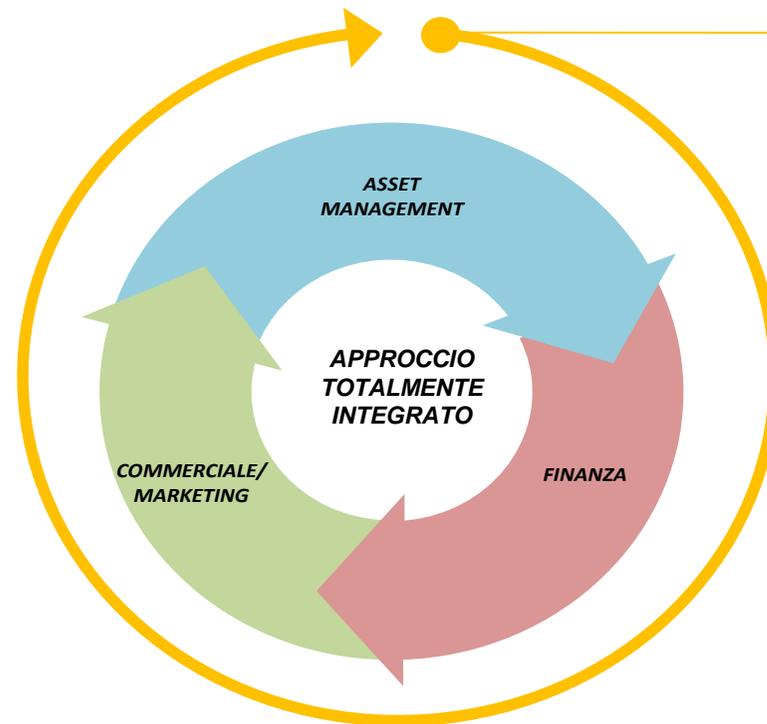
- Nel 1Q2016 si è assistito ad un **miglioramento degli investimenti nel settore retail**, il cui volume è cresciuto del 13% rispetto all'ultimo trimestre del 2015 e **oltre tre volte il volume dello stesso periodo dello scorso anno**.
- La domanda da parte dei retailer continua ad essere sostenuta ed 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"

68 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**

69 | 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

70 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

71 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)

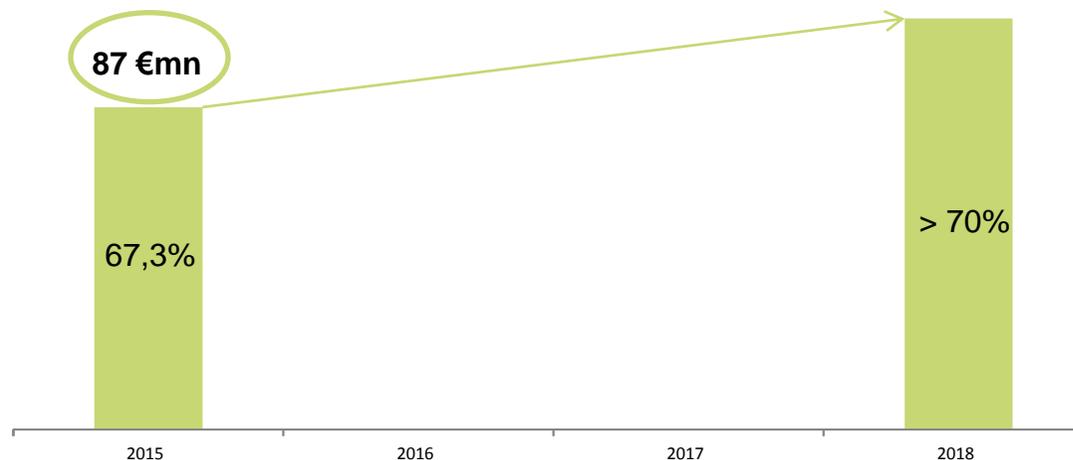
Ampliamento Esp (apertura prevista 1H 2017): buon andamento pre-letting con molte manifestazioni di interesse (obiettivo 100% occupancy all'apertura)

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

72 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

73 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)

74 Pipeline investimenti



Totale Progetti di Sviluppo

~ 81 mln €

~ 26 mln €

~ 38 mln €

Tot. ~ 145 mln €

Totale Capex e altri

~ 24 mln €

~ 18 mln €

~ 8 mln €

Tot. ~ 50 mln €

TOT. INVESTIMENTI
~195 MN €



Grosseto
Nuova apertura
Novembre 2016
~ 46 mln € totali



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



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



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



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



Ipotesi
ampliamento
centro esistente
(allo studio)

75 | 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)

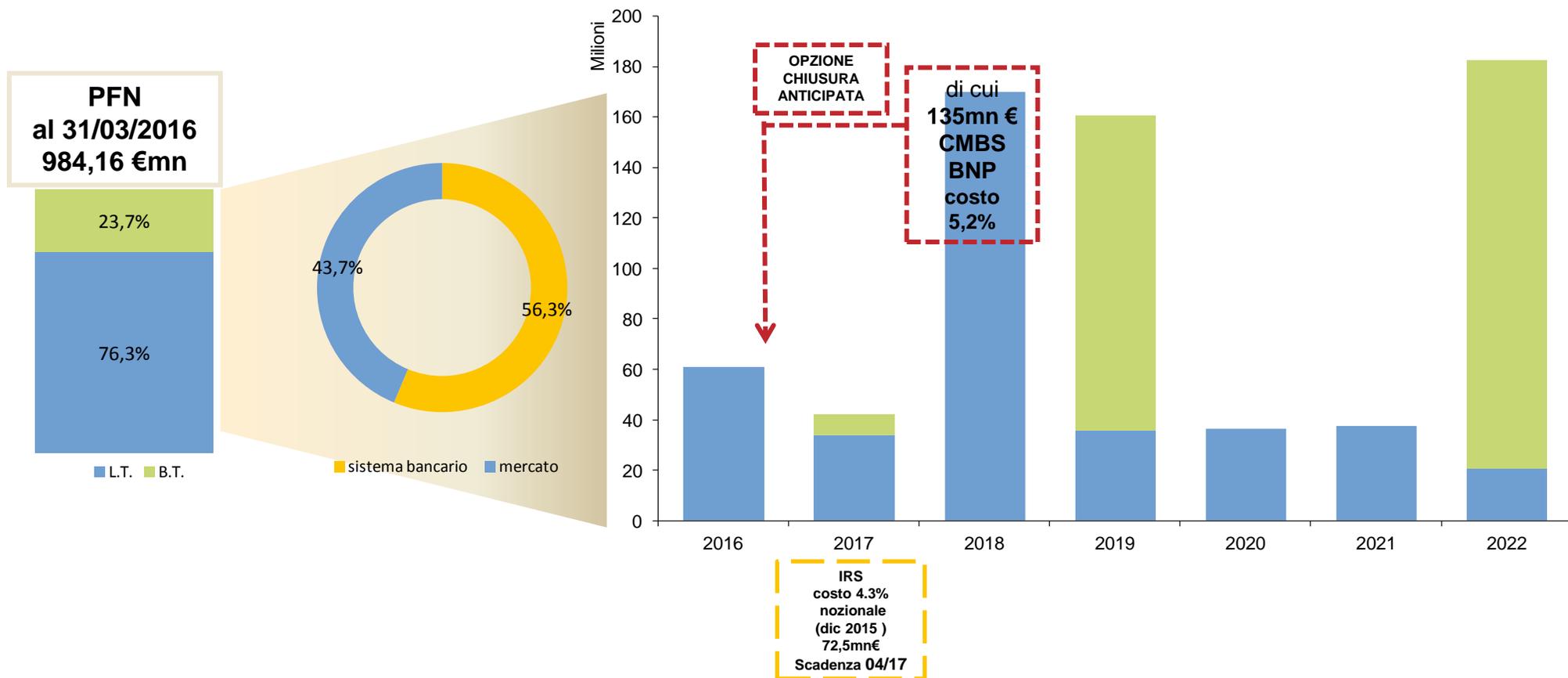
- **Migliorare il risultato della gestione finanziaria e ridurre il costo medio del debito**

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

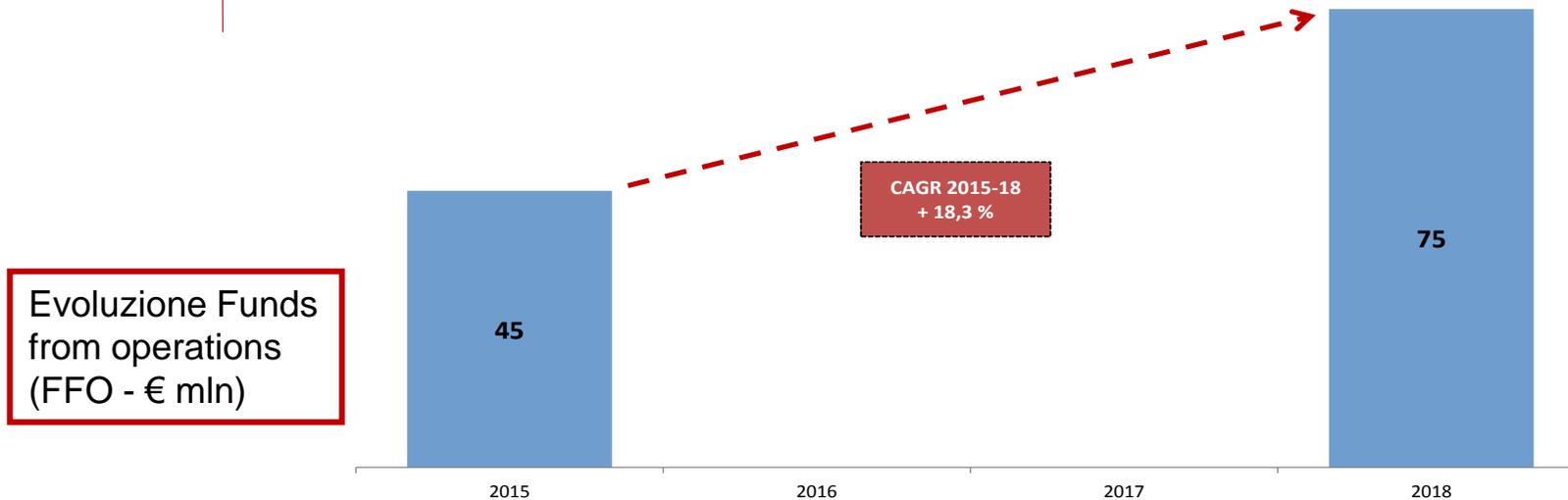
- **Ottenere un rating in arco piano con una primaria agenzia**

76 | 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



77 | 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

78 | 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 SjG
SPAZI DA VIVERE

**ALLEGATI -
BP 2016-2018**

80 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)



81 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



82 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



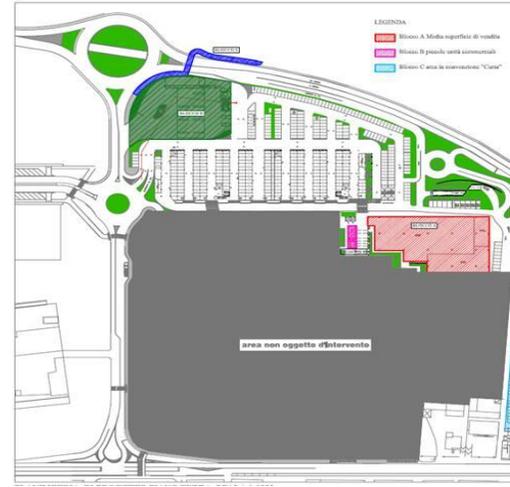
83 Focus BP: pipeline in esecuzione (4/6)

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

84 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)



Officine storiche
(lavori in corso)

Piazza Mazzini
(lavori completati)

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

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

