Presentazione Road Show
Risultati al 31/12/2016 &
BP 2016-2018

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

Indice

1. INTRODUZIONE AL GRUPPO IGD	4
2. RISULTATI AL 31/12/2016	18
3. HIGHLIGHTS DEL BUSINESS PLAN 2016-2018	54
4. APPENDICE	64

Centro d'Abruzzo - Chieti

1. Introduzione al Gruppo IGD

Il Gruppo IGD

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

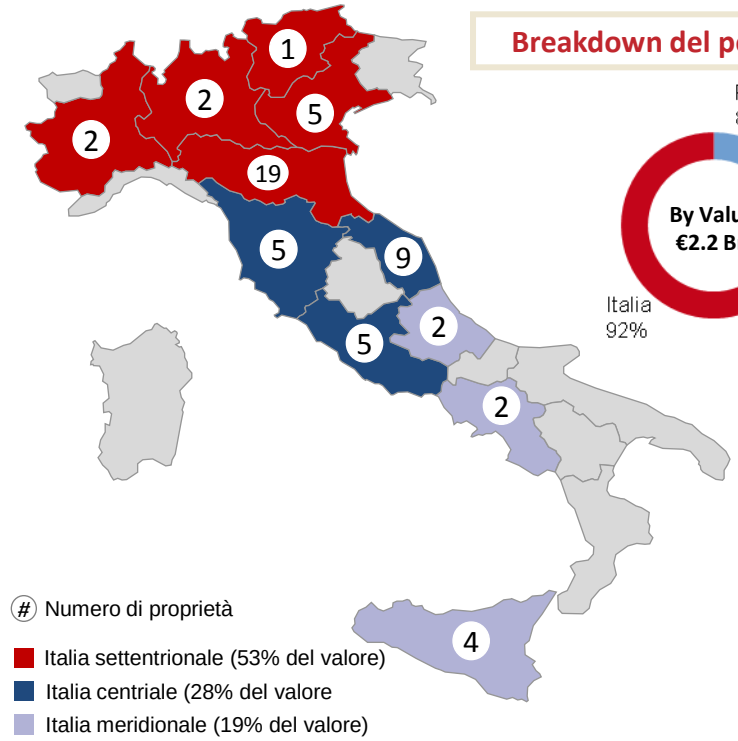
#1 Retail SIIQ italiana (REIT)

Portafoglio 2,2€ mld
Pricipalmente Gallerie / Retail Park / Ipermercati

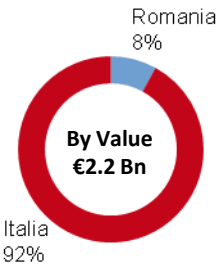
71 Assets
56 unità in **Italia** (ca.**92% del valore**)
15 unità in Romania (ca.8% del valore)

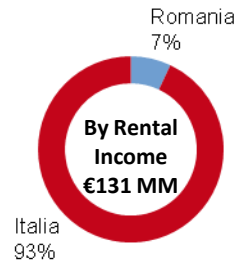
Ricavi locativi > 130€ MM

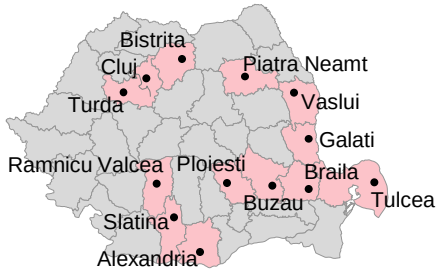
Snapshot del portafoglio IGD



Breakdown del portafoglio IGD per area geografica







56 Proprietà in 11 regioni
(92% del valore)

15 proprietà in 13 città
(8% del valore)

Key Credit Strengths

1. Ampio portafoglio di assets retail che, grazie ad una solida base di clienti, genera ricavi sicuri e visibili oltre a cashflow in crescita su arco piano
2. Posizionamento fortemente competitivo sul mercato immobiliare retail italiano, che consideriamo essere generalmente stabile
3. Track record di crescita ininterrotta dei profitti con una chiara strategia operativa e attività di sviluppo prudente
4. Bassa esposizione al rischio di commercializzazione inerente alle attività di sviluppo
5. Struttura del debito diversificata con un buon accesso al mercato dei capitali
6. Strategia di sviluppo supportata dagli azionisti
7. Solido e stabile Management Team con un'ampia esperienza sia nel mercato retail che nel mercato immobiliare retail

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 strategica in Italia Settentrionale/Centrale dove il PIL pro-capite è al di sopra della media UE**
CENTRI COMMERCIALI CON ANCORA ALIMENTARE	**Presenza di COOP fortemente integrata nel territorio che garantisce un flusso elevato e continuo di visitatori**

IGD: un insieme di asset retail che sono dominanti nella loro catchment area

IGD principali asset italiani

ITALIA SETTENTRIONALE

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 (1)
SAN DONA' DI PIAVE (VE)

CLODÌ
CHIOGGIA (VE)

CENTRO NOVA (1)
VILLANOVA DI CASTENASO (BO)

CENTRO BORGO
BOLOGNA

ESP
RAVENNA

LE MAIOLICHE
FAENZA (RA)

LUNGO SAVIO
CESENA

I MALATESTA
RIMINI

PUNTADIFERRO
FORLI'

ITALIA CENTRALE

FONTI DEL CORALLO (1)
LIVORNO

CITTÀ DELLE STELLE
ASCOLI PICENO

CENTRO PORTO GRANDE
PORTO D'ASCOLI (AP)

MAREMA'
GROSSETO

TIBURTINO
GUIDONIA (RM)

CASILINO
ROMA

ITALIA MERIDIONALE

CENTRO D'ABRUZZO
PESCARA

LE PORTE DI NAPOLI
AFRAGOLA (NA)

LA TORRE
PALERMO

KATANÉ
CATANIA

PROSSIME APERTURE

Estensione ESP
RAVENNA

PORTA A MARE
LIVORNO

(1) Proprietà in leasehold

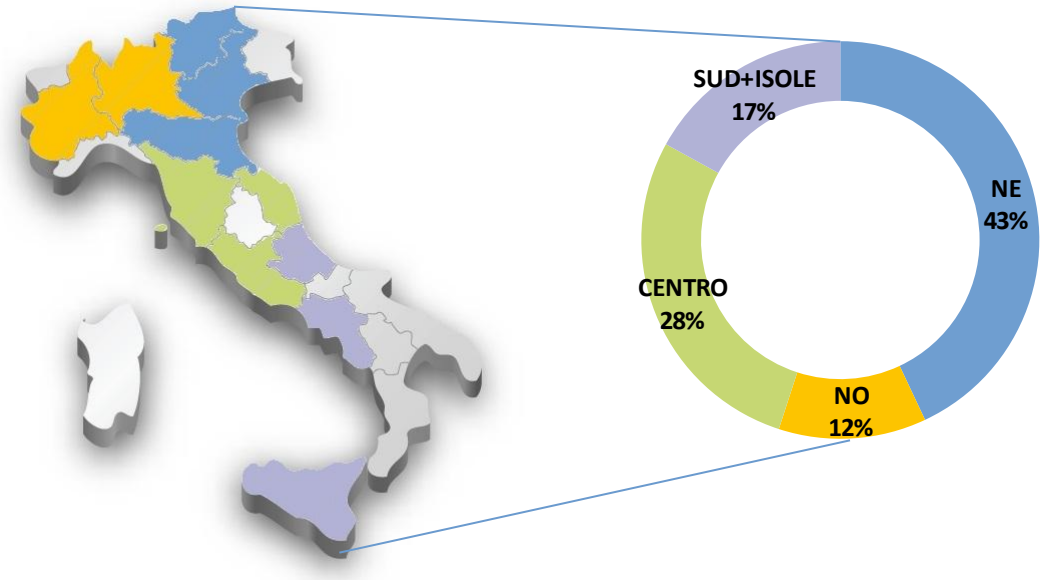
Portafoglio Italia: ipermercati e gallerie

(al 31/12/2016)

	22 GALLERIE COMMERCIALI	25 IPERMERCATI	TENANT DEGLI IPER
PIENA PROPRIETA' DI 14 CENTRI COMMERCIALI (GALLERIA + IPERMERCATO	CENTRO D'ABRUZZO -Pescara	CENTRO D'ABRUZZO -Pescara	Coop Alleanza 3.0
	CLODI' - Chioggia	CLODI' - Chioggia	Coop Alleanza 3.0
	PORTO GRANDE - Porto d'Ascoli (AP)	PORTO GRANDE - Porto d'Ascoli (AP)	Coop Alleanza 3.0
	ESP - Ravenna	ESP - Ravenna	Coop Alleanza 3.0
	CENTRO BORGO -Bologna	CENTRO BORGO -Bologna	Coop Alleanza 3.0
	CONE' RETAIL PARK - Conegliano (TV)	CONE' RETAIL PARK - Conegliano (TV)	Coop Alleanza 3.0
	LE MAIOLICHE - Faenza	LE MAIOLICHE - Faenza	Coop Alleanza 3.0
	LUNGO SAVIO -Cesena	*LUNGO SAVIO -Cesena*	Coop Alleanza 3.0
	CITTA' DELLE STELLE - Ascoli Piceno	*CITTA' DELLE STELLE - Ascoli Piceno*	Coop Alleanza 3.0
	KATANE' - Catania	KATANE' - Catania	Coop Sicilia
	TORRE INGASTONE - Palermo	TORRE INGASTONE - Palermo	Coop Sicilia
	CASILINO -Roma	CASILINO -Roma	Unicoop Tirreno
	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
8 GALLERIE	MILLENNIUM GALLERY - Rovereto (TN)	Ipermercati non posseduti interamente da IGD	
	MAREMA' - Grosseto		
	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)	*Supermercato Civita Castellana (Viterbo)*	Distribuzione Lazio Umbria srl
11 IPERMERCATI	Galleria non di proprietà di iGD o stand alone	*Supermercato Cecina (Livorno)*	Unicoop Tirreno
		Ipermercato Le Fonti del Corallo - Livorno	Unicoop Tirreno
		Ipermercato Schio-Schio (Vicenza)	Coop Alleanza 3.0
		Ipermercato LAME - Bologna	Coop Alleanza 3.0
		Ipermercato LEONARDO - Imola (BO)	Coop Alleanza 3.0
		Ipermercato LUGO - Lugo (RA)	Coop Alleanza 3.0
		Ipermercato IL MAESTRALE - Senigallia (AN)	Coop Alleanza 3.0
		Ipermercato MIRALFIORE - Pesaro	Coop Alleanza 3.0
		Supermercato AQUILEJA - Ravenna	Coop Alleanza 3.0
		Ipermercato I MALATESTA - Rimini	Coop Alleanza 3.0

Un portafoglio equilibrato

dal punto di vista geografico



- **Posizione dominante nel proprio bacino di riferimento**
- **Presenti in 11 regioni italiane, dal nord al sud, soprattutto in città di medie/grandi dimensioni**

MILANO – C. Sarca

BOLOGNA – C. Borgo

RAVENNA - ESP

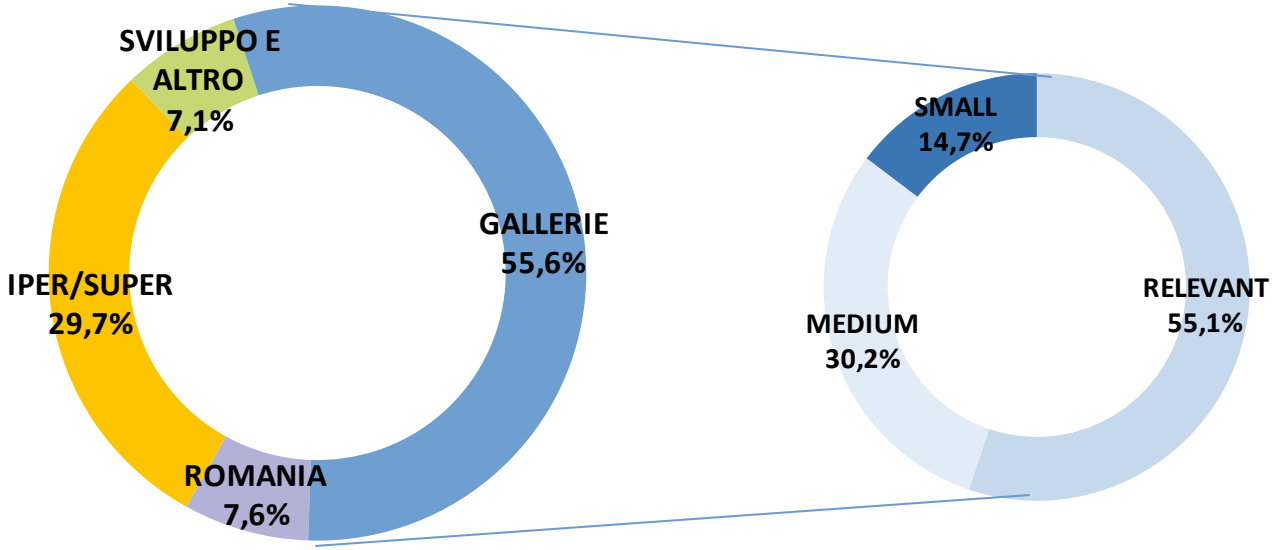
ROMA -Tiburtino

NAPOLI –Porte di Napoli

CATANIA - Katanè

Un portafoglio equilibrato

dal punto di vista del market value



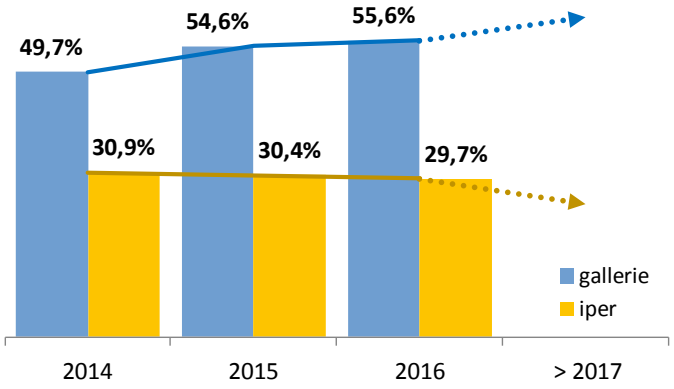
7 Gallerie Relevant

(mkt value >70mn€):

Punta di Ferro
Centro Sarca
Tiburtino
Le Porte di Napoli
Katanè
Conè
Esp

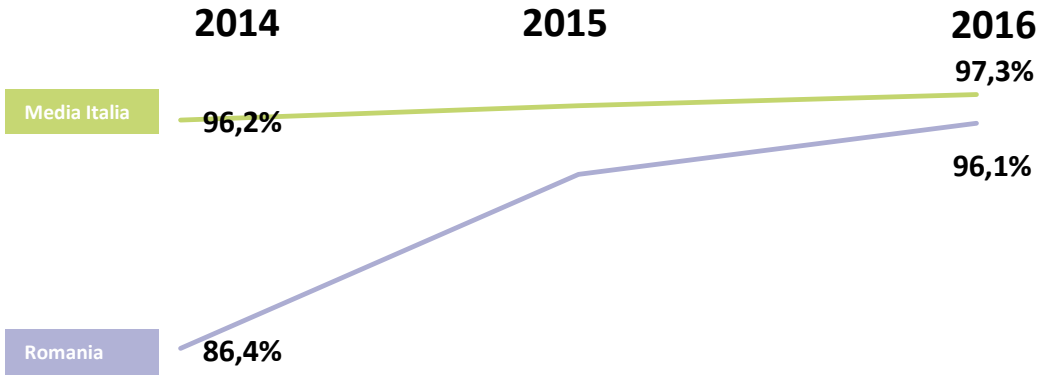
- **Decremento quota Ipermercati e Romania**
- **Incremento quota Gallerie**
- **Gallerie Relevant e Medie pari a 85% asset class**

Gallerie Medium: mkt value >30mn€ <70mn€
Gallerie Small: mkt value < 30mn€



Un portafoglio efficace e performante

Resilienza in occupancy



Occupancy rate sempre elevato grazie all'attività di restyling/extension/ rimodulazione spazi

Flessibilità e adattabilità

m^2

Dimensioni medie galleria:
ca 15.000 mq

N° medio negozi:
55

N° centri commerciali proprietà completa*:
14

Portafoglio facilmente rimodulabile/riconvertibile **(es Le Porte di Napoli, Città delle Stelle)**

*Proprietà completa: ipermercato + galleria commerciale; rappresentano ca 55% mkt value Italia

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 benenficiare 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 (con rinnovo tacito ogni 6 anni)

Indicizzazione dell'affitto:

- 75% dell'IPC

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

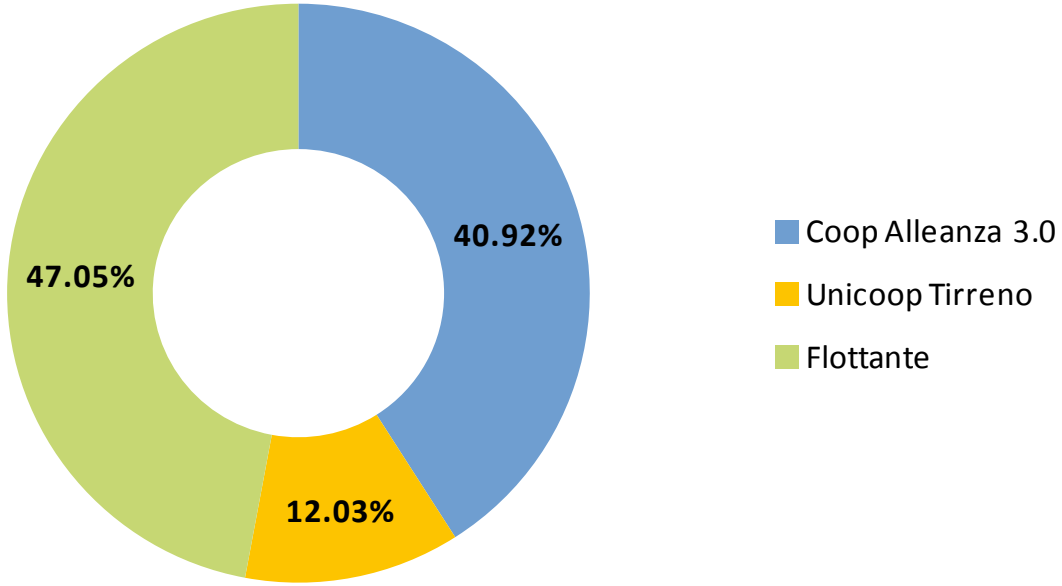
Regime SIIQ: principali caratteristiche

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 ≤ 60% (vs precedente 51%)* Flottante (azionisti < 2%) ≥ 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 133/2014, cosiddetta "Sblocca Italia"

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

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

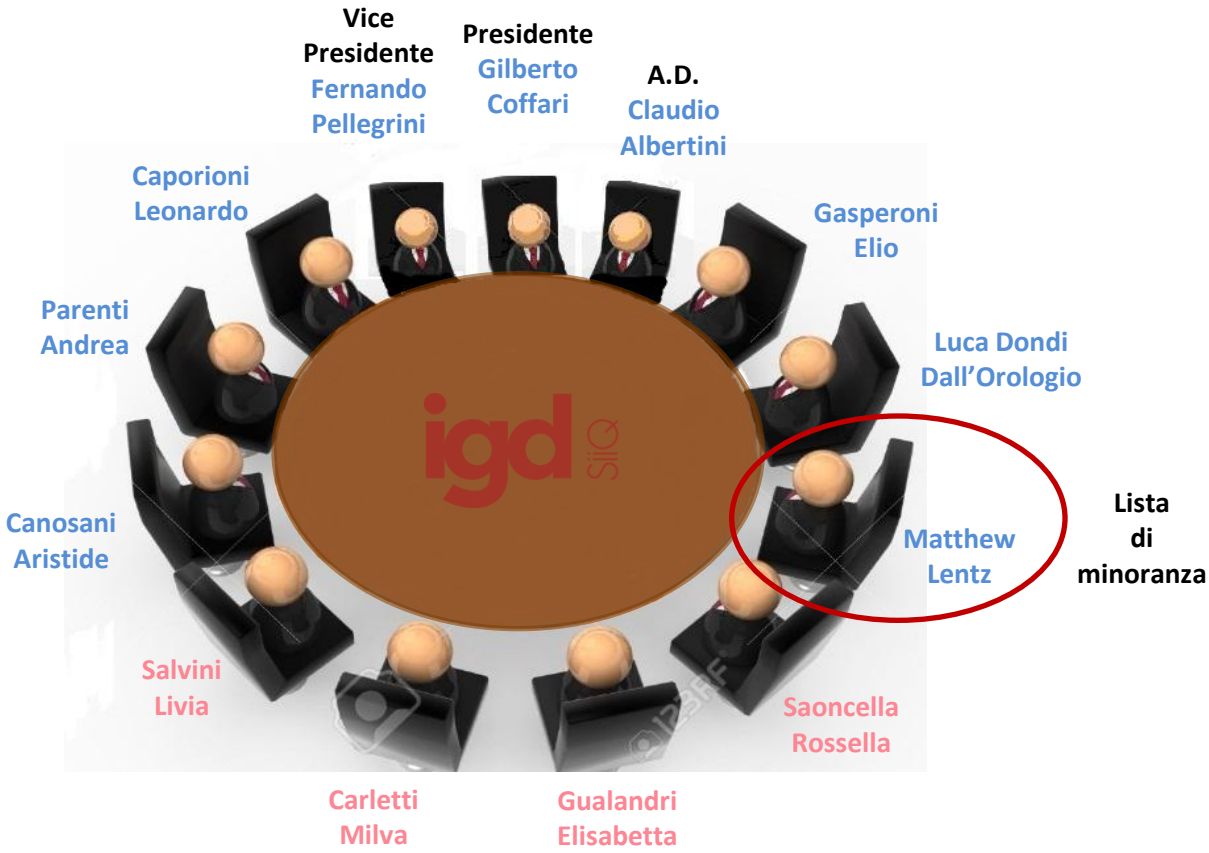
Comitato Controllo e Rischi

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**

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

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)

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 Ufficale di Conti

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

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

ROBERTO ZOIA (1961)
Direttore Gestione Patrimonio e Svilippo

- 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 pdella gestione di progetti riguardanti principalmente centri commerciali (dal 1986)

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

CARLO BARBAN (1978)
Amministratore Delegato del Gruppo Winmarkt

- Nominato Amministratore Delegato in aprile 2014
- Lavora in Winmark 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

2. Risultati al 31/12/2016

Risultati 2016…

136,8 € mn

Ricavi gestione caratteristica

+8,4%

94,9 € mn

Ebitda gestione caratteristica

+11,6%

margine 69,3% + 200bps

68,3 € mn

Utile netto del Gruppo

+49,7%

78,7%

Ebitda margin da Freehold

+ 150 bps

2.178 € mn

Market value Portafoglio

+4,6%

1,29 € per share

Epra NNNAV

+3,2%

…oltre la guidance comunicata!!!

53,9 € mn

Funds From Operations (FFO)

+18,9% (+15/16% guidance)

0,066 €

FFO per azione

0,045 € per azione

Dividendo proposto

+12,5%

Andamenti operativi

Centro Sarca – Sesto San Giovanni (MI)

Uno scenario positivo, anche nel 2017…

ITALIA

- 8° economia mondiale e 3°nell'Area Euro
- **PIL 2016**: 1.569€ mld **(+1,0%)**
- **Consumi 2016: +1,3%**

ROMANIA

- tra le economie che crescono più velocemente in Europa
- **PIL 2016** pari a ca. 176€ mld **(+4,8%)**
- **Consumi 2016 + 8,9%**

OUTLOOK 2017

PIL	**+ 0,9%**
Consumi	**+ 0,9%**

PIL	**+ 4,0%**
Consumi	**+ 5,9%**

Fonti utilizzate: World Bank, Istat, Raiffeisen Research, Commissione Europea; previsioni: elaborazioni interne IGD su panel Istituti di Ricerca

..che si traduce in buoni andamenti operativi

+2,6%

Vendite operatori gallerie

Risultati migliori nei centri interessati da restyling/refurbishment

leggera flessione

Ingressi

Ma 2015 particolarmente positivo:

Δ IGD/CNCC 2015 +1,4%

Δ IGD/CNCC 2016 -0,8%

+2,5%

Ingressi

Incremento dell'offerta commerciale e riduzione dell'attivita' cantieristica.

Efficaci performance commerciali

206 contratti sottoscritti

di cui 89 turnover e 117 rinnovi

+1,8% upside

9% rotation rate

26 nuove insegne

97,3% occupancy

+ 40 bps

Maremà (GR) – Nuovi brand: Zara e Pull&Bear

ZARA

PULL&BEAR

AMY B. est. 2010

FLOREIZA styled in Florence

FOOD STYLE 100 MONTADITOS FROM SPAIN

SCORPION BAY OUT THERE MAS FINA

the athlete's foot

supermedia tecnologia a portata di mano

Merchandising: fisicità vs virtualità

Implementazione dell'offerta e di servizi della food court

CENTRO SARCA (Milano)

Food court: 2.550 mq (11% tot. galleria)

MAREMA' (Grosseto)

Food court: 1.550 mq (9% tot. galleria)

Merchandising: fisicità vs virtualità

Servizi alla persona per rafforzare il legame con il cliente ed incentivare la visita al centro commerciale

***3** CLINICHE APERTE NEL 2016*

laTorre centro commerciale

NEW

DENTALPRO CENTRI DENTISTICI PROFESSIONALI

***11** TOTALI*

esp Ravenna

NEW

identicoop previeni.cura.sorridi

***3** PROSSIME APERTURE (2017)*

LE MAIOLICHE Il Centro Commerciale di Faenza

NEW

DENTALPRO CENTRI DENTISTICI PROFESSIONALI

Innovazione e tecnologia

- **prenota online e ritira in galleria**
- **Primo progetto pilota in un Centro Commerciale in Italia,**

- **Una strategia comune per tutti i Centri**
- **Rafforzamento del legame con il visitatore:**
  - ✓ **Incremento likes +31%**
  - ✓ **engagement rate +73%**
  - ✓ **n° contatti raggiunti: 11,5 milioni**

I risultati dei Restyling

Centro Borgo (Bo)
Ottobre 2015 – Restyling completo e rimodulazione
Ingressi: + 3,6%*
Vendite: +16,6%
Occupancy: 97% (+ 3,5 punti)

* Esclusi i mesi di maggio, giugno e luglio

Centro Sarca (MI)
Ottobre 2015 – Restyling completo e rimodulazione
Ingressi: +5,9%*
Vendite: +17,5%
Occupancy: 100% (+ 13,6 punti)

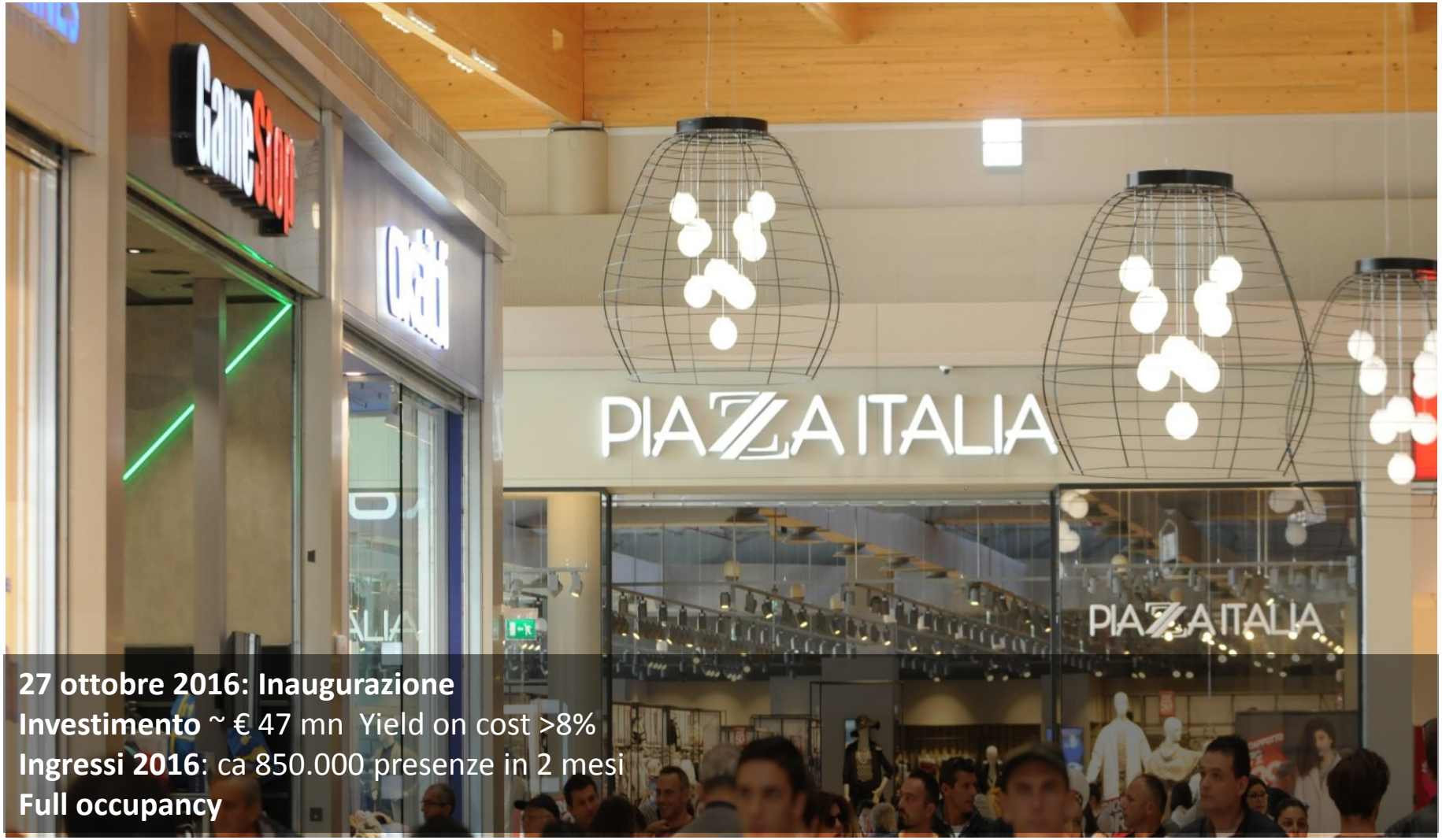
* Dato da giugno a dicembre

I lavori in corso: Città delle Stelle (Ascoli Piceno)

2016 – Primo step (già completato)
Rimodulazione e inserimento anchor tenant H&M
Ingressi: +1,3%
Vendite: +11%

2017 – Secondo step
Riduzione ipermercato e creazione nuova piazza in corso
Iper da mq 14.400 a mq 9.350
Nuova GLA galleria ca 4,150 mq (negozi, galleria chioschi)
Investimento IGD: € 1,4 mn
Fine lavori: 2H2017

La novità del 2016: Maremà (Grosseto)



27 ottobre 2016: Inaugurazione
Investimento ~ € 47 mn Yield on cost >8%
Ingressi 2016: ca 850.000 presenze in 2 mesi
Full occupancy

Significativi riscontri anche in Romania

454 contratti sottoscritti

Di cui 207 turnover e 247 rinnovi

+1,1% upside

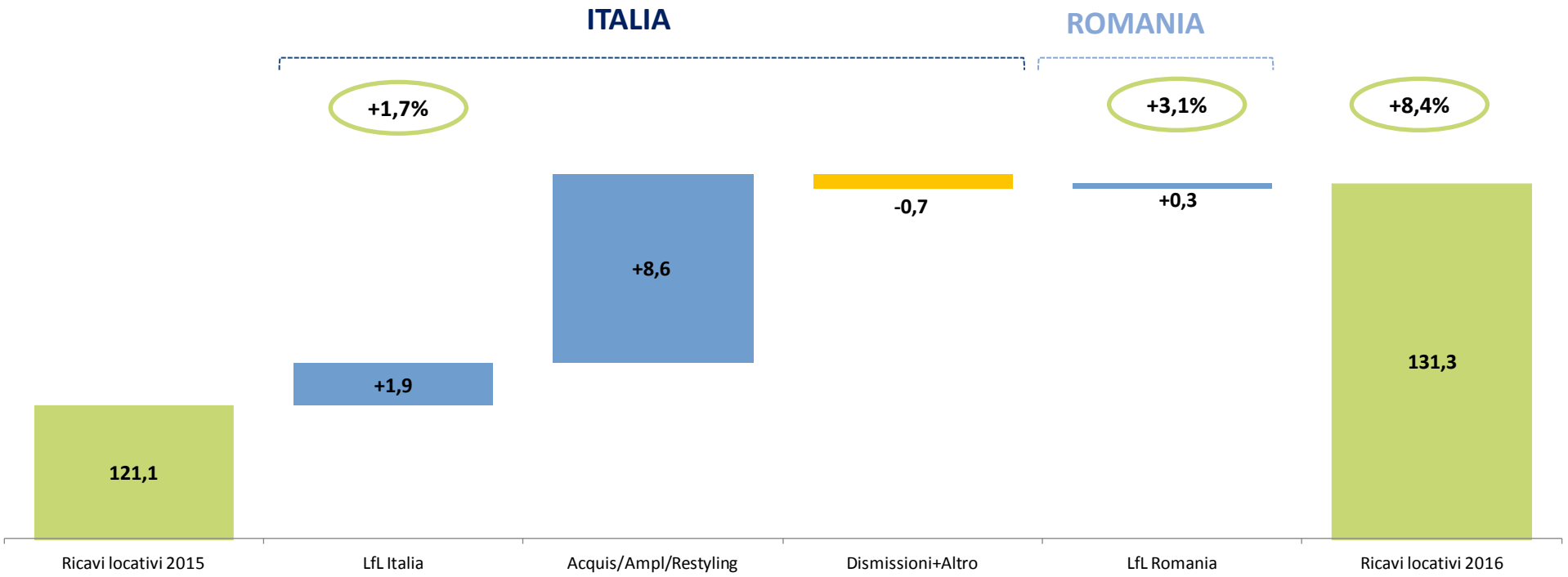
34,3% rotation rate

96,1% occupancy

+ 220 bps

2016: Inaugurazione H&M Ploiesti
Investimento ~ € 1,4 mn
Gla 17,434 mq
Ingressi galleria post apertura H&M:
11.000 presenze/giorno (+16%)

I risultati: ricavi locativi +8,4%



↗ **Like for like Italia +1,7%: gallerie (+2,7%) e stabilità ipermercati**;

↗ **Like for like Romania +3,1%**

Settimo Bilancio di Sostenibilità:

importanti risultati raggiunti nel 2016

Integrità nel business e nella gestione

Ottenuto il Rating di Legalità

Qualità ed efficienza dei Centri Commerciali

Ridotti i consumi di energia elettrica del 13% dal 2011 (-3.200 ton immesse in atmosfera)

Un contesto che cambia

Coinvolti tutti i tenants per ridurre i consumi energetici

Il concetto di "spazi da vivere"

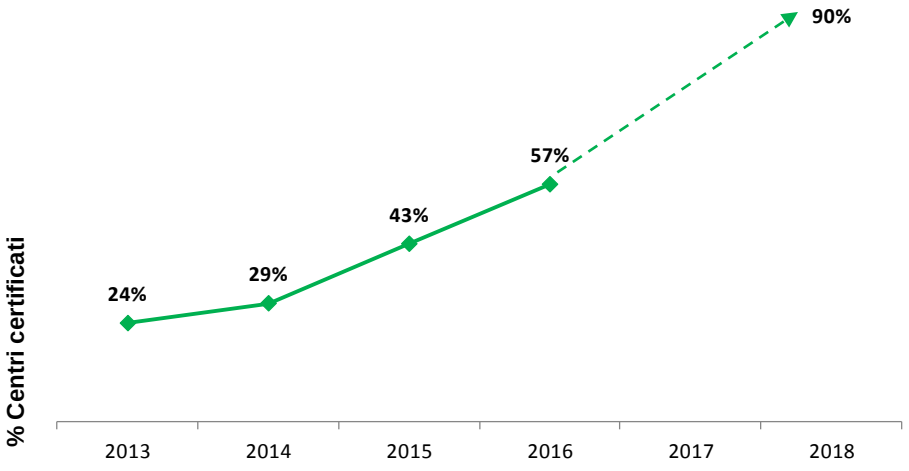
Organizzati eventi a forte valenza sociale e culturale (es. Happy hand in Tour)

Le persone

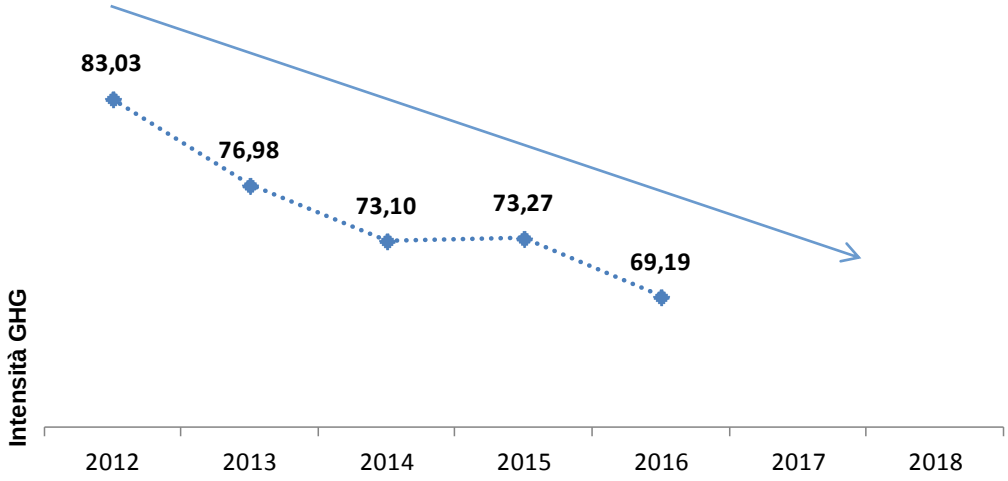
Definito il primo Piano di Welfare aziendale

Settimo Bilancio di Sostenibilità:
prosegue l'impegno ambientale

CERTIFICAZIONI ISO 14001
2016: 57% gallerie Italia
OBIETTIVO 2018: 90% gallerie Italia



INTENSITA' GHG*
2016: -5,6%
OBIETTIVO 2018: progressiva riduzione



A partire dal 2017, l'approvvigionamento di energia elettrica di tutti i Centri Commerciali proverrà da fonti di energia rinnovabili

* Green House Gas

Importanti riconoscimenti

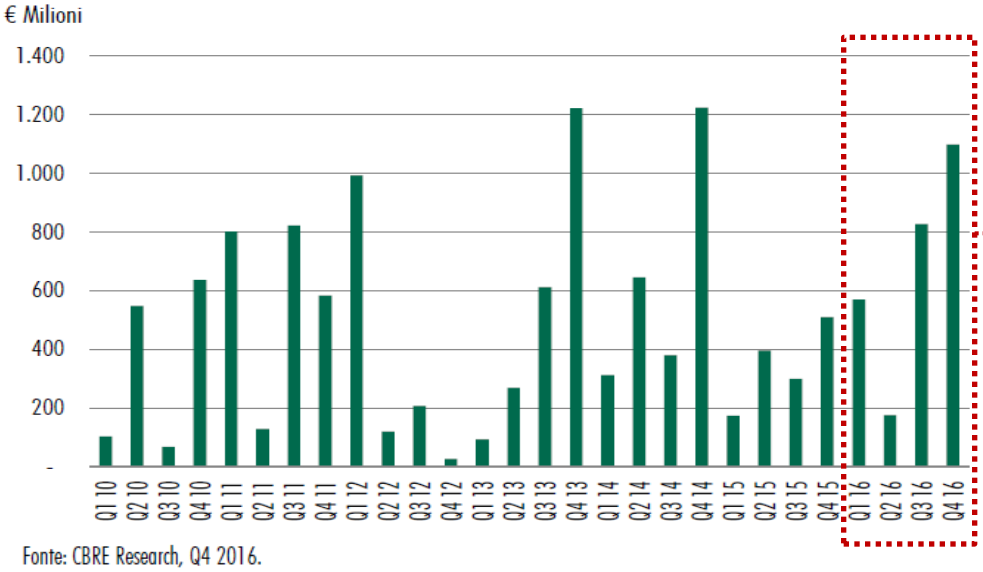
internazionali e nazionali

Portafoglio

Il retail real estate in Italia:

un mercato interessante…

Evoluzione investimenti retail Italia

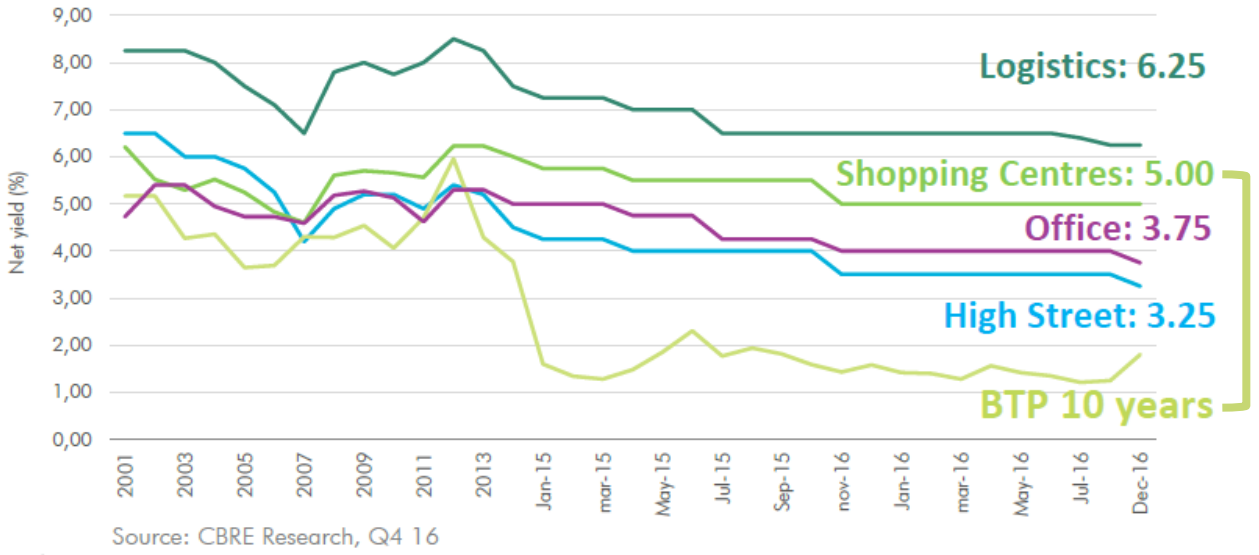


Fonte: CBRE Research, Q4 2016.

- **Investimenti Real Estate** nel 2016: **9,1€ mld (+13% vs 2015)**
- **Investimenti retail** nel 2016: **ca. 2,6€ mld, +80% vs 2015**
- Leggera **contrazione degli yields** per i centri commerciali good secondary.

Fonte: CBRE, *"Italia Retail Q4 2016"*, gennaio 2017

…anche dal punto di vista dei rendimenti



Source: CBRE Research, Q4 16

Spread Record
≈ 300 bps
Prime shopping centres
Vs
BTP 10 anni

ITALIA
5%

VS

SPAGNA
4,50%

GERMANIA
4%

FRANCIA
3,50%

IRLANDA
4%

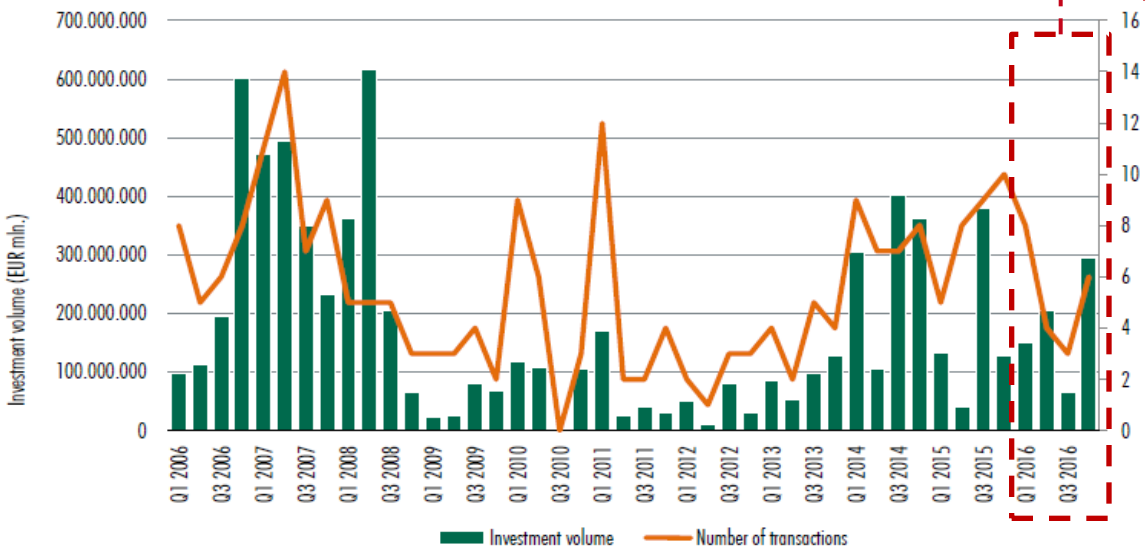
Average net yields
centri commerciali prime

Significativo gap
tra Italia e altri paesi europei**

*Fonte: Ministero del Tesoro
**Fonte: CBRE (per la Francia il dato si riferisce alla regione Ile de France)

Continuano i progressi in Romania

Evoluzione investimenti real estate in Romania



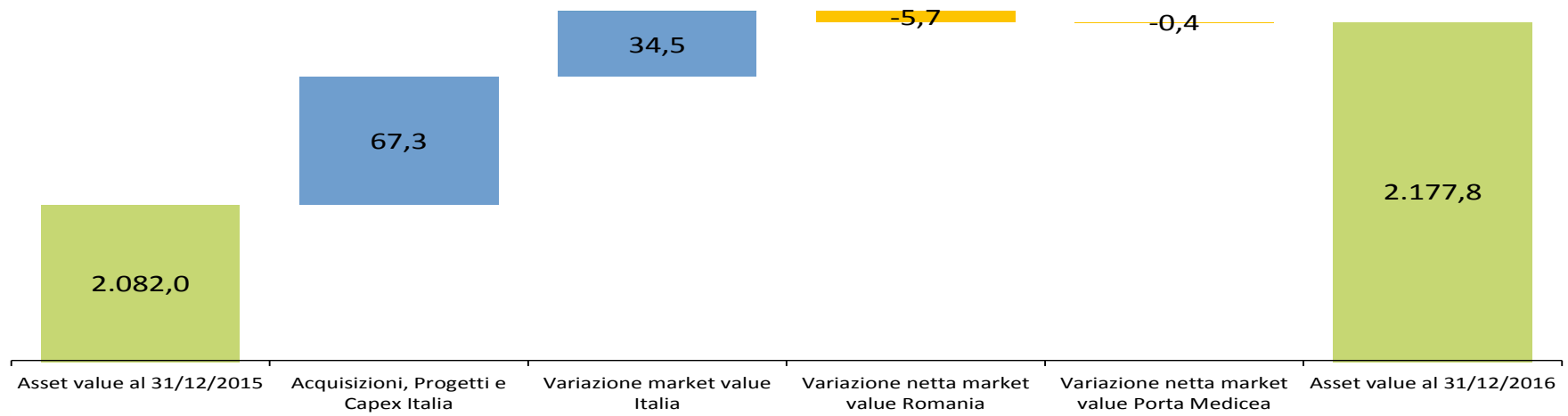
Fonte: CBRE Research, Q4 2016.

- Totale **investimenti Real Estate: 714€ mn** (in linea con 2015)
- **Trend 2017-2018:** retailers nazionali e internazionali in **spostamento verso città secondarie medio-grandi**
- **Investimenti** in refurbishment di qualità od in attività di sviluppo nelle città secondarie medio-grandi
- **Contrazione degli yields**

Fonte: CBRE, *"Romania Investment, H2 2016"*, *"Romania Retail, H2 2016"* gennaio 2017

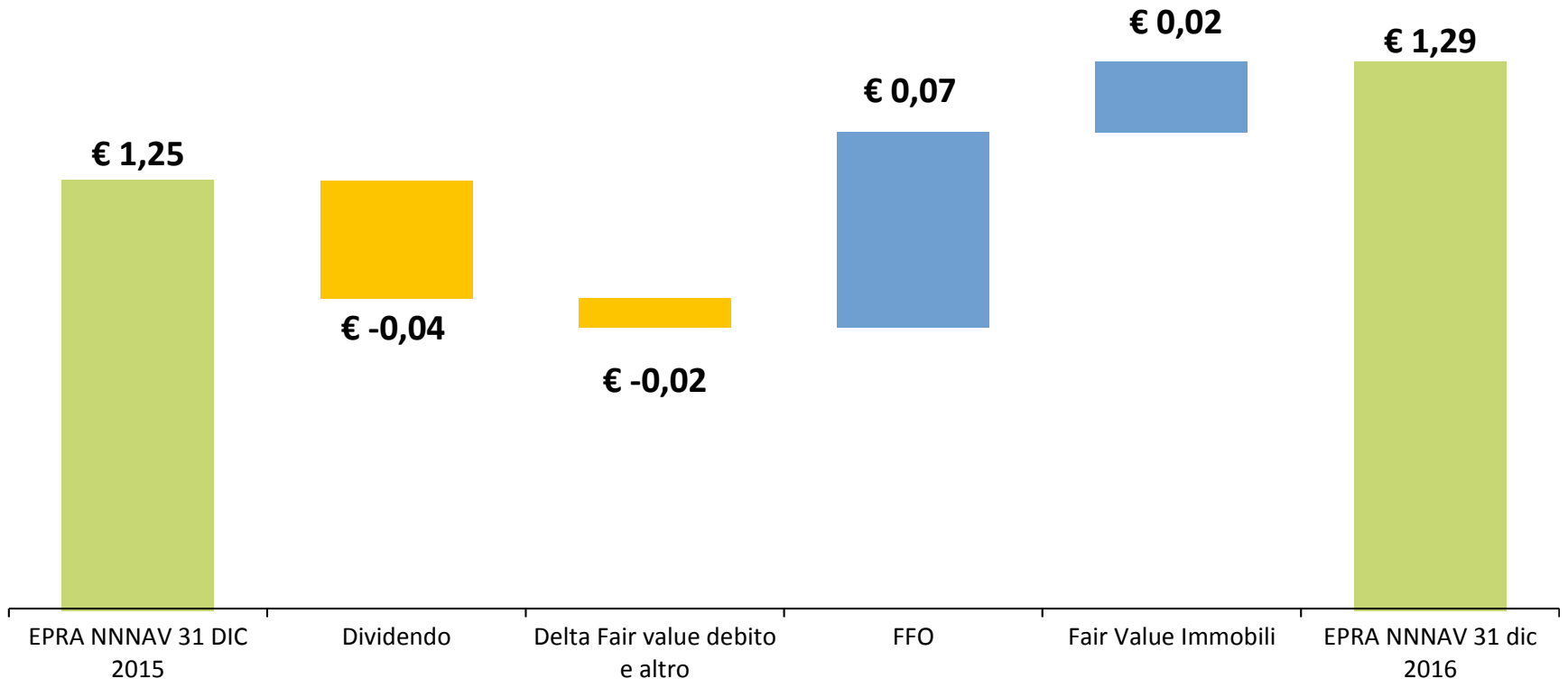
Cresce il portafoglio IGD…

€ mln	FV 2015	FV 2016	Δ %	Δ % *Like for Like*	Gross Initial Yield
Gallerie Italia	1.136,81	1.211,60	*+ 6,6%*	*+ 1,5%*	6,23%
Iper Italia	633,63	646,09	*+ 2,0%*	*+ 2,0%*	6,17%
Romania	170,60	164,91	*-3,3%*	*-3,3%*	6,51%
Porta a Mare + sviluppi + altro	140,97	155,17			
Totale portafoglio IGD	**2.082,01**	**2.177,77**	***+ 4,6%***		



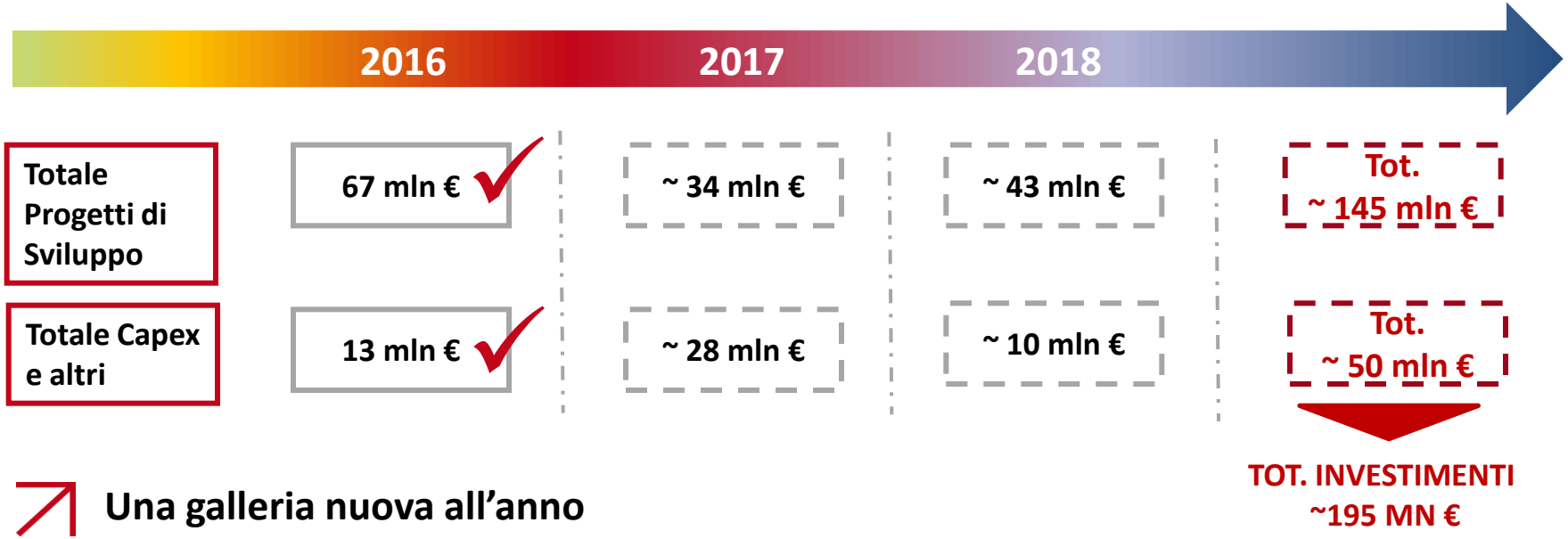
… e il valore creato

€ p. azione	31-dic-15	31-dic-16	Δ%
EPRA NAV	1,32	1,37	+3,4%
EPRA NNNAV	1,25	1,29	+3,2%



N. azioni fine 2015 e 2016: 813.045.631

Pipeline investimenti



- Una galleria nuova all'anno
- Average yield on cost circa 7%
- Attenzione alla sostenibilità e al risparmio energetico
- Opere di miglioramento sismico: piano di interventi volontari per migliorare la sicurezza di clienti e collaboratori

Ampliamento Esp (Ravenna)

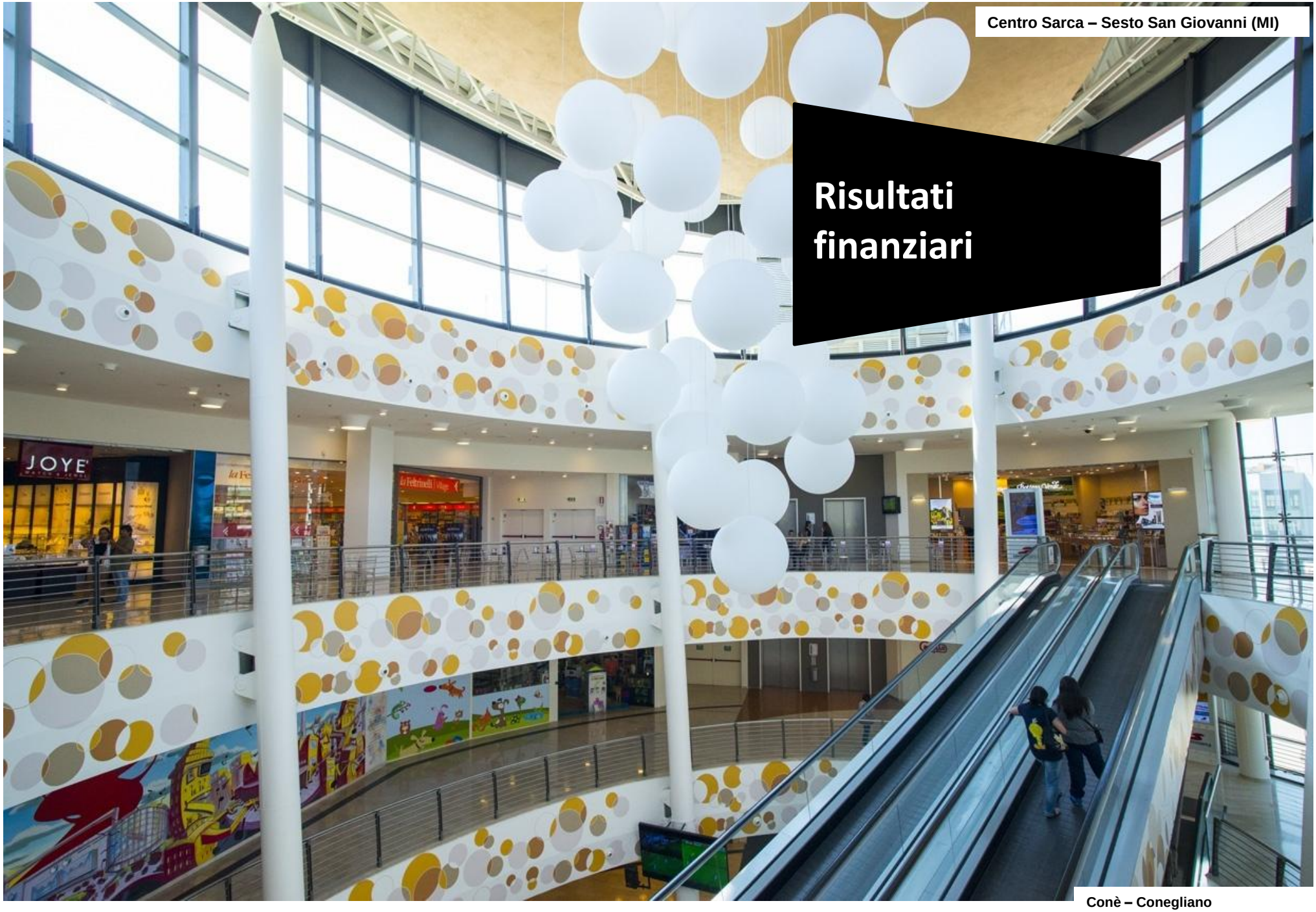
GLA +19.000 m² (+10 medie superfici e 50 negozi) + 1.100 posti auto.
Preletting: ca 85%
Apertura: fine 1H 2017
Investimento complessivo previsto circa € **53 mn**

Restyling e ampliamento - Gran Rondò (Crema)

Nuova media superficie (+ 2.850 m² di GLA) già commercializzata
Restyling completo dell'esterno della galleria commerciale
Fine lavori: 1H 2018
Totale investimento previsto circa € **7 mn**

Officine Storiche (Livorno)

Riqualificazione degli ex Cantieri Navali Orlando , moderno concept retail con servizi alla persona (fitness, tempo libero, ristorazione)
Preletting: significative manifestazioni di interesse
Prevista apertura: 2H 2018
Investimento complessivo previsto circa **€ 52 mln**



Centro Sarca – Sesto San Giovanni (MI)

Risultati finanziari

Conè – Conegliano

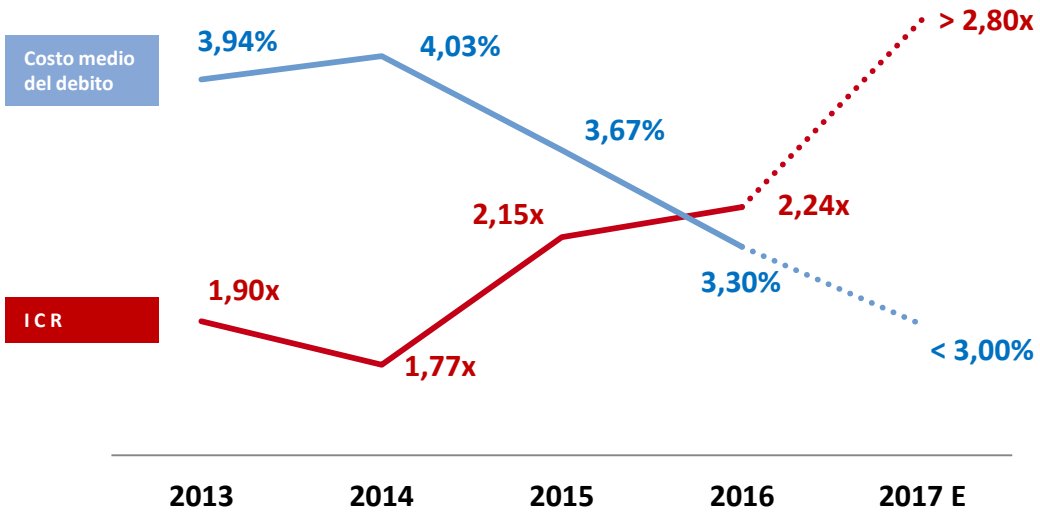
Attività "record" con risultati senza precedenti…

- **Ottenuto rating da Moody's Baa3 outlook Stable***
- **Sfruttato pienamente il contesto di bassi tassi di interesse favorito dalla BCE per:**
  - ✓ **Diminuire il costo medio del debito**
  - ✓ **Estendere il profilo di rimborso del debito a medio/lungo termine**

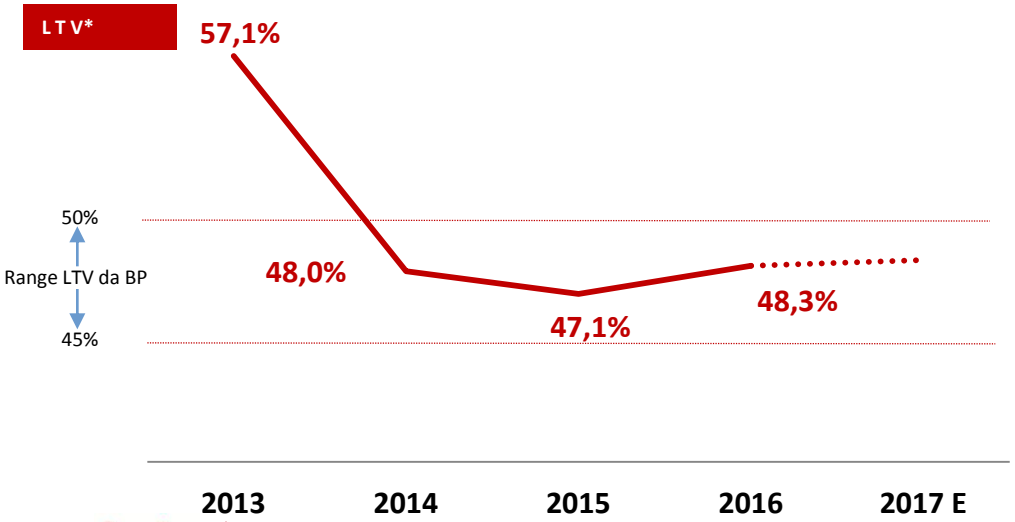
- **Rimborsato il CMBS € 135 mn, costo 5,2%**

*outlook confermato a dicembre 2016

….che sono solide basi per ulteriori miglioramenti



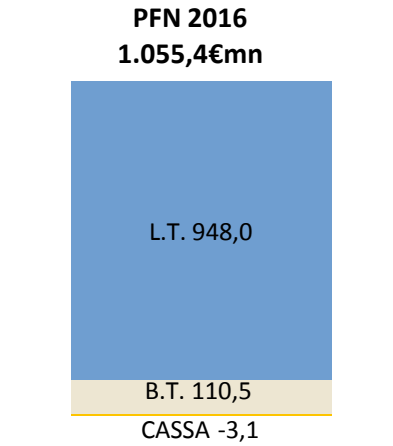
- **Costo medio del debito in costante riduzione**
- **Copertura oneri finanziari in aumento**

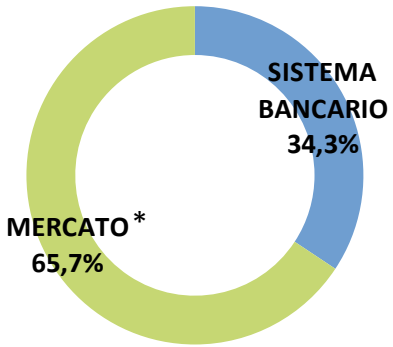


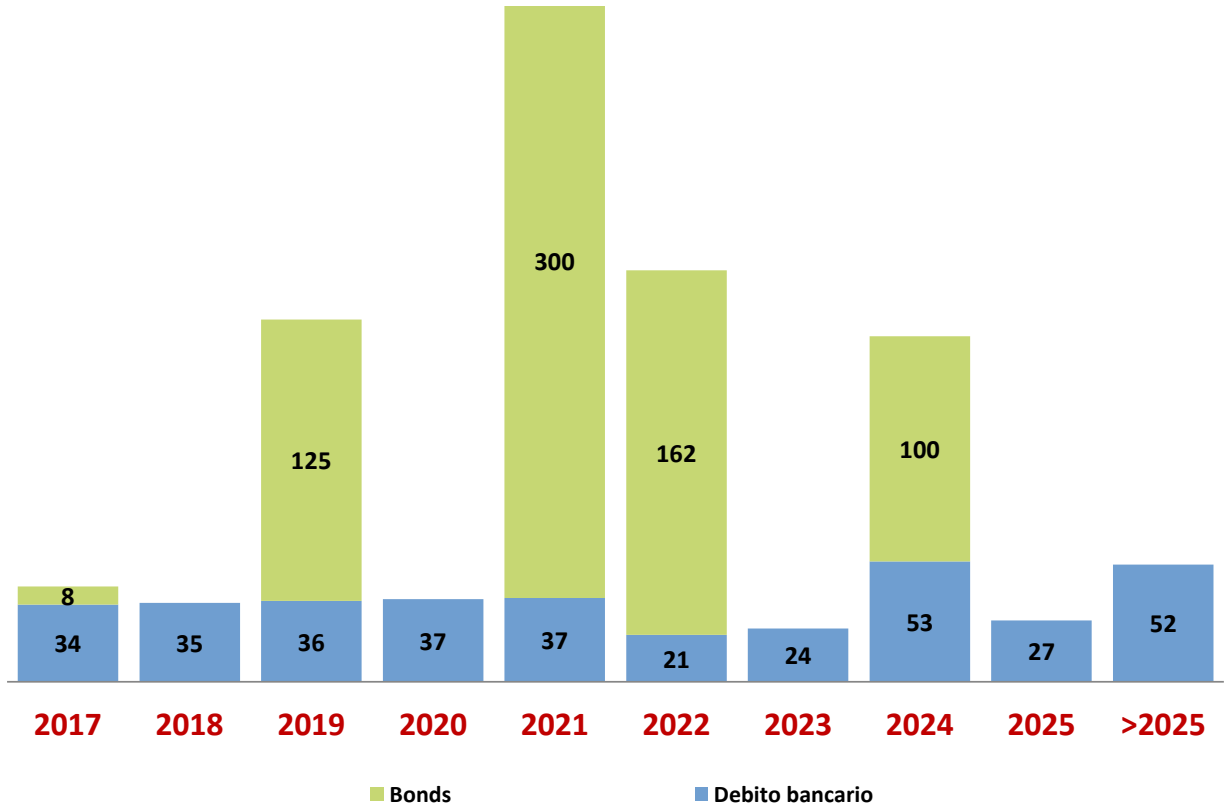
- **Rigorosa disciplina finanziaria rispettata**

*Rapporto tra la posizione finanziaria netta (che non include il leasing finanziario) e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare

Una struttura del debito bilanciata



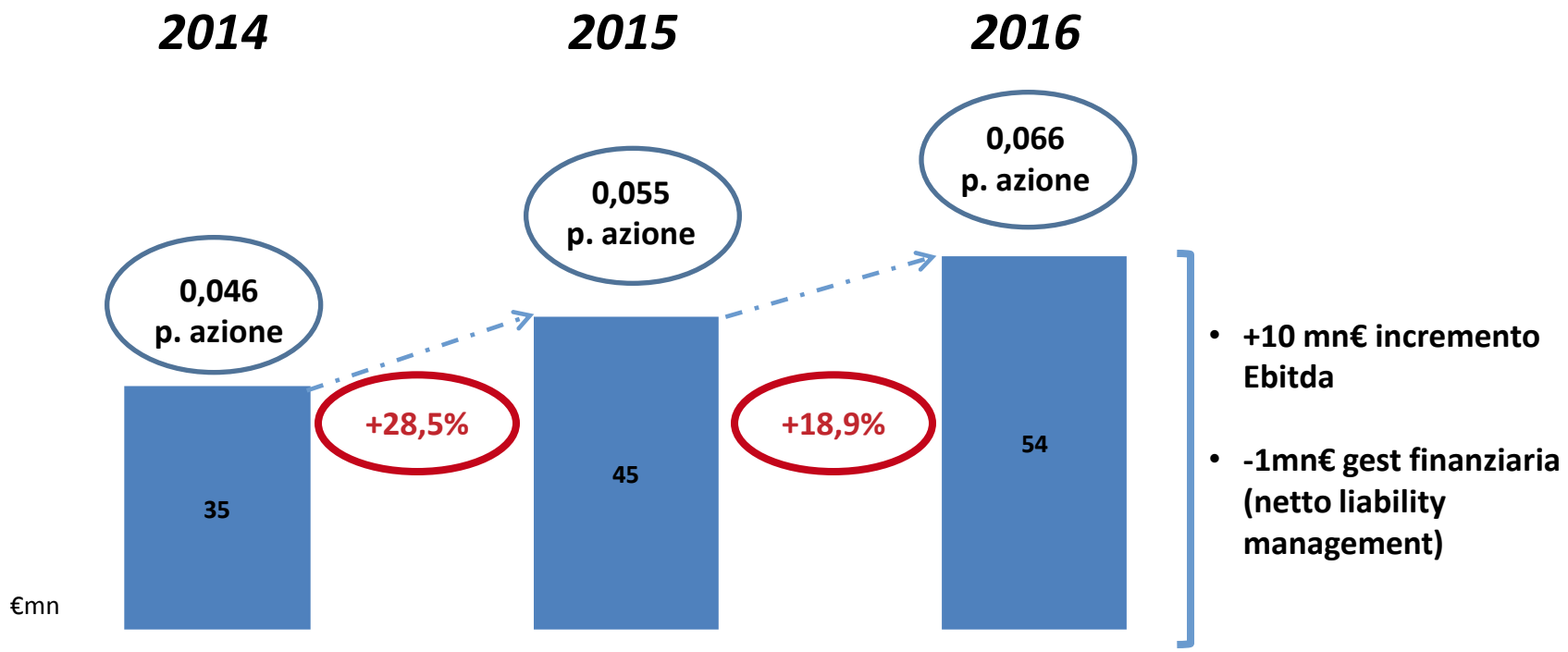




* Comprende USPP

- **Credito bancario diminuito…. e "committed"**
- **Profilo di rimborso del debito esteso**

Nuovi traguardi raggiunti: FFO 54 € mn

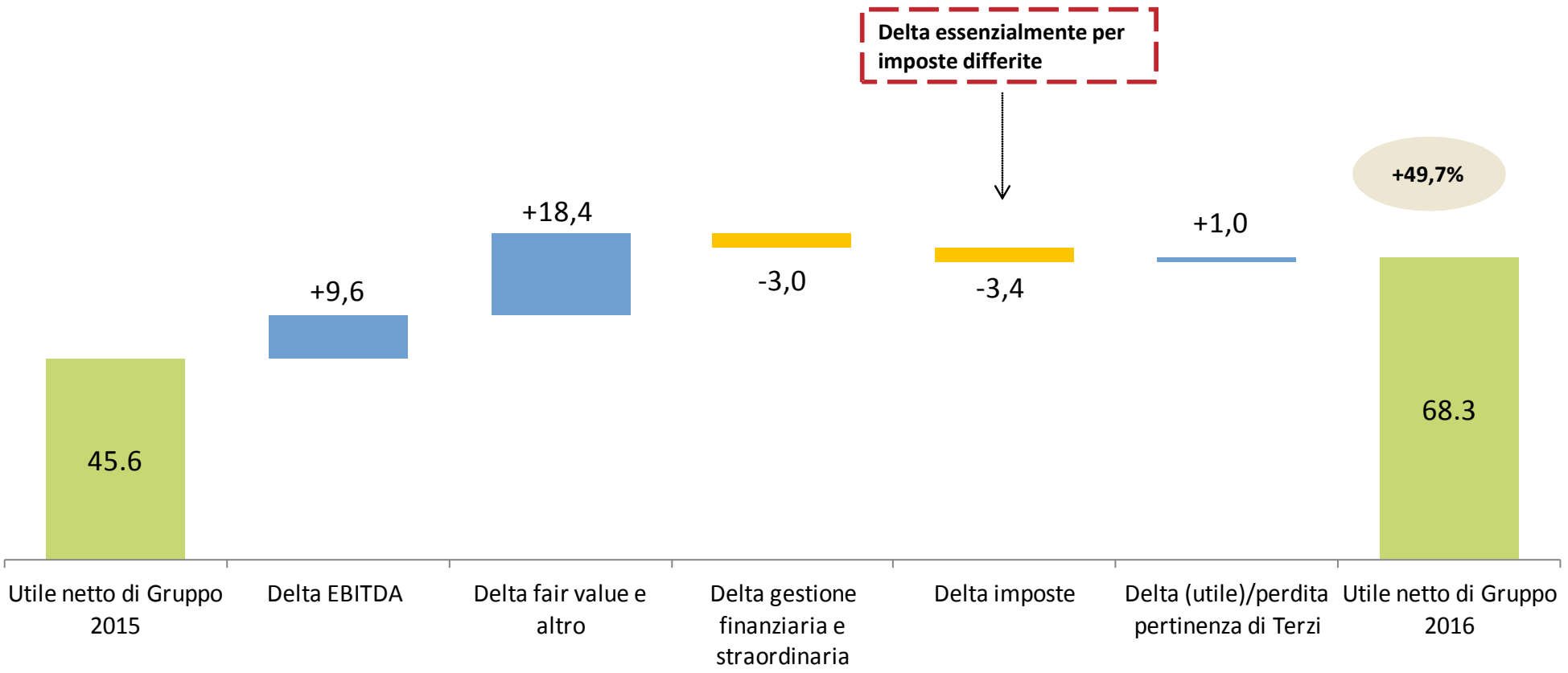


Obiettivo comunicato (+15/16%):

SUPERATO!!!

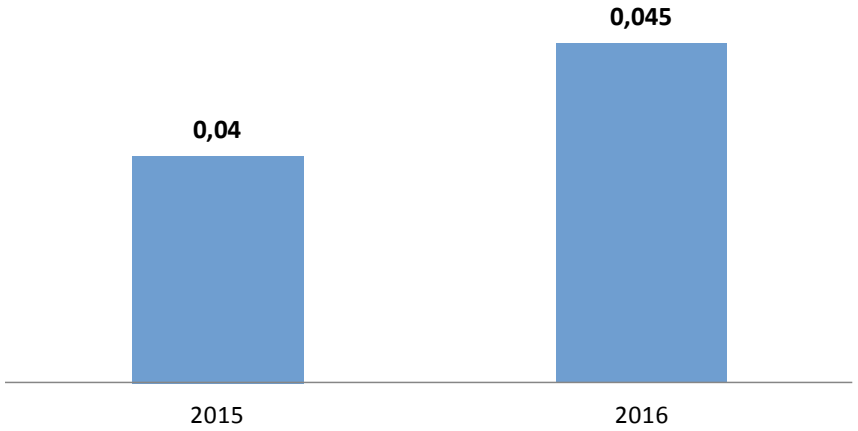
Utile Netto del Gruppo: 68,3 €MN

VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



Dividendo proposto*

0,045 € per azione (+12,5%)



- **Dividend yield 6,2%** **(su prezzi fine anno e 27 febbraio 2017 pari a ca. 0,72€)**
- **Monte Dividendi** pari a **36,6 €mn** (**68%** del **FFO**)
- ***Quest'anno NON verrà proposta la Dividend Reinvestment Option***

*All'Assemblea degli Azionisti del 12 aprile 2017

Outlook 2017

FFO atteso per il 2017

≈ + 18/19 %

Impegno a mantenere una politica dei dividendi attraente
e che sia collegata all'evoluzione del FFO
(≈ 2/3 del FFO lordo)

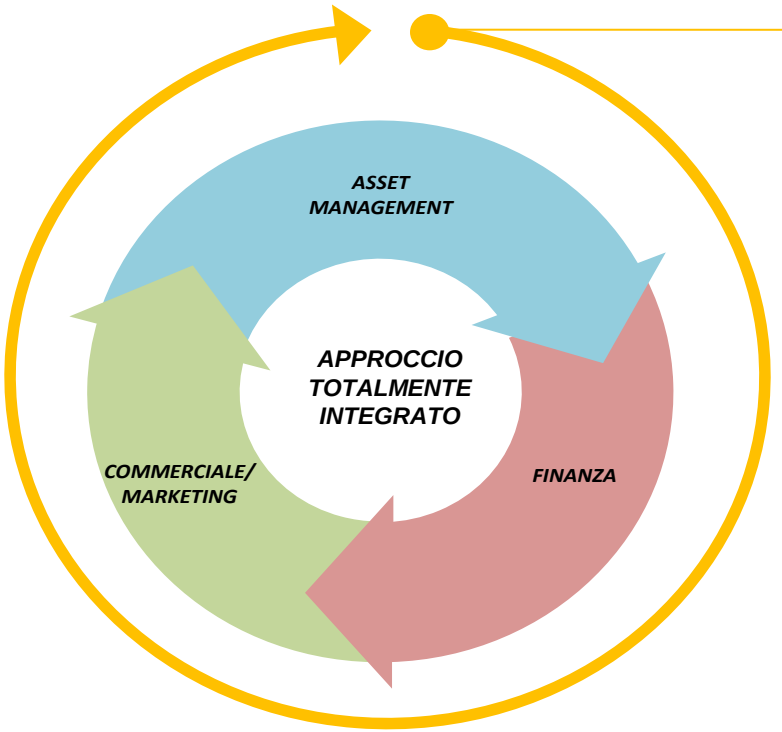
3. Highlights del Business Plan 2016-2018

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 PIANIFICAZIONEINDUSTRIALE

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	

*CAGR calcolati utilizzando come base di partenza il 31/12/2015; cagr piano precedente utilizzava come base di partenza il 2014

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 Clodì)
- 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

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)

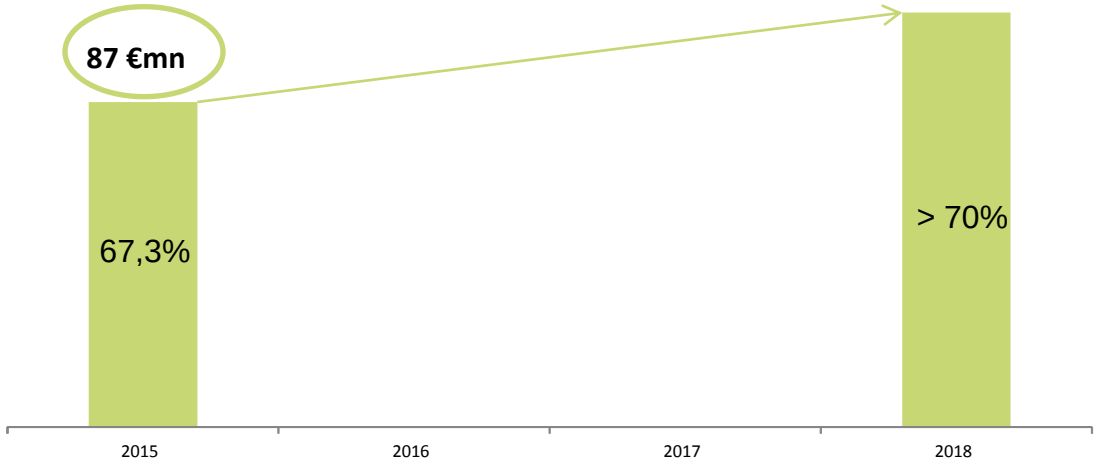
Ampliamento Esp (apertura prevista 1H 2017): buon andamento pre-letting con molte manifestazioni di interesse (obiettivo 100% occupancy all'apertura)

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

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

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)

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 ✓ **Fatto**
- Esercizio **opzine di estinzione anticipata CMBS (135mn€, costo ca. 5,2%)** ✓ **Fatto**

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)

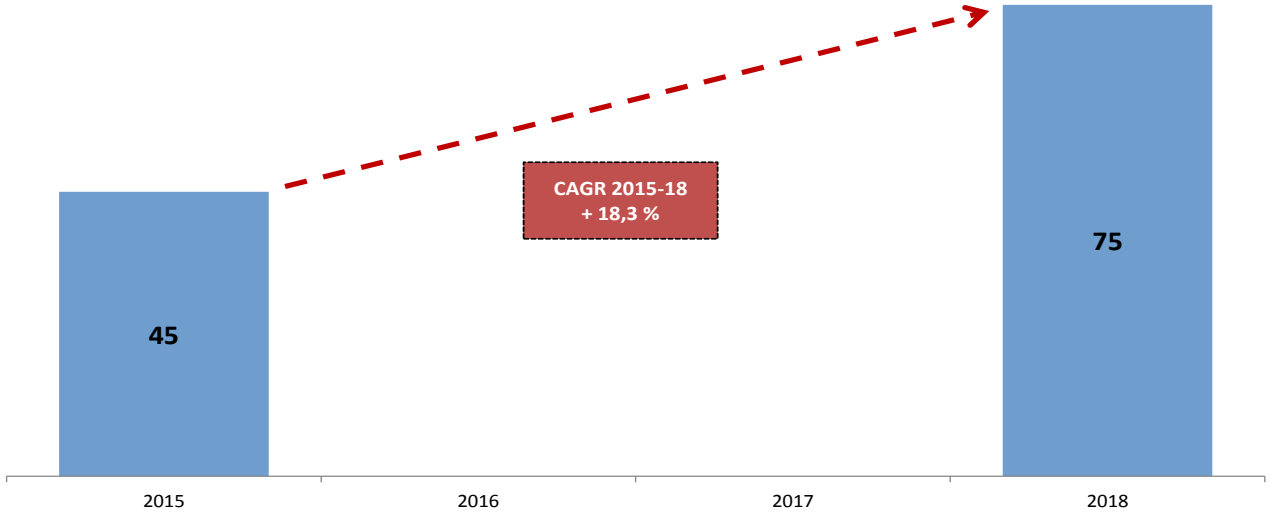
- **Migliorare il risultato della gestione finanziaria e ridurre il costo medio del debito**

  ICR > 3 (Fine piano)
  Costo medio del debito < 3% (Fine piano) ✓ **In anticipo di 1 anno**

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

Evoluzione FFO e DIVIDEND POLICY

Evoluzione Funds from operations (FFO - € mln)



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*

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.

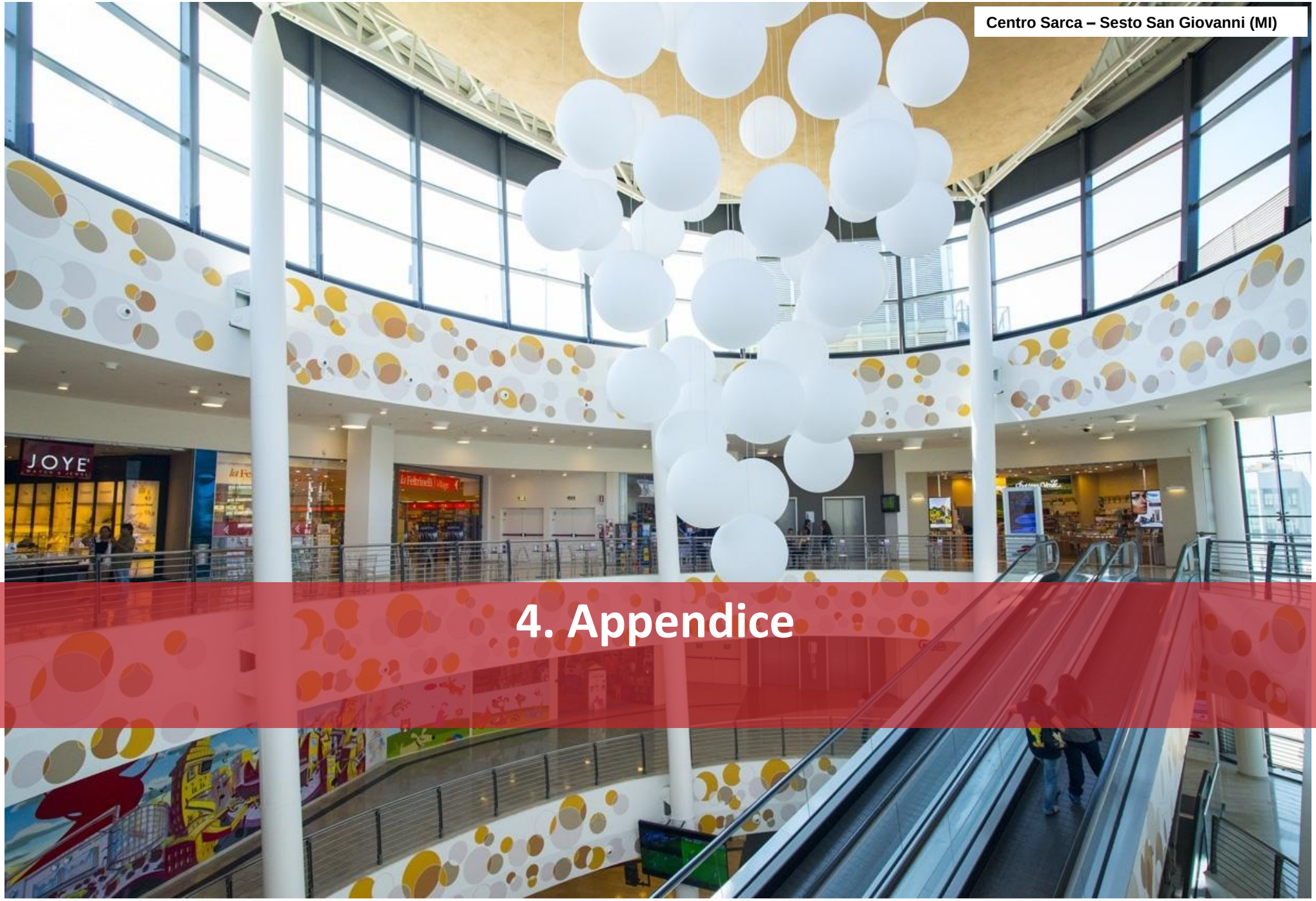
Dopo l'operazione straordinaria Punta di Ferro, non prevista nella precedente versione, il target di FFO è in ulteriore sensibile miglioramento.

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**



4. Appendice

2016 Conto Economico Consolidato

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
€/000	**31/12/2015**	**31/12/2016**	Δ%	**31/12/2015**	**31/12/2016**	Δ%	**31/12/2015**	**31/12/2016**	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	108.865	118.882	9,2%	108.865	118.882	9,2%	0	(0)	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	12.277	12.414	1,1%	12.277	12.414	1,1%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	**121.142**	**131.296**	**8,4%**	**121.142**	**131.296**	**8,4%**	**0**	**(0)**	**n.a.**
Ricavi da servizi	5.085	5.529	8,7%	5.085	5.529	8,7%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	2.289	1.999	(12,7)%	0	0	n.a.	2.289	1.999	(12,7)%
RICAVI GESTIONALI	**128.516**	**138.824**	**8,0%**	**126.227**	**136.825**	**8,4%**	**2.289**	**1.999**	**(12,7)%**
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	**(2.181)**	**(2.189)**	**0,4%**	**0**	**0**	**n.a.**	**(2.181)**	**(2.189)**	**0,4%**
Affitti e locazioni passive	(10.068)	(10.145)	0,8%	(10.068)	(10.145)	0,8%	0	0	n.a.
Personale diretto	(3.771)	(3.914)	3,8%	(3.771)	(3.914)	3,8%	0	0	n.a.
Costi diretti	(17.021)	(17.307)	1,7%	(16.730)	(17.032)	1,8%	(291)	(275)	(5,6)%
COSTI DIRETTI	**(30.860)**	**(31.366)**	**1,6%**	**(30.569)**	**(31.091)**	**1,7%**	**(291)**	**(275)**	**(5,6)%**
MARGINE LORDO DIVISIONALE	**95.475**	**105.269**	**10,3%**	**95.658**	**105.734**	**10,5%**	**(183)**	**(465)**	**n.a.**
Personale di sede	(6.208)	(6.473)	4,3%	(6.134)	(6.402)	4,4%	(74)	(71)	(3,7)%
Spese generali	(4.898)	(4.813)	(1,7)%	(4.512)	(4.477)	(0,8)%	(386)	(336)	(12,9)%
SPESE GENERALI	**(11.106)**	**(11.286)**	**1,6%**	**(10.646)**	**(10.879)**	**2,2%**	**(460)**	**(407)**	**(11,4)%**
EBITDA	**84.369**	**93.983**	**11,4%**	**85.012**	**94.855**	**11,6%**	**(643)**	**(872)**	**35,6%**
Ebitda Margin	*65,6%*	*67,7%*		*67,3%*	*69,3%*		*-28,1%*	*-43,6%*	
Altri accantonamenti	(411)	(154)	(62,5)%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	1.538	19.582	n.a.						
Ammortamenti	(1.264)	(1.119)	(11,5)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	**(137)**	**18.309**	**n.a.**						
EBIT	**84.232**	**112.292**	**33,3%**						
GESTIONE FINANZIARIA	**(39.392)**	**(42.008)**	**6,6%**						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	**50**	**(336)**	**n.a.**						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	**44.890**	**69.948**	**55,8%**						
Imposte	310	(3.044)	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	**45.200**	**66.904**	**48,0%**						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	439	1.425	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	**45.639**	**68.329**	**49,7%**						

Totale ricavi da attività locativa:

131,3 €mn

*Da **Gallerie Commerciali**: 89,9 €mn di cui:*

Gallerie italiane 81,0€mn

Gallerie Winmarkt 8,9€mn

*Da **Ipermercati**: 40,0 €mn*

*Da **City Center Project – P.za Mazzini :** 0,6 €mn*

*Da **Altro e Porta a Mare**:0,8 €mn*

2016 Margini per attività

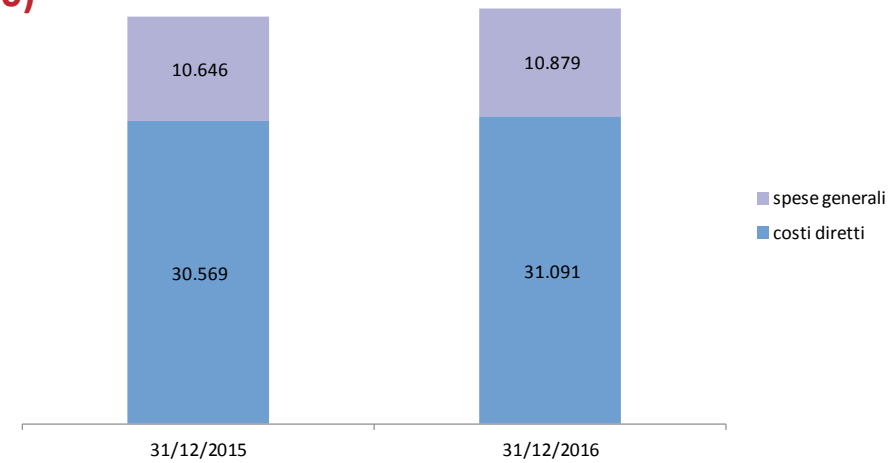
€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/12/2015	31/12/2016	Δ%	31/12/2015	31/12/2016	Δ%	31/12/2015	31/12/2016	Δ%
Margine da immobili di proprietà	93.186	102.999	10,5%	93.186	102.999	10,5%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.999	2.171	8,6%	1.999	2.171	8,6%	0	0	n.a.
Margine da servizi	473	564	19,2%	473	564	19,3%	0	(0)	n.a.
Margine da trading	(183)	(465)	n.a.	0	0	n.a.	(183)	(465)	n.a.
Margine lordo divisionale	**95.475**	**105.268**	**10,3%**	**95.658**	**105.733**	**10,5%**	**(183)**	**(465)**	**n.a.**

Margine da immobili di proprietà:
86,3% in incremento rispetto allo scorso anno

Margine da immobili di proprietà di terzi:
17,5% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (16,3%), prevalentemente per maggiori ricavi e sostanziale stabilità dei relativi costi.

2016 Costi operativi e gestione finanziaria

SPESE GENERALI e COSTI DIRETTI GEST CARATTERISTICA (€ 000)

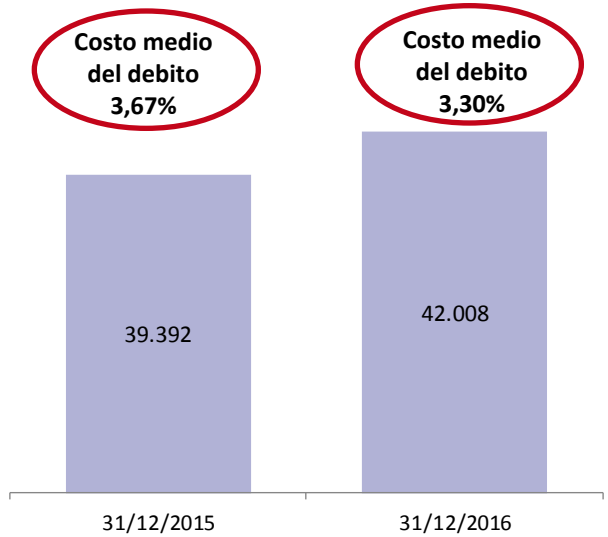


Minore incidenza dei costi operativi sui Ricavi

Ebitda margin *gest. caratt.* **(69,3%) in crescita:** +200 bps

Ebitda margin Freehold: 78,7**%**

GESTIONE FINANZIARIA (€ 000)

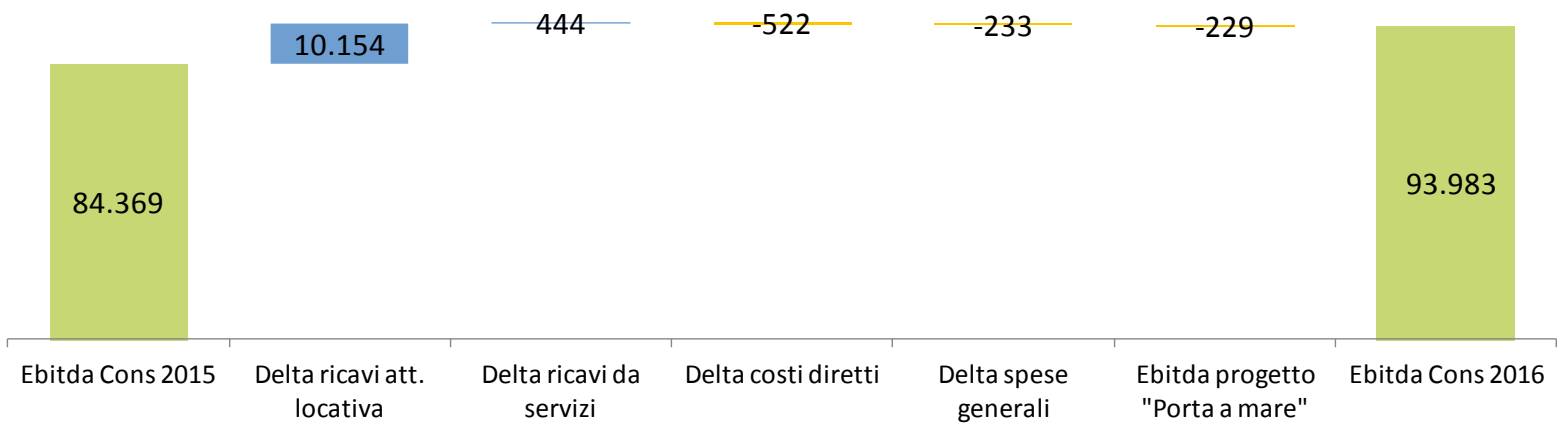


Prosegue il calo del costo del debito

Lieve incremento della Gestione Finanziaria per:
- 2,1€mn oneri non ricorrenti relativi al rimborso anticipato del CMBS
- emissione del bond (sostituite linee a breve con debito a lungo termine)
- pfn incrementata di ca 70€mn

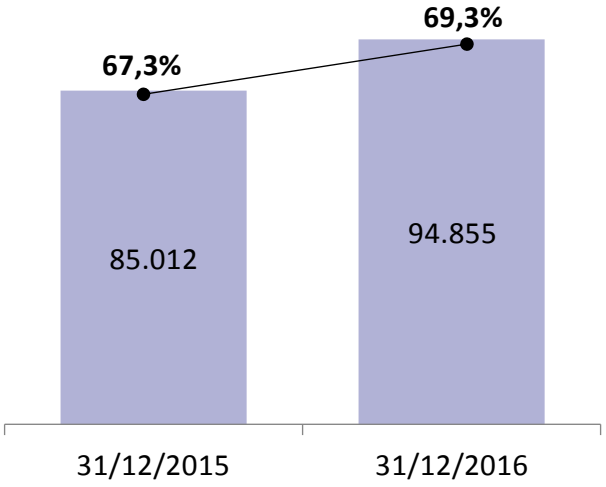
2016 Evoluzione dell'Ebitda

EBITDA TOTALE (€ 000)



EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

L'EBITDA MARGIN da FREEHOLD MANAGEMENT si attesta a 78,7% in incremento vs a.p.



2016 Funds From Operations

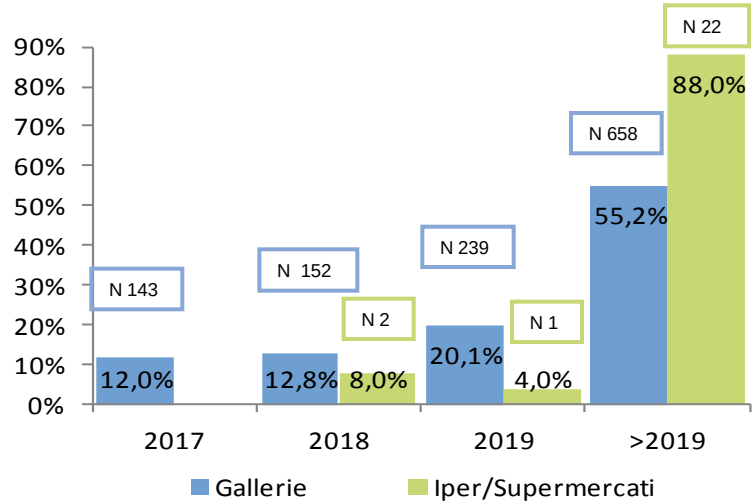
Funds from Operations	CONS_2015	CONS_2016	Δ vs cons 2015	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	**85.011**	**94.855**	**9.844**	**11,6%**
Gest. Finanziaria Adj	-38.946	-39.817	-870	2,2%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	218	-125	-343	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-956	-1.004	-49	5,1%
FFO	**45.328**	**53.910**	**8.582**	**18,9%**

2016 EPRA NNNAV

EPRA NNNAV Calculation	31-dic-15		31-dic-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**	**1.060.701**	**1,30**	**3,8%**
Esclude					
Fair value Strumenti Finanziari	34.990		28.748		-17,8%
Fiscalità differita	19.917		23.633		18,7%
Avviamento da fiscalità differita					
2) **EPRA NAV**	**1.076.960**	**1,32**	**1.113.083**	**1,37**	**3,4%**
Include					
Fair value Strumenti Finanziari	(34.990)		(28.748)		-17,8%
Fair value del debito	(9.560)		(15.749)		64,7%
Fiscalità differita	(19.917)		(23.633)		18,7%
3) **EPRA NNNAV**	**1.012.492**	**1,25**	**1.044.952**	**1,29**	**3,2%**

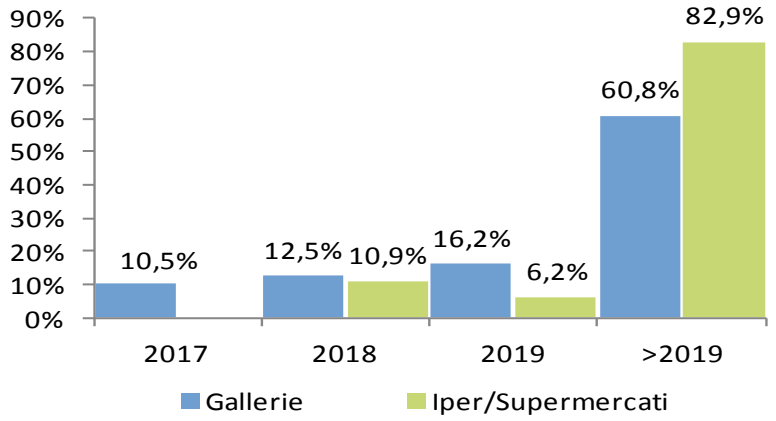
Contratti Italia e Romania

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



Durata residua media
Iper 7,8 anni
Galleria 4,5 anni

SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (% valore)



RINNOVI

ITALIA (totale contratti gallerie 1192)

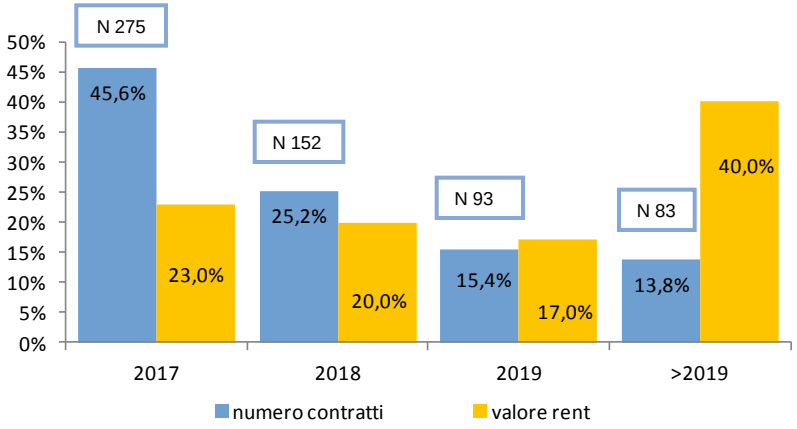
Nel 2016 sono stati **sottoscritti** 206 contratti di cui 89 **turn over** e 117 **rinnovi.**
Rinnovi con upside **+1,8%**

RINNOVI

ROMANIA (totale contratti 567)

Nel 2016 sono stati **rinnovati 247** contratti (upside **+1,1%**) e sottoscritti 207 **nuovi contratti**.
(Rinnovi e nuovi contratti del 2016 rappresentano il 25,7% e il 23% del totale ricavi di Winmarkt)

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

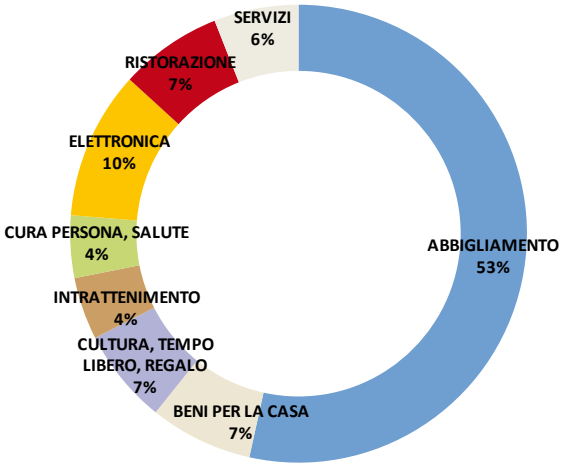


Durata residua media
6,4 anni

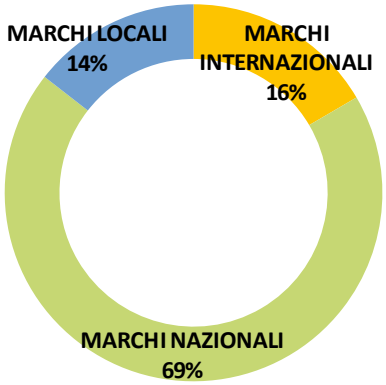
Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3,3%	12
H&M	abbigliamento	2,8%	10
Gruppo Miroglio motivi FIORELLA RUBINO oltre	abbigliamento	2,7%	28
OVS	abbigliamento	2,2%	7
unieuro	elettronica	2,0%	5
SCARPE & SCARPE	calzature	1,9%	6
CALZEDONIA	abbigliamento	1,8%	24
ALCOTT	abbigliamento	1,6%	11
DECATHLON	abbigliamento	1,5%	4
KASANOVA l'amante della casa	casalinghi	1,4%	16
Totale		**21,1%**	**123**

MERCHANDISING MIX GALLERIE



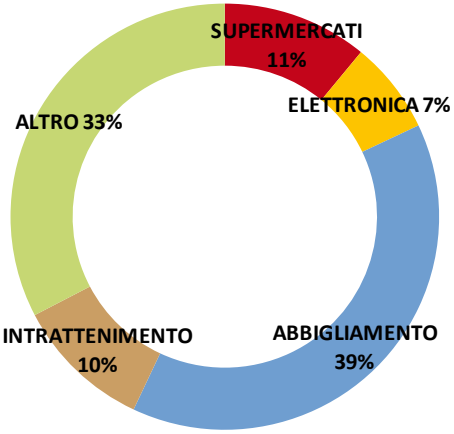
TENANT MIX GALLERIE



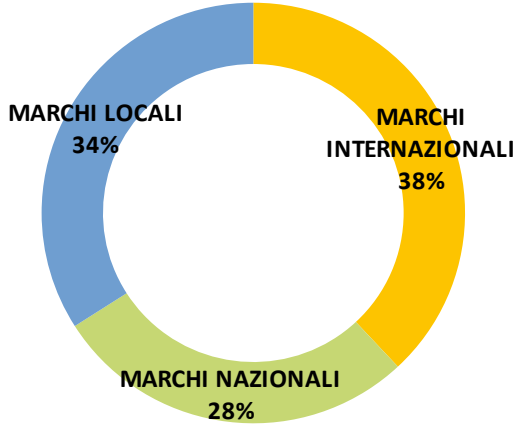
Tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Carrefour market	alimentare	13,7%	9
H&M	abbigliamento	6,5%	6
B&B collection	gioielleria	5,9%	7
BILLA	alimentare	5,5%	2
ALTEX	elettronica	4,6%	4
PEPCO	abbigliamento	2,5%	9
dm	drogheria	2,3%	5
SENSIBLU	farmacia	1,5%	4
Oficiul de Cadastru OCPI	uffici	1,4%	1
LEONARDO	calzature	1,1%	9
Totale		**45,1%**	**56**

MERCHANDISING MIX GALLERIE

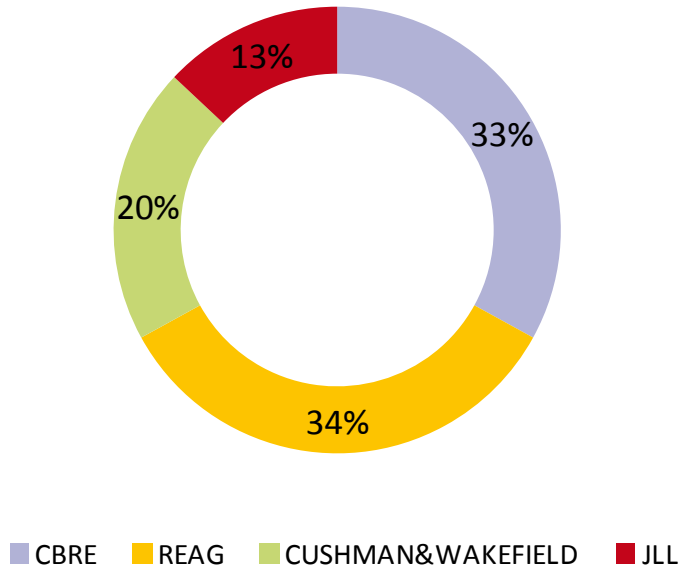


TENANT MIX



Breakdown delle perizie del Portafoglio

Il portafoglio immobiliare del Gruppo Igd è periziato dalle società **Cbre, Reag ,C&W** e **JLL**



Highlights Finanziari 1/2

	31/12/2015	31/12/2016
GEARING RATIO (D/E)	0,93	**0,97**
LOAN TO VALUE	47,07%	**48,25%**
COSTO DEL DEBITO*	3,67%	**3,30%**
INTEREST COVER RATIO	2,15X	**2,24X**
SCADENZA RESIDUA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (inclusi i bond)	6,3 anni	**5,5 anni**

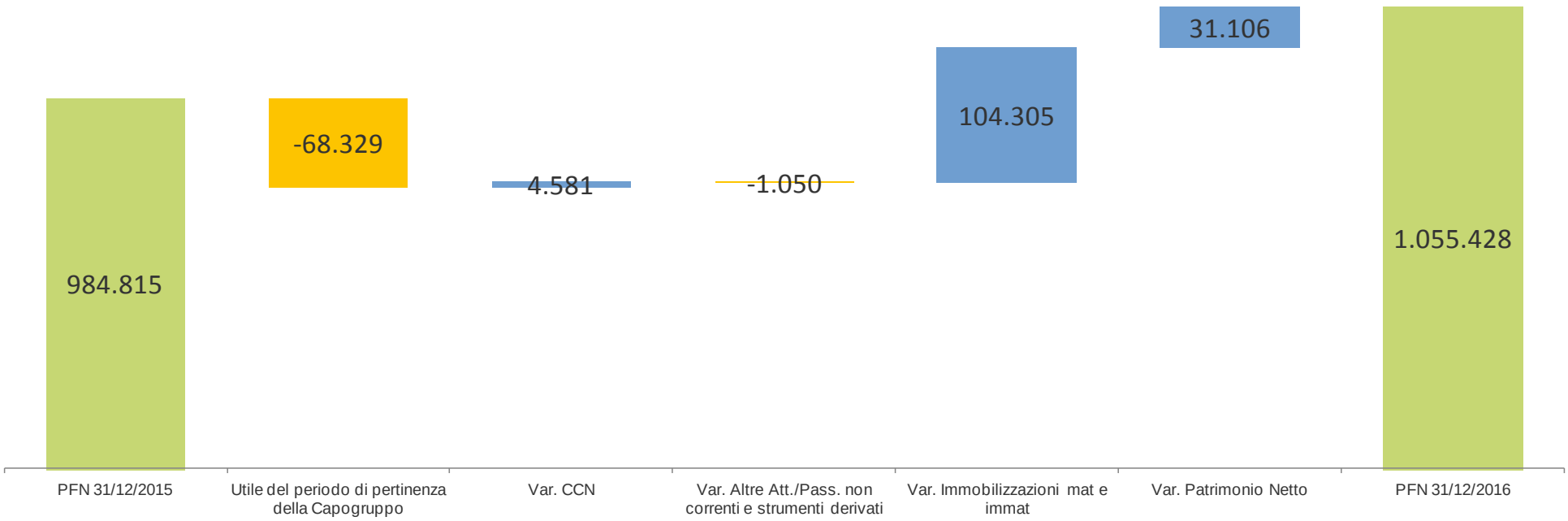
*Al netto degli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non)

Highlights Finanziari 2/2

	31/12/2015	31/12/2016
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	77,6%	84,6%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	91,6%	93,8%
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED CONCESSE	302,5 € mn	276 € mn
LINEE DI CREDITO NON COMMITTED DISPONIBILI	120 € mn	164 € mn
LINEE DI CREDITO COMMITTED CONCESSE E DISPONIBILI	-	60 € mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	867,6 € mn	1.406,9 € mn

Posizione Finanziaria Netta

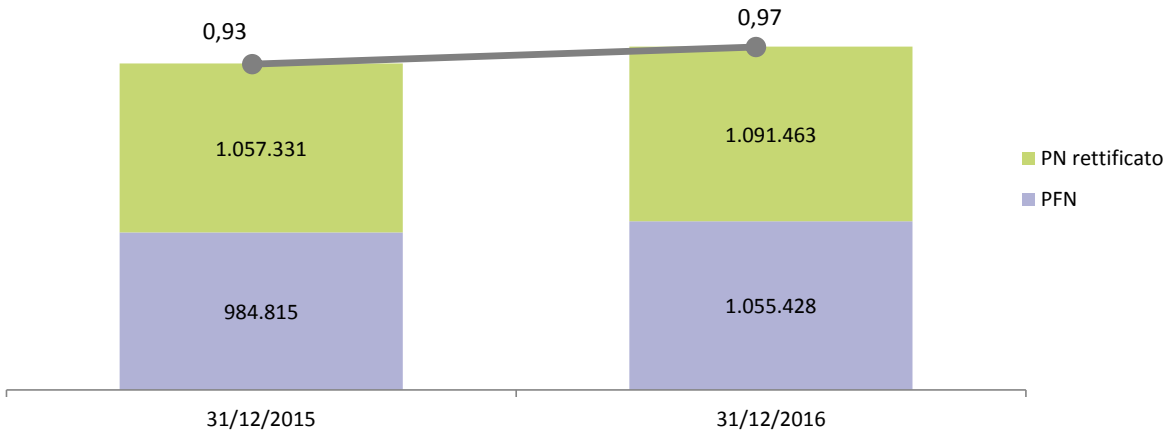
VARIAZIONE DELLA PFN € 000)



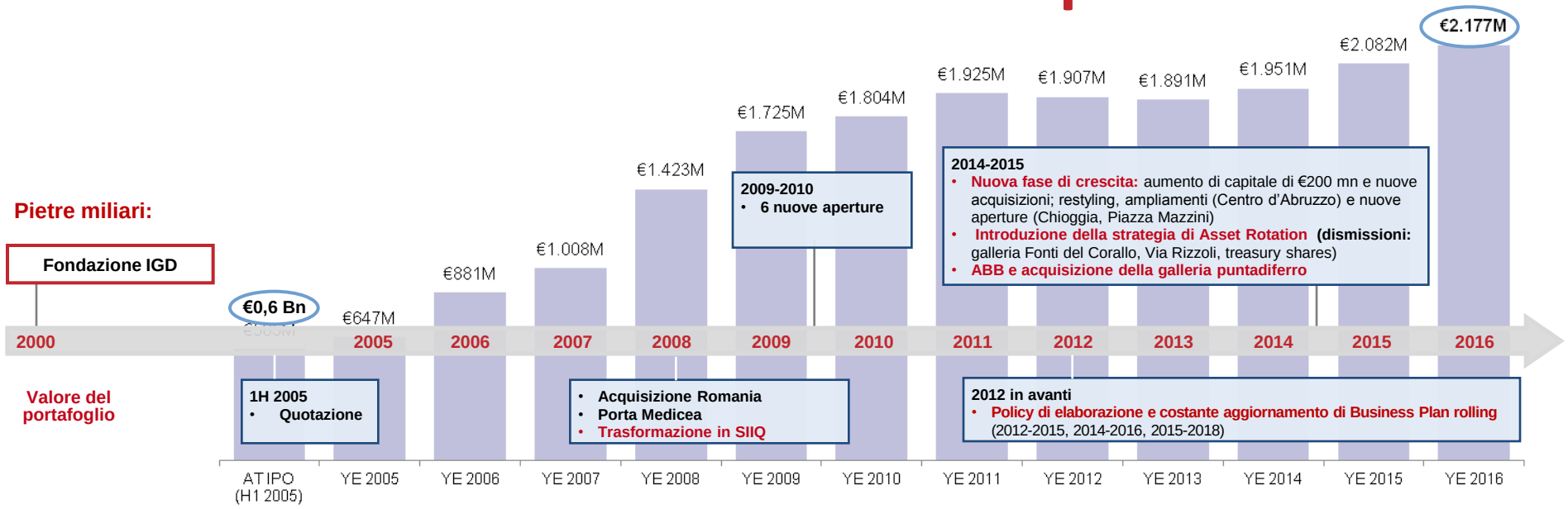
Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi	31/12/2015	31/12/2016	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	1.970.028	2.050.728	80.700	4,1%
Immobilizzazioni in corso	50.533	75.004	24.471	48,4%
Altre attività non correnti	31.091	25.543	-5.548	-17,8%
Altre passività non correnti	-33.194	-32.150	1.044	-3,1%
Capitale circolante netto	51.797	56.378	4.581	8,8%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-18.247	-21.901	-3.654	20,0%
TOTALE IMPIEGHI	**2.052.008**	**2.153.602**	**101.594**	**5,0%**
Posizione finanziaria netta	984.815	1.055.428	70.613	7,2%
Patrimonio Netto	1.032.203	1.069.426	37.223	3,6%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	34.990	28.748	-6.242	-17,8%
TOTALE FONTI	**2.052.008**	**2.153.602**	**101.594**	**5,0%**

GEARING RATIO (€ 000)



Una storia di crescita di successo alimentata da un forte accesso al mercato dei capitali…

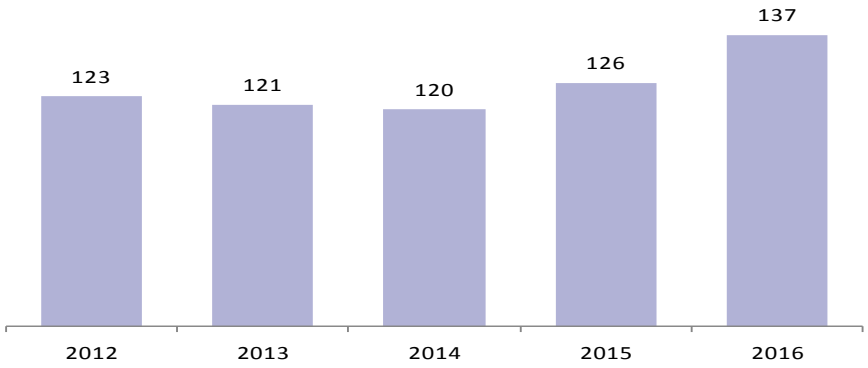


IGD: un solido rack record nel mercato dei capitali

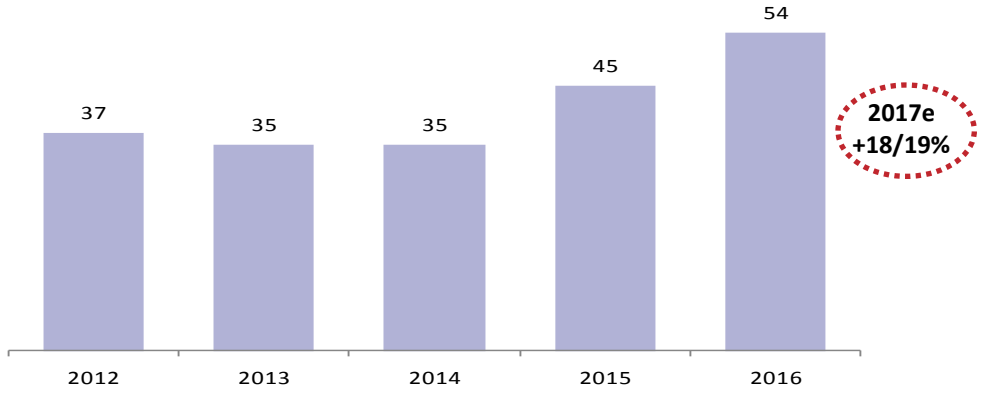
EQUITY	DEBITO
Totale risorse ca. €0,5 mld ***Di cui ca. €0,4 mld dal mercato***	***Totale risorse ca. €0,9 mld*** *(net of exchanges)* ***Di cui ca. €0,8 mld dal mercato*** ***(alta percentuale da INVESTITORI STRANIERI)***

…ottenendo solidi risultati e mantenendo un buon equilibrio finanziario…

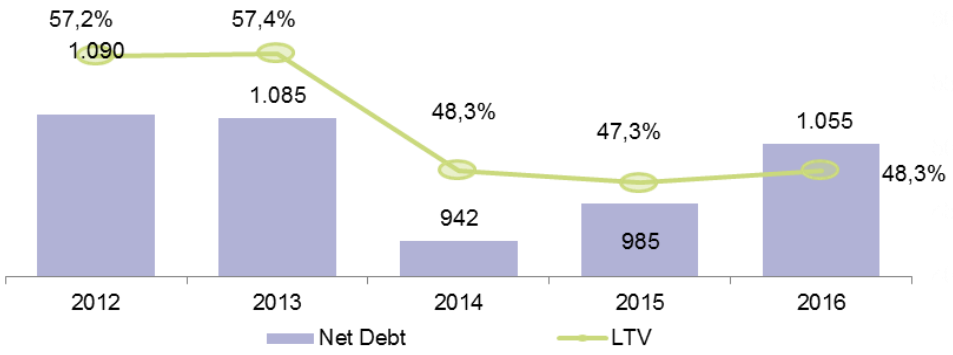
RICAVI GESTIONE CARATTERISTICA (€ MM)



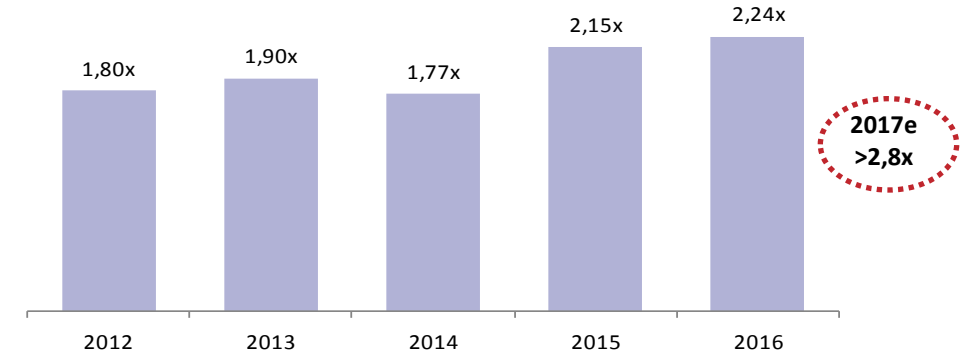
FFO GESTIONE CARATTERISTICA (€ MM)



POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (€ MM)

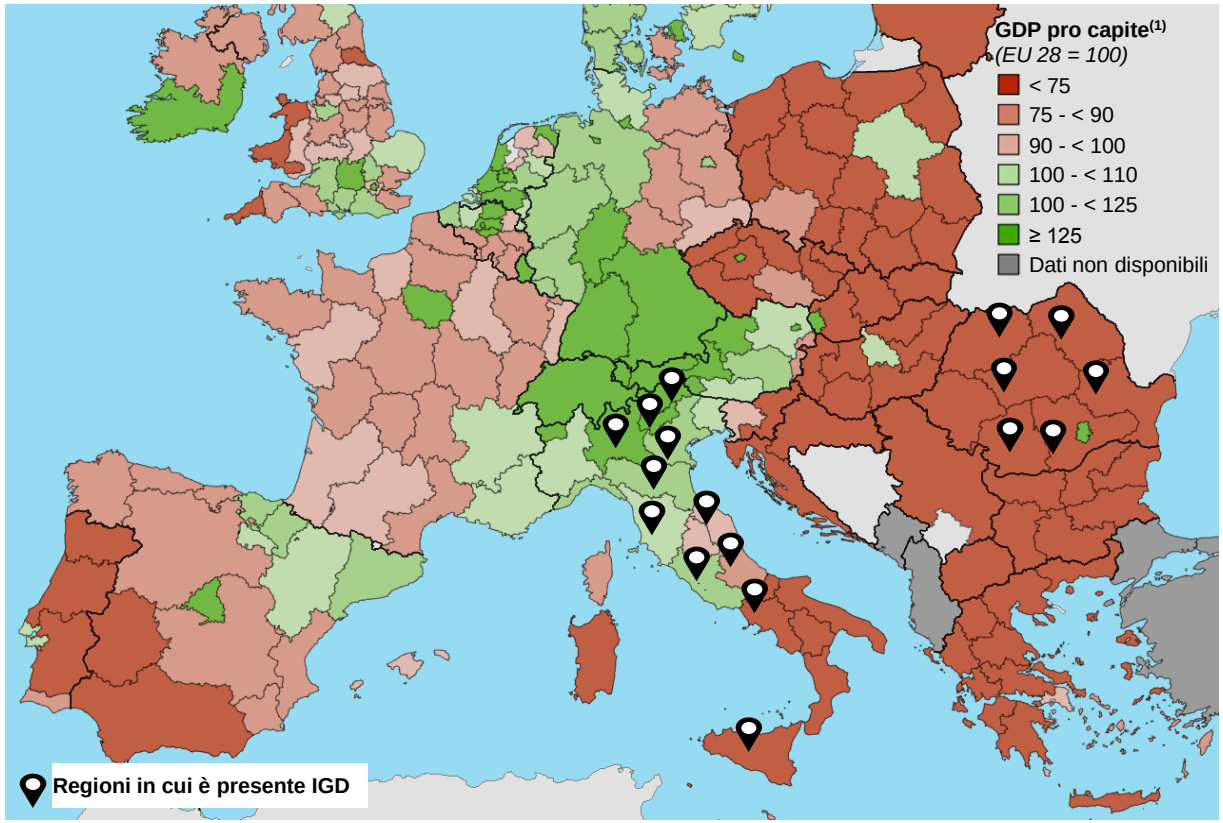


INTEREST COVER RATIO (x)



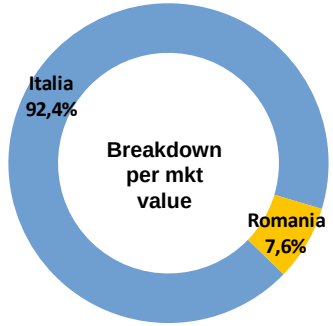
…beneficiando di una forte presenza in regioni il cui PIL pro-capite è al di sopra della media europea

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

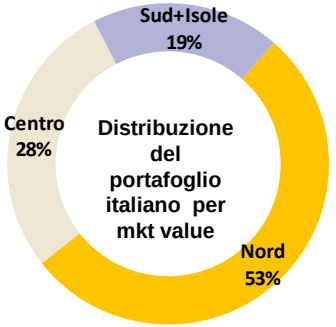


Fonte: Eurostat Statistical Atlas

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

MONDO coop (1/2)

7SOGGETTI GIURIDICI IN ITALIA

coop Alleanza 3.0	Emilia Romagna, Lombardia, Trentino, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Marche, Abruzzo, Puglia, Basilicata
coop Unicoop Tirreno	Toscana, Lazio, Umbria, Campania
coop Lombardia	Lombardia, Sicilia
coop Novacoop	Piemonte
coop Liguria	Liguria, Piemonte
coop UNICOOP FIRENZE	Toscana
coop Centro Italia	Toscana, Umbria, Abruzzo

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

MONDO COOP (2/2)

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

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/alleanza3-0; deposito soci: aggregato da Bilanci singole cooperative pre-fusione

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

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

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

immobiliare
grande distribuzione
società di investimento
immobiliare quotata spa