



**Acquisizione di un portafoglio
immobiliare strategico e lancio di un
aumento di capitale di €200M**

8 luglio 2014, ore 15.00 | Analyst call

igd SIG
SPACE TO BELIEVE IN

DISCLAIMER

This presentation does not constitute, or form part of, an offer or an invitation to underwrite, subscribe for or purchase any securities and is not intended to provide the basis for any credit or any other third party evaluation of securities nor shall it or any part of it or the fact of its distribution form the basis of, or be relied on in connection with, any contract or commitment whatsoever.

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 will not be made and may not be distributed or sent into the United States, Canada, Australia or Japan.

Neither this presentation nor any part or copy of it may be taken or transmitted into the United States or distributed, directly or indirectly, in the United States as that term is defined in the Securities Act. Neither this Presentation nor any part or copy of it may be taken or transmitted into Australia, Canada or Japan, or distributed directly or indirectly in Canada or distributed or redistributed in Japan or to any resident thereof. Any failure to comply with this restriction may constitute a violation of U.S., Australian, Canadian or Japanese securities laws. The distribution of this Presentation in other jurisdictions may be restricted by law and persons into whose possession this Presentation comes should inform themselves about, and observe, any such restrictions.

This presentation contains forward-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.

Care has been taken to ensure that the facts stated in this presentation are accurate, and that the opinions expressed are fair and reasonable. However, no representation or warranty, express or implied, is made or given by or on behalf of IGD SIIQ, or the management or employees of IGD SIIQ, or any other person as to the accuracy, completeness or fairness of the information or opinions contained in this document. None of IGD SIIQ nor any other person accepts any liability whatsoever for any loss howsoever arising from any use of this presentation or its contents or otherwise arising in connection therewith. 1



Descrizione
dell'operazione



Descrizione dell'operazione

4

Una tappa fondamentale per IGD che conferma una strategia di crescita e creazione di valore attraverso la partnership industriale con gli azionisti di riferimento

- In data 7 luglio 2014, IGD ha firmato 2 contratti preliminari per l'**acquisizione di un portafoglio immobiliare core da Coop Adriatica (valore di ~ €77M) e Unicoop Tirreno (valore di ~ €16M)**:
 - Investimento complessivo ⁽¹⁾: €94,8M (~ 5 % del patrimonio immobiliare di IGD al 31/12/2013)
 - Aumento atteso dell'EBITDA annualizzato: ~ €6,2M (~ 6,5% dell'investimento complessivo) ⁽²⁾
 - Transazione condizionata al buon esito dell'aumento di capitale descritto di seguito
- Il portafoglio oggetto di acquisto consiste di 3 ipermercati, una galleria commerciale ⁽³⁾ e 2 supermercati, tutti leader per notorietà e attrattività **nelle loro aree di riferimento** e che rappresentano delle *location* strategiche per le attività delle 2 Cooperative, ed inoltre:
 - Attraverso l'operazione IGD diventerà l'unico proprietario del CC Lungo Savio di Cesena (acquisto ipermercato adiacente alla galleria già posseduta) ed acquisirà la piena proprietà del CC Città delle Stelle (acquisto ipermercato e della proprietà della galleria attualmente detenuta in usufrutto)
 - A seguito dell'acquisto, gli ipermercati ed i supermercati saranno concessi in locazione a Coop Adriatica e Unicoop Tirreno sulla base di contratti di locazione *double-net* della durata di 18 anni senza opzione di recesso anticipato e senza costi ordinari e straordinari di mantenimento a carico della proprietà
- Contestualmente il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deliberato di convocare l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti, prevista per il 7 Agosto 2014, per l'approvazione di un **aumento di capitale di €200M** finalizzato a:
 1. **Finanziare l'acquisizione del portafoglio immobiliare di cui sopra e**
 2. **Ottimizzare la struttura finanziaria di IGD riducendo il LTV < 50% e stabilizzando l'ICR > 2x**, facendoli convergere verso i benchmark dei principali REIT europei operanti nel settore *retail*
- **Coop Adriatica e Unicoop Tirreno si sono già impegnate a sottoscrivere l'aumento di capitale in misura proporzionale** alle loro partecipazioni attuali in IGD
- La sottoscrizione **dei diritti offerti al mercato è già stata assicurata tramite un contratto di pre-garanzia** firmato da **BNP Paribas**, che rivestirà il ruolo di *global coordinator* nell'operazione di aumento di capitale
- Il completamento dell'aumento di capitale e dell'acquisizione del portafoglio immobiliare sono previsti nel **Q4 2014**

(1) Investimento complessivo calcolato come €92,7M relativi al prezzo di acquisto degli immobili + imposte di trasferimento ed oneri accessori stimati in ~ €2,1M

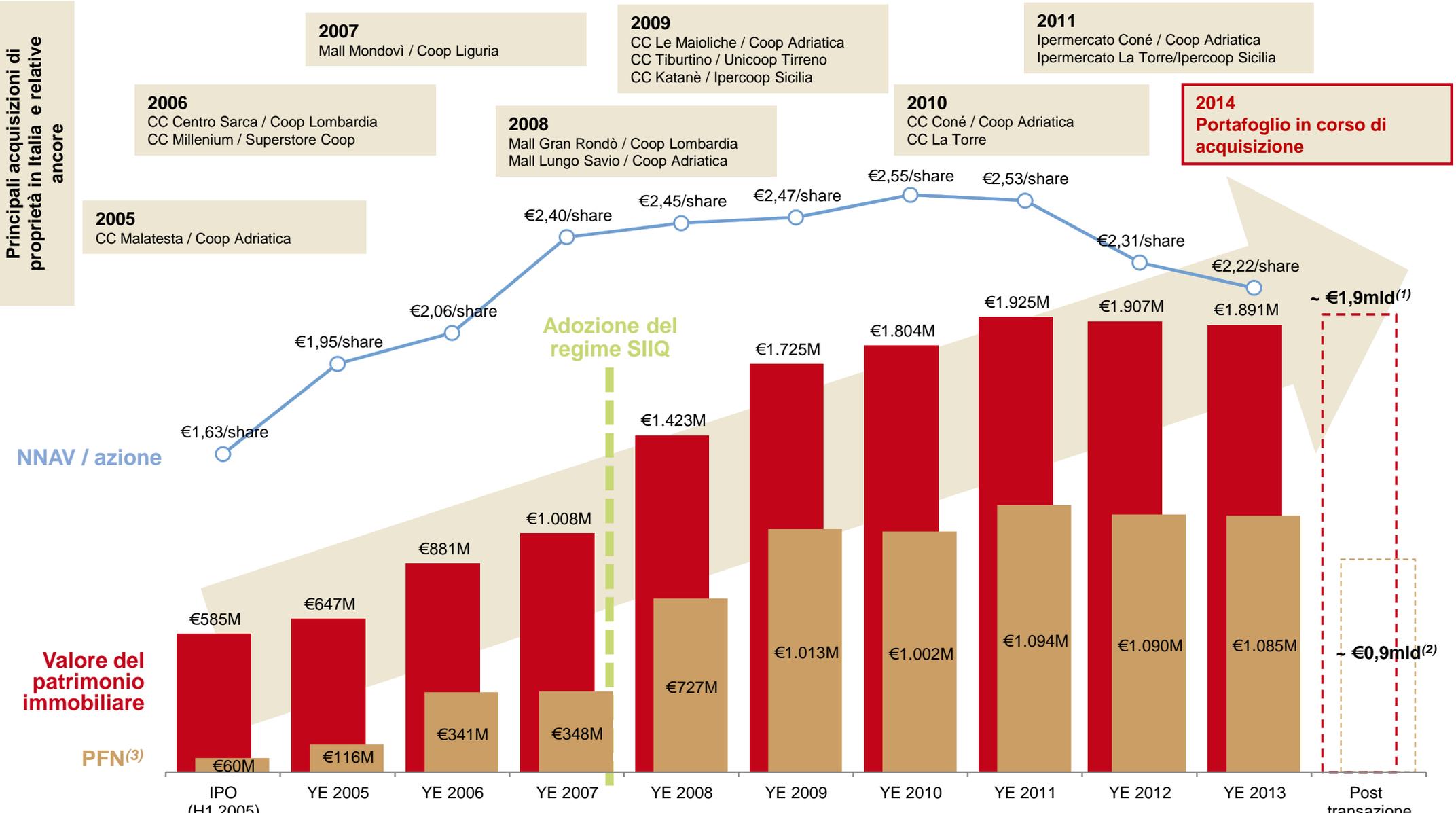
(2) Include €4,6M di canoni di locazione relativi agli ipermercati / supermercati + una riduzione dei costi di usufrutto pari ad €1,9M a seguito dell'acquisto della proprietà del centro commerciale di Ascoli Piceno

(3) Acquisto della proprietà della galleria commerciale del CC Città delle Stelle, già gestita da IGD in virtù di un contratto di usufrutto con Coop Adriatica

5

Coerenza e continuità della strategia di IGD negli anni

Leva sulle partnership con le Cooperative per favorire crescita e creazione di valore



8 luglio 2014

Analyst call

(1) Valore al Q1 2014 aggiustato per tener conto dell'acquisto di immobili per €94,8M previsto nell'ambito dell'operazione
 (2) Debito netto al Q1 2014 ridotto di circa €101M di proventi netti dell'aumento di capitale, diminuiti di €94,8M utilizzati per l'acquisto degli immobili
 (3) La voce non include attività/passività finanziarie su strumenti derivati



6

Un'operazione strategica...

Un'accelerazione della crescita lungo le linee strategiche attuali...

**CRESCITA DEI CANONI
DI LOCAZIONE
E DELL' EBITDA**



Gli immobili acquisiti contribuiranno per €4,6M ai canoni d'affitto, rappresentando un aumento di circa il 4% rispetto al 2013 più la riduzione dei costi per usufrutto per circa €1,9M

Incremento dell'EBITDA di circa ~ €6,2M

**VALUTAZIONE DEGLI
IMMOBILI E RELATIVO
RENDIMENTO**



Prezzo di acquisto in linea con il valore di perizia ⁽¹⁾

Rendimento in linea con quello delle proprietà già parte del portafoglio di IGD

**VALORE
STRATEGICO**



IGD vanta una profonda conoscenza degli immobili oggetto di acquisto, che rientrano nel percorso naturale di crescita dell'azienda

Immobili *leader* nella loro area di riferimento, a conferma del focus di investimento di IGD nel commercio di prossimità

Rafforzamento del posizionamento di IGD come *primario player* nel segmento «*retail / commerciale*» del settore immobiliare in Italia

Ricostituzione della proprietà individuale dell'immobile Cesena Lungo Savio (ipermercato + galleria) e acquisizione dell'intera proprietà di Ascoli Piceno in modo da consentire maggiore flessibilità operativa

(1) Supportato dal valore determinato dalle perizie predisposte da Cushman & Wakefield in data 3 luglio 2014

7

... che migliora il profilo finanziario di IGD

... ed una struttura finanziaria che converge verso le *best practices* in modo da aprire la strada ad una nuova fase di creazione di valore

RAFFORZAMENTO DEL PROFILO FINANZIARIO



Gli obiettivi di riduzione della leva finanziaria individuati nel BP 2014-2016 saranno ampiamente superati

Stabilizzazione del profilo finanziario di IGD, al fine di far convergere i parametri in termini di LTV (< 50%) e di ICR (> 2x) con quelli osservati per i principali *retail* REIT europei

Rimane confermato il piano di cessioni (€150M) annunciato a Dicembre 2013 e in parte già attuato (per ~ €60M)

MIGLIORE GENERAZIONE DI FLUSSI DI CASSA



I flussi di cassa del nuovo portafoglio sono a basso rischio e visibili ed, assieme ai minori costi finanziari, genereranno un aumento tendenziale del FFO pari a ~ €10M

Portafoglio caratterizzato da canoni di locazione sostenibili: in media pari al 3,2% dei fatturati 2013 degli ipermercati / supermercati e un Occupancy Cost Ratio (OCR) pari a 10,8% per la Galleria di Ascoli Piceno

Grazie alla struttura *double net degli ipermercati/supermercati*, i canoni di locazione saranno quasi interamente riflessi nel FFO

RIPOSIZIONAMENTO SUL MERCATO BORSISTICO



Significativo incremento della capitalizzazione di mercato e del flottante

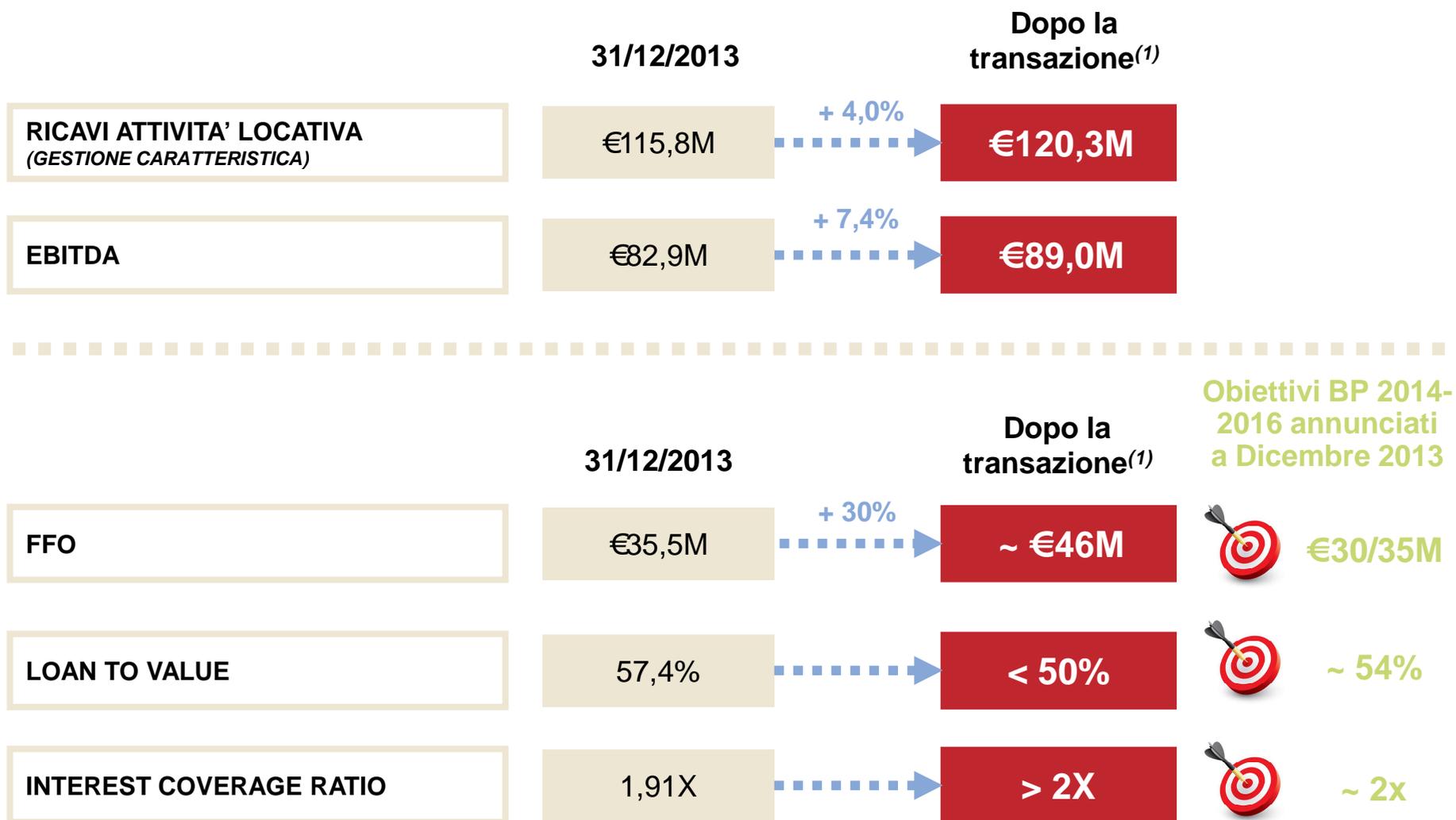
Maggiore liquidità e peso IGD nei principali indici di riferimento

Equity story rinnovata in luce di una migliore struttura finanziaria, che prepara la strada ad una nuova fase di creazione di valore

8

Principali impatti economico-finanziari dell'operazione

Un'operazione che consente di superare gli obiettivi definiti nel BP 2014-2016, permettendo a IGD di perseguire nuove ambizioni strategiche in termini di crescita e creazione del valore



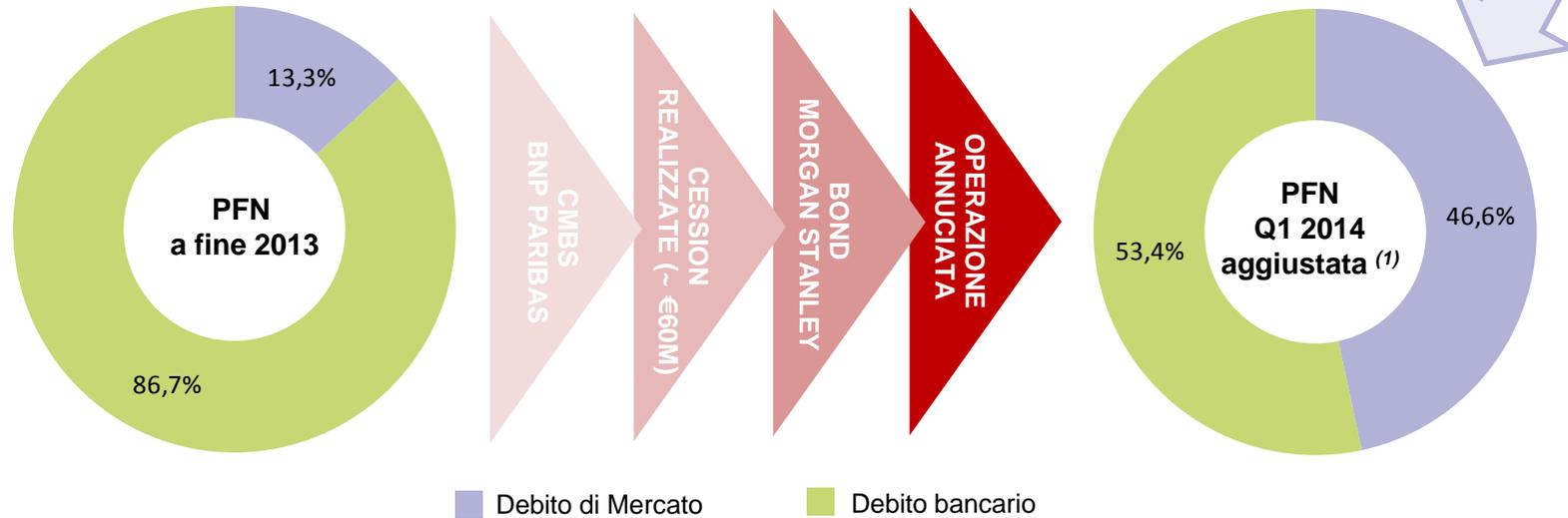
(1) Dati al 31/12/2013 aggiustati per l'aumento di capitale di €200M e l'acquisizione del portafoglio di immobili per €94,8M compresi gli oneri accessori

9

Prospettive finanziarie

Accelerazione del processo di disintermediazione dal sistema bancario

RIPARTIZIONE INDEBITAMENT
TRA MERCATO/BANCHE



- Il miglioramento dei principali indicatori finanziari e di bilancio favorirà ulteriormente l'accesso di IGD al mercato dei capitali del debito
- Questo riposizionamento rappresenta un passo significativo verso parametri finanziari maggiormente in linea con quelli di operatori in area *investment grade* con conseguenti impatti positivi attesi sul costo medio del debito

(1) I dati al Q1 2014 sono aggiustati per considerare €135M relativi al CMBS BNP Paribas trasferiti al veicolo di cartolarizzazione in gennaio 2014, l'utilizzo di circa €60M di proventi relativi alle cessioni effettuate nel primo semestre 2014 per rimborsare debito bancario, il collocamento di un bond da €150M concluso con Morgan Stanley in Aprile 2014 ed assumendo che i proventi netti relativi all'aumento di capitale annunciato siano usati per €94,8 per l'acquisizione del portafoglio e per circa €101M a riduzione del debito bancario

Tempistica indicativa dell'operazione

L'acquisizione degli immobili e l'aumento di capitale saranno completati entro la fine di ottobre 2014



- **7 luglio 2014:** convocazione da parte del CdA di IGD dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti per approvare l'aumento di capitale e a seguire:
 - Firma dei contratti preliminari di acquisto degli immobili da Coop Adriatica ed Unicoop Tirreno
 - Firma del contratto di pre-garanzia con BNP Paribas e impegno delle Coop a sottoscrivere proporzionalmente l'aumento di capitale per le rispettive quote in opzione

- **7 agosto 2014:** approvazione dell'aumento di capitale da parte dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di IGD

- **Entro la fine di ottobre 2014:** esecuzione dell'aumento di capitale e completamento dell'acquisizione del portafoglio immobiliare

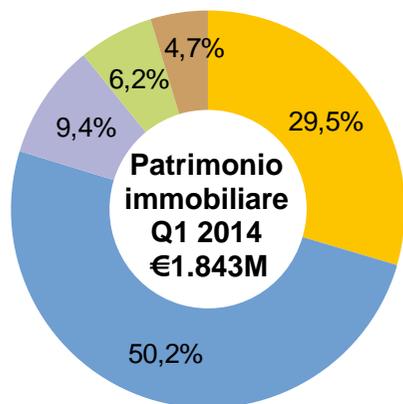


**Panoramica del
portafoglio immobiliare
acquisito**

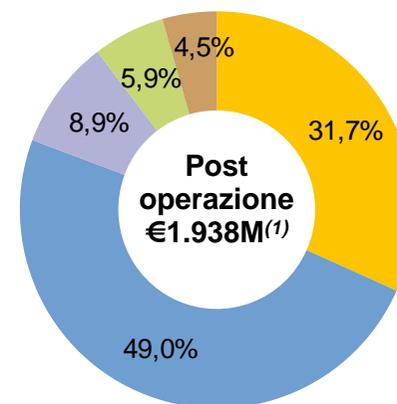
Evoluzione del portafoglio di IGD dopo l'operazione

Portafoglio immobiliare acquisito in linea con l'allocazione *core* in termini di *asset class*

DISTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PER TIPOLOGIA DI IMMOBILE

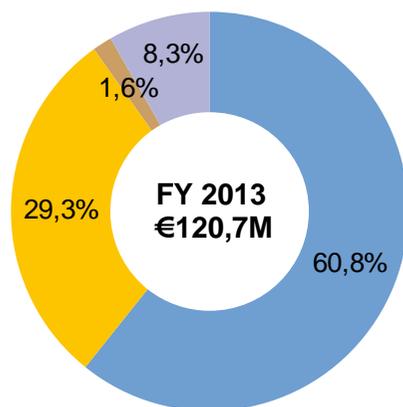


Centri commerciali Supermercati/lpermercati

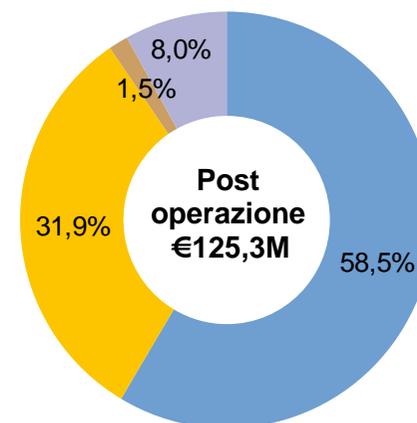


Romania Porta a Mare Altri

DISTRIBUZIONE DEI RICAVI GESTIONE CARATTERISTICA PER TIPOLOGIA DI IMMOBILE

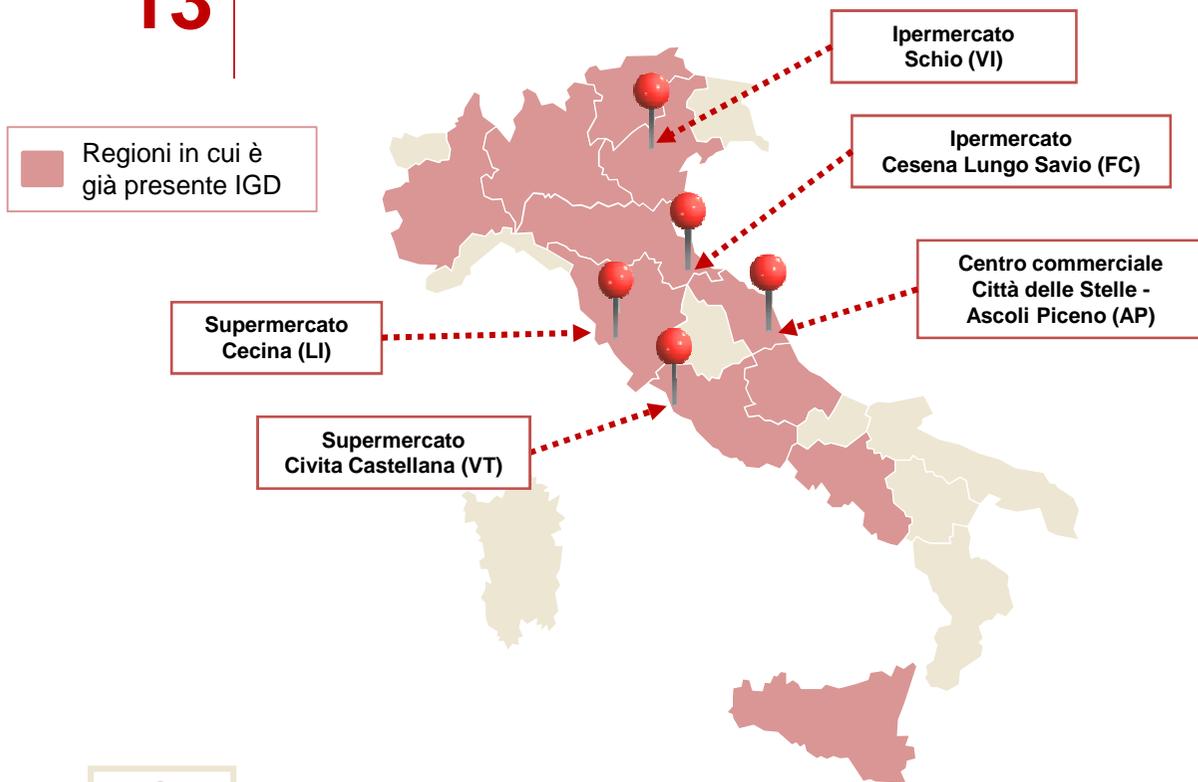


Centri Commerciali Supermercati/lpermercati



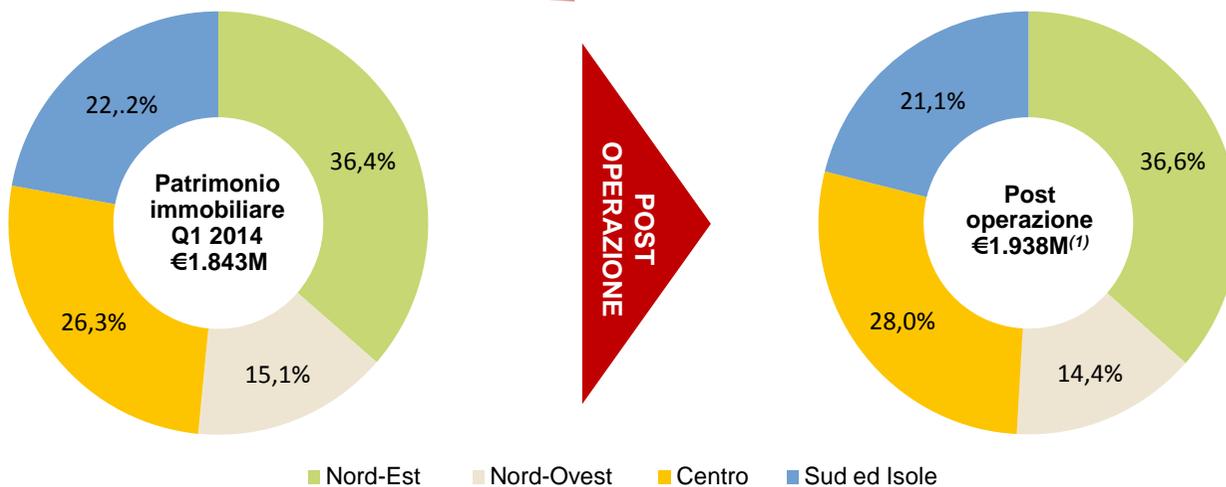
Romania Porta a Mare Altri

Dettagli dell'acquisizione (1/2)



- Acquisto del portafoglio col parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate
- Prezzo di acquisto in linea con la perizia indipendente di valutazione rilasciata da Cushman & Wakefield il giorno 3 luglio 2014 e confortato da una *fairness opinion* rilasciata da Ernst Young il giorno 4 luglio 2014.

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA DEL VALORE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN ITALIA



Dettagli dell'acquisizione (2/2)

Investimento complessivo per l'acquisto del portafoglio immobiliare: €92,7M + €2,1M di imposte di trasferimento ed oneri accessori stimati

PUNTI DI FORZA DEL PORTAFOGLIO

- ☑ Immobili leader per notorietà e attrattività nelle loro aree di riferimento
- ☑ Eccellente visibilità dei flussi di cassa generati
- ☑ Nessun costo incrementale di struttura / gestione per IGD
- ☑ Completamento della proprietà del CC Lungo Savio e acquisto dell'intero CC Città delle Stelle
- ☑ Resilienza e profittabilità provate durante la crisi: ricavi/mq medi degli ipermercati / supermercati nel 2013 :~ €7,800⁽¹⁾
- ☑ Operazione accrescitiva per EBITDA, utile netto e FFO di IGD

(1) Media dei ricavi/mq medi registrati da 3 ipermercati e 2 supermercati parte del perimetro dell'acquisizione



CONCLUSIONI

Conclusioni

16

Un'operazione in linea con le linee strategiche di IGD e che consente a tutti gli azionisti di partecipare pariteticamente ai suoi benefici

OPERAZIONE IN LINEA CON LA STRATEGIA DI IGD → PARTNERSHIP CON LE COOPERATIVE DI CONSUMO CHE CONSENTE CREAZIONE DI VALORE NEL LUNGO TERMINE



Le Cooperative sono i leader nel settore del commercio al dettaglio italiano → Una risorsa su cui IGD ha fatto leva per consolidare il proprio posizionamento

Stabilità dei flussi di cassa connessi al portafoglio acquisito grazie a contratti di locazione *double net*, per gli *ipermercati/supermercati*, di lungo termine e indicizzati all'inflazione

Dopo il reinvestimento di ~€30M di cassa tramite le DRO 2012-2014, le Cooperative azioniste confermano il loro impegno strategico di lungo termine con IGD sottoscrivendo l'aumento di capitale

UN'OPERAZIONE CHE MIGLIORA IL PROFILO FINANZIARIO, ECONOMICO E DI MERCATO DI IGD



Miglioramento degli indicatori di leva finanziaria (LTV, ICR, immobili non gravati da garanzie)

Miglioramento dell'EBITDA e del EBITDA margin

Politica di distribuzione dei dividendi confermata, in linea con gli anni precedenti

Capitalizzazione di mercato e flottante aumentati e maggiore visibilità per il titolo

AUMENTO DI CAPITALE APERTO A TUTTI GLI AZIONISTI GRAZIE AI DIRITTI DI OPZIONE SPETTANTI



Tutti gli azionisti possono beneficiare di questa operazione in termini uguali

Le Cooperative reinvestiranno tutti i proventi derivanti dai disinvestimenti (€92,7M) oltre a circa €21M di cassa addizionale (che si aggiunge a quanto già reinvestito con le DRO passate)



Descrizione del
portafoglio

igd SIG

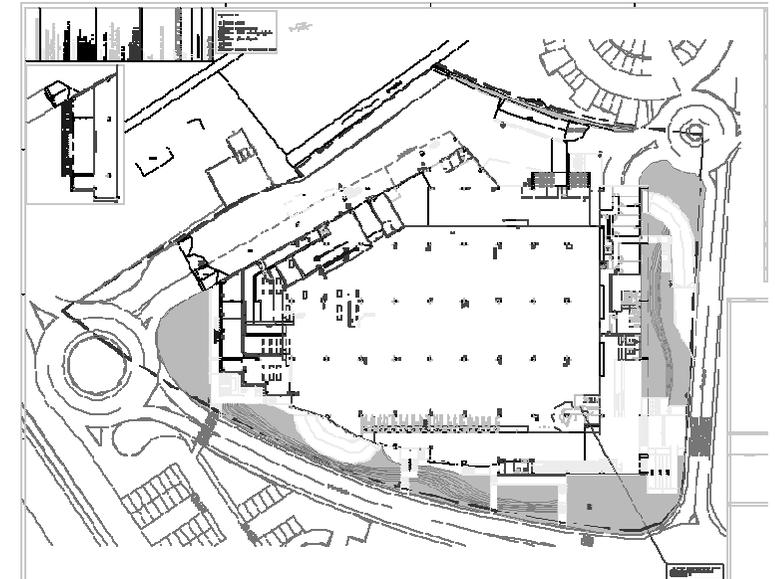
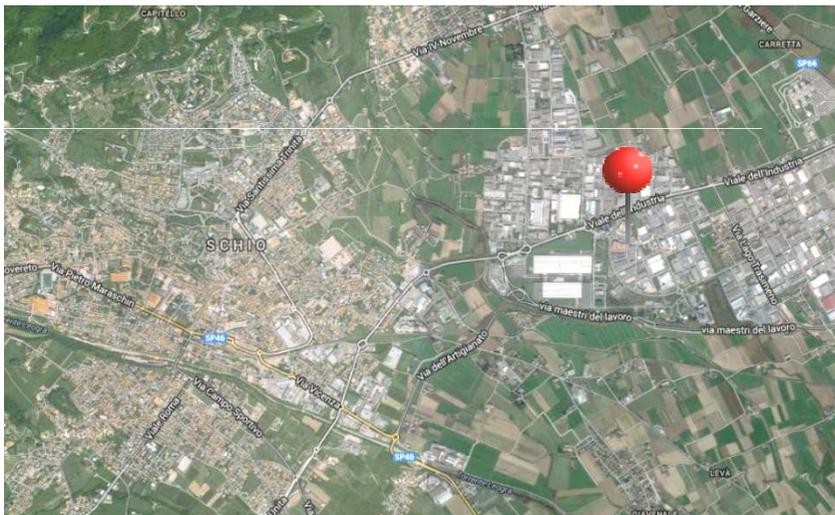
18

Ipermercato Schio

Via Luigi della Via , 9 int. 1 – Schio (Vicenza)



- Porzione dell'edificio usata come ipermercato
- Aperto al pubblico nel 2008
- GLA ipermercato: 8.176 mq
 - Area di vendita: 4.806 mq
- Quota di mercato dell'ipermercato: 11,6%
- Bacino di utenza (0-20 minuti): 141.524 abitanti

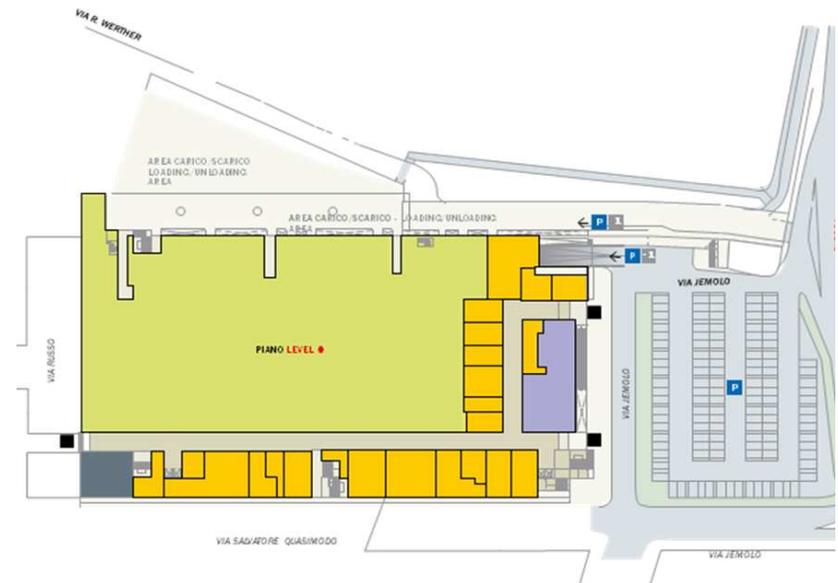
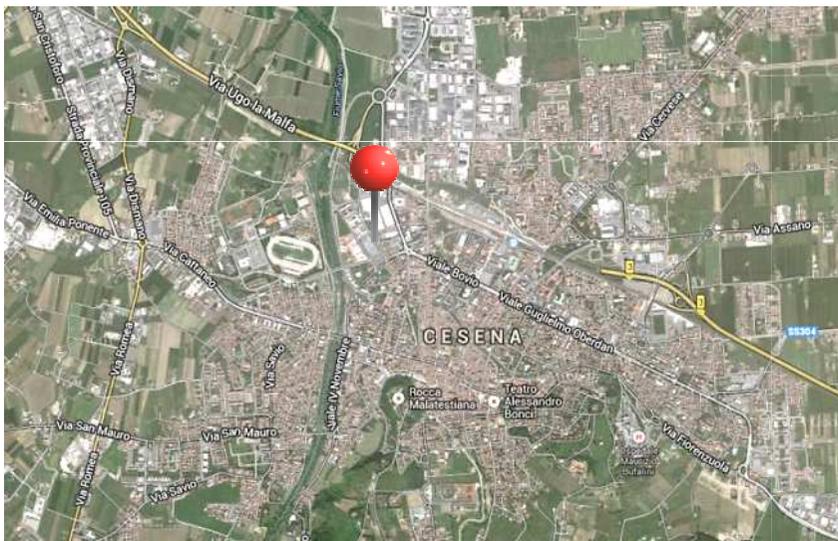


19

Ipermercato “Cesena – Lungo Savio”

Via Arturo Carlo Jemolo, 110 - Cesena

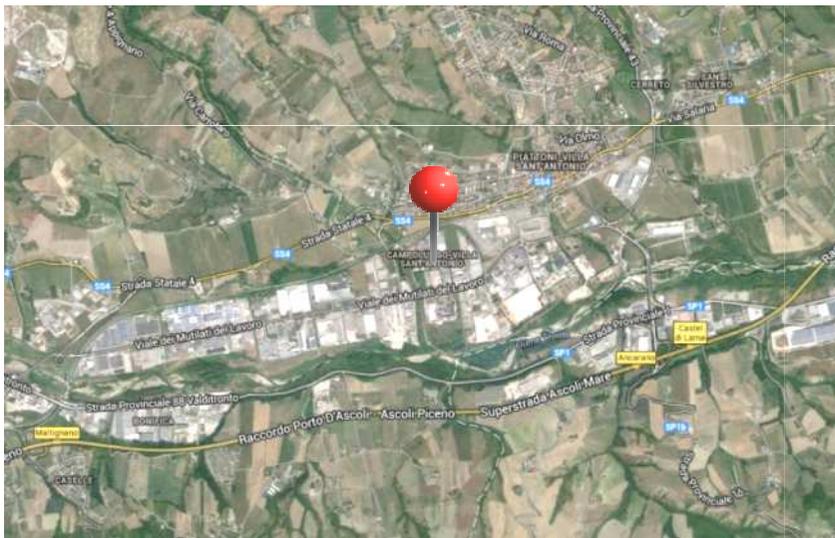
- Porzione dell'edificio usata come ipermercato e collocata all'interno del CC Lungo Savio, già posseduto da IGD
 - GLA ipermercato: 7.476 mq (area di vendita 4.000 mq)
 - GLA della galleria: 2.917 mq divisa in 22 punti di vendita (inclusa una media superficie)
- Aperto nel 2002 e collocato in una posizione centrale a Cesena, all'interno di un'area di recente sviluppo
- Il centro include una vasta gamma di servizi oltre ad una offerta molto vasta inclusiva dei brand più popolari e di quelli tradizionali locali
- Quota di mercato dell'ipermercato: 12,8%
- Bacino d'utenza (0-20 minuti): 150.425 abitanti



Centro Commerciale Ascoli Piceno – Città delle Stelle

Viale dei Mutilati ed Invalide del Lavoro, 94 – Campolungo (Ascoli Piceno)

- Il centro commerciale aperto nel 2002
- Il complesso si sviluppa su 2 livelli: il piano terra ospita l'ipermercato e una vasta area di shopping mentre il primo piano ospita diverse attività ricreative (multiplex, bowling, sale giochi, ristoranti)
- Il centro è facilmente raggiungibile dalla costa che, durante il periodo estivo, funge da polo di attrazione turistico
- GLA ipermercato + reparto: 14.381 mq (area di vendita: 9.203 mq)
- GLA galleria commerciale e multiplex: 17.203 mq
- Galleria commerciale già gestita da IGD tramite un contratto di usufrutto
- Quota di mercato del CC su Ascoli-Piceno: 14,4%
- Bacino d'utenza (0-20 minuti): 93.051 abitanti

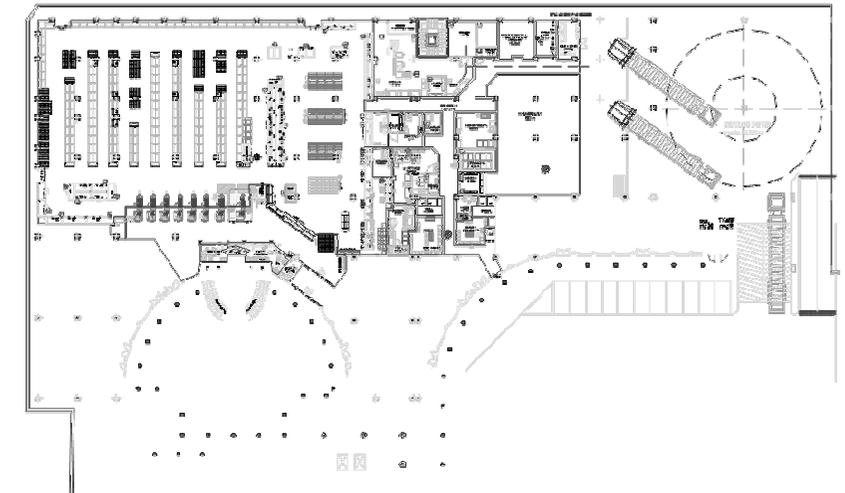
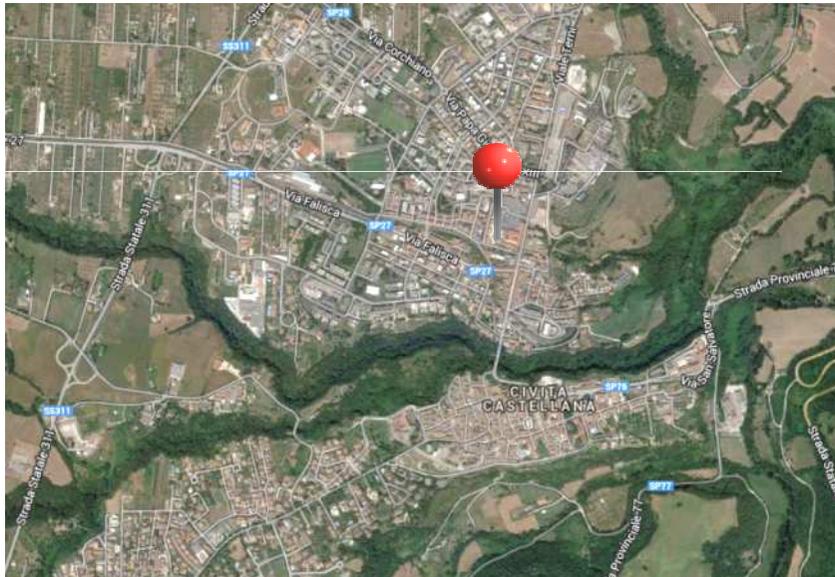


21

Supermercato Civita Castellana

Piazza Marcantoni – Civita Castellana (Viterbo)

- Supermercato collocato all'interno del complesso commerciale di Piazza Marcantoni in centro città
- Il centro commerciale ha aperto al pubblico nel 2010 ed è situato tra il centro storico e le aree di più recente costruzione
 - Il supermercato ha un accesso pubblico direttamente sulla piazza principale della città
- GLA supermercato: 3.020 mq (area di vendita: 1.510 mq)
- Quota di mercato nella città Civita Castellana: ~ 39%
- Bacino d'utenza (0-20 minuti): 53.000 abitanti

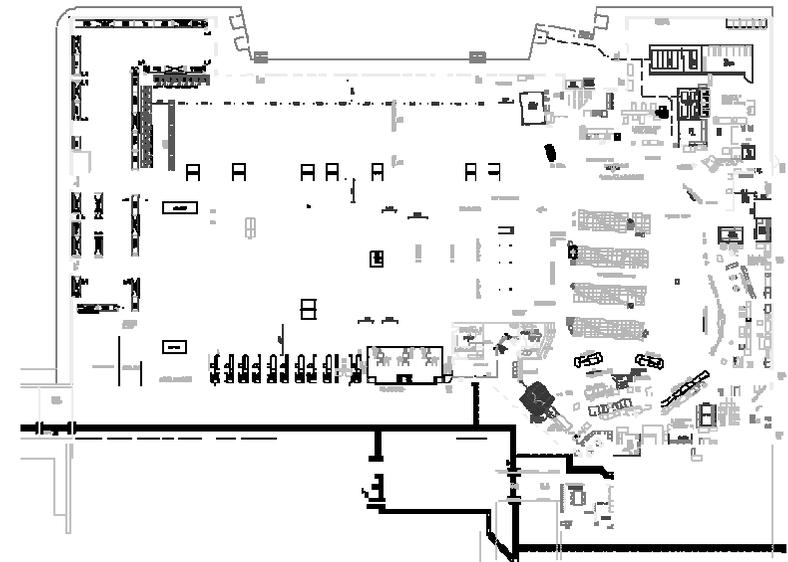
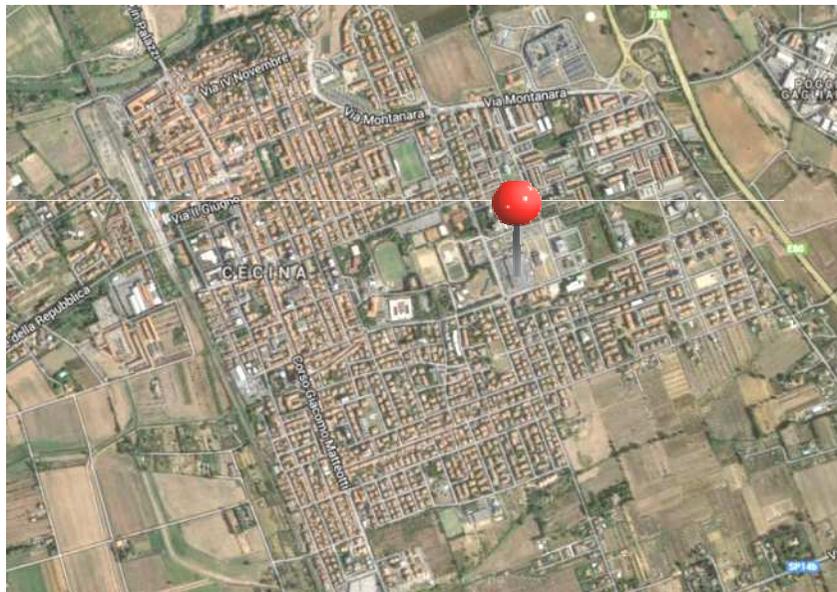


22

Supermercato Cecina Via Pasubio, 33 – Cecina (Livorno)



- Il supermercato è parte del centro commerciale collocato nella città di Cecina
- Il centro ha aperto al pubblico nel 1994 ed è stato completamente rinnovato nel 2008
- GLA supermercato: 5.749 mq (area di vendita: 3.155 mq)
- Quota di mercato nella città di Cecina: ~ 41%
- Bacino d'utenza (0-20 minuti): 80.000 abitanti



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

➤ **Elisa Zanicheli**
T. +39. 051 509242
elisa.zanicheli@gruppoigd.it

