

igd S.p.A.
PALAZZO VARESE

Conference call
7 agosto 2014 ore 15.30

Presentazione Risultati al 30/06/2014

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

Highlights 1/2

RICAVI

•Ricavi totali

61,8 € mn*(+2,1% vs 30/06/2013)*

•Ricavi gestione caratteristica

60,3€ mn*(-0,3% vs 30/06/2013)***EBITDA**

•EBITDA (gestione caratteristica)

39,9€ mn*(-4,3% vs 30/06/2013)*

•EBITDA margin (gestione caratteristica)

66,1%*(- 2,7 p.ti percentuali)*

•EBITDA margin da Freehold

77,8%*(- 0,7 p.ti percentuali)*

Sui margini ha avuto un impatto rilevante il *masterlease* Galleria Le Fonti del Corallo (Livorno)

Utile Netto del Gruppo

4,5 € mn*(+9,8% vs 30/06/2013)*

Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica

17,2 € mn*(-6,3% vs 30/06/2013)*

4 Highlights 2/2

NNAV per azione

2,13 €
(2,22€ al 31/12/2013)

Mkt Value del Portafoglio Totale

1.849,5 € mn
(-42 €mn vs 31/12/2013)

Mkt Value del Portafoglio a reddito

1.690,6 € mn
(1.723,7€mn vs 31/12/2013)

Variazioni principalmente dovute alla cessione a febbraio della Galleria Le Fonti del Corallo (Livorno) per 47€mn

 **EPRA FINANCIAL OCCUPANCY al 30/06/2014**

•ITALIA

96,6%

•ROMANIA

86,3%

5 Un semestre "intenso" ...in linea con il BP '14-'16

***14 febbraio 2014 –**
Vendita della Galleria
"Fonti del Corallo" di
Livorno (47 € mln, in
linea con Book Value)

***3 marzo 2014 –**
Cessione delle azioni
proprie in portafoglio a
Quantum Strategic
Partners (ca. 12 € mln)

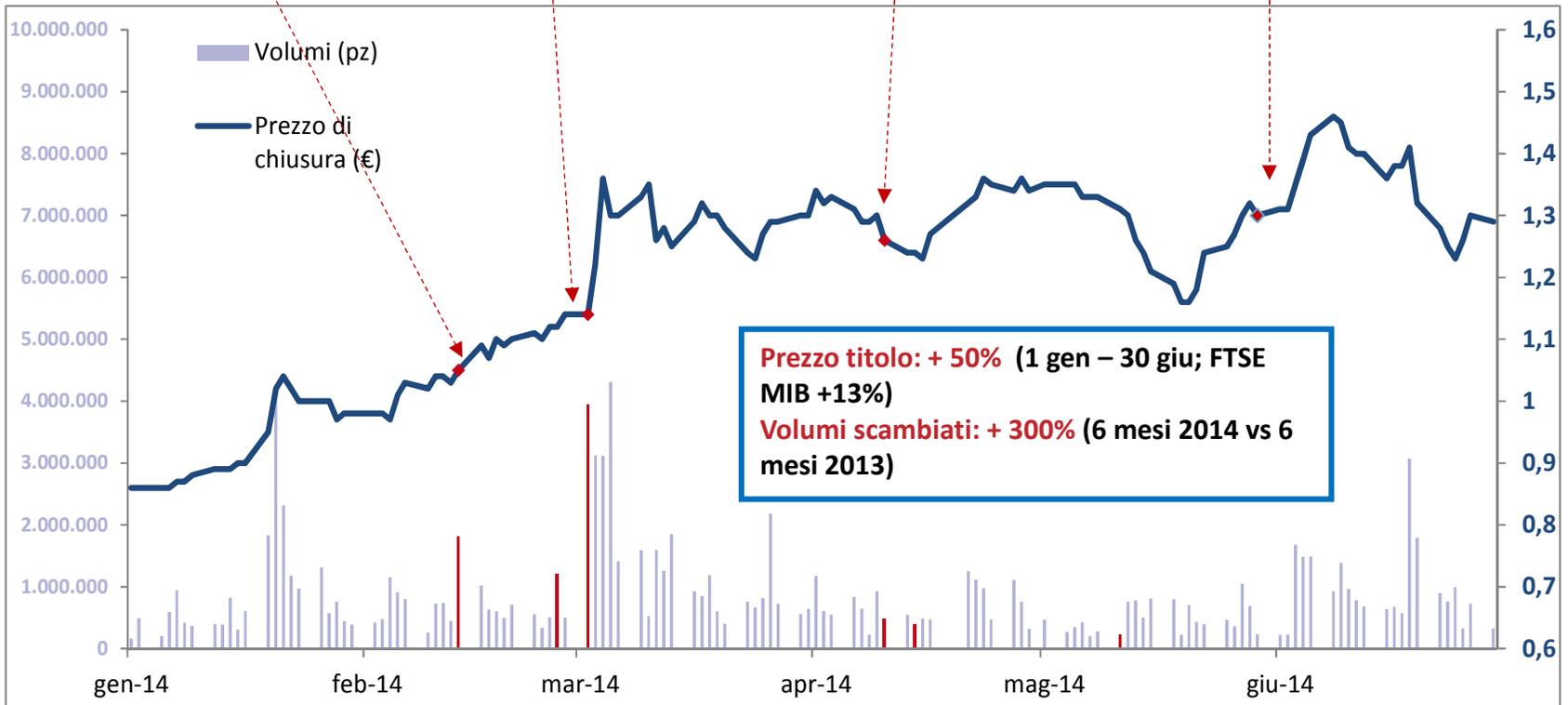
***11 aprile 2014 –**
Private placement con
Morgan Stanley di
obbligazioni senior non
garantite €150.000.000,
3,875%

***30 maggio 2014 – DRO**
- Sottoscritto il 77,8%
(miglior risultato), per
un controvalore di circa
14 € mln

7 luglio 2014 –
CDA approva Aumento
di Capitale per 200 € mln
e acquisizione asset core
per 94,8 € mln



Check
livorno



Prezzo titolo: + 50% (1 gen – 30 giu; FTSE MIB +13%)
Volumi scambiati: + 300% (6 mesi 2014 vs 6 mesi 2013)

7 agosto 2014 | Presentazione Risultati 1H2014

*Data di pubblicazione del comunicato stampa relativo

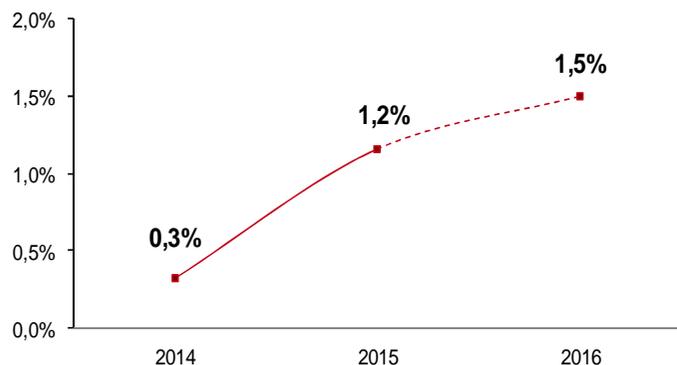




CONTESTO ECONOMICO

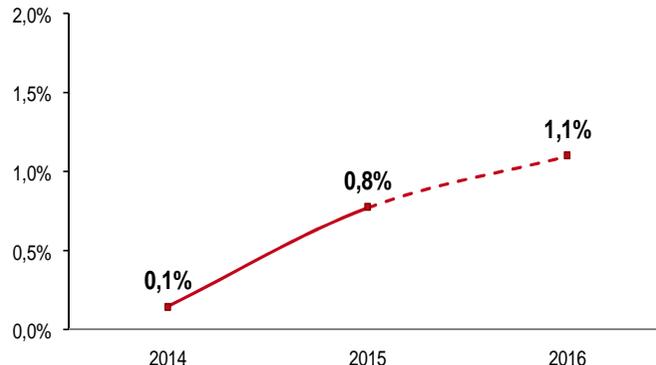
7 Il contesto in Italia nel 1H 2014

Andamento PIL (variazione %)



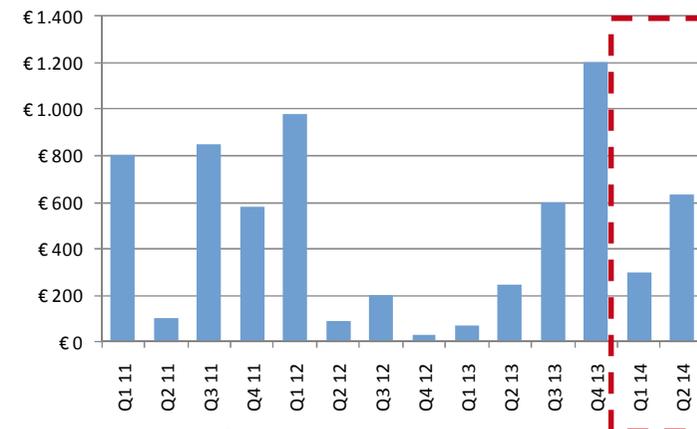
Fonte dati: medie campione istituti e ricerche

Andamento consumi (variazione%)



Fonte dati: medie campione istituti e ricerche

Investimenti retail in Italia



Fonte dati: CBRE

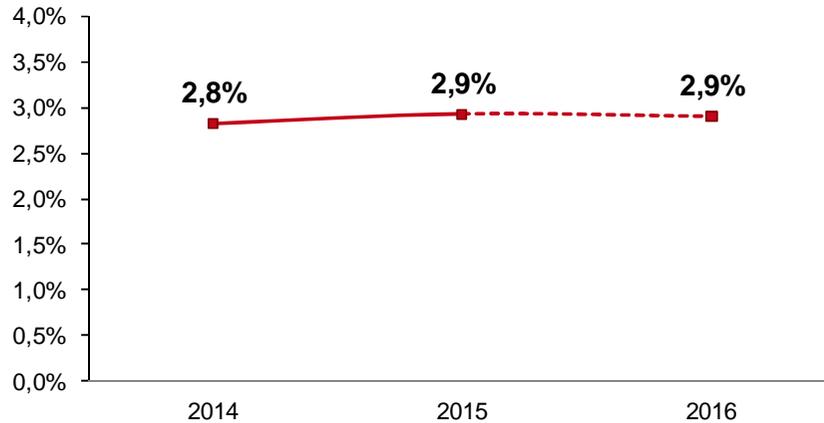
Outlook

- **PIL:** La previsione per il 2014 è stata rivista al ribasso da diversi istituti (BdI, FMI, OCSE), nonostante alcuni positivi segnali nei primi mesi dell'anno (consumi delle famiglie, produzione industriale). Anche nel 2Q è infatti stato registrato un calo inaspettato (-0,2%). La ripresa sarà quindi lenta, mentre è prevista una crescita maggiore per il 2015 (Confindustria, Istat)
- **Inflazione:** Inflazione acquisita a giugno pari a 0,3%; si prevede in diminuzione il valore annuale rispetto al 2013 (0,7% vs 1,2%) (Istat). La **disoccupazione** a giugno 2014 risulta essere pari a 12,3% e si prevede una sostanziale stabilità per tutto il 2014. (Istat)
- **Consumi:** nel 1Q 2014, per la prima volta da inizio 2011, la spesa delle famiglie è aumentata, anche se marginalmente (+0,1%). È previsto un andamento simile anche per il resto dell'anno. La ripresa dei consumi, nonostante miglioramenti del clima di fiducia delle famiglie e delle imprese, è rallentata da vari fattori come pressione fiscale, disoccupazione, restrizione del credito, ricostruzione del risparmio e incertezza sulle prospettive economiche. (Confindustria)
- **Investimenti nel Real Estate:** Il volume degli investimenti *retail nel secondo trimestre dell'anno è tornato a crescere, superando del 30% la media trimestrale degli ultimi tre anni.* Con 645 milioni di Euro, il volume investito nel secondo trimestre ha raddoppiato quello del trimestre precedente, spinto da due grandi acquisizioni di portafogli che hanno rappresentato da sole il 60% del volume (Kleppierre e Blackstone) (CBRE)

8

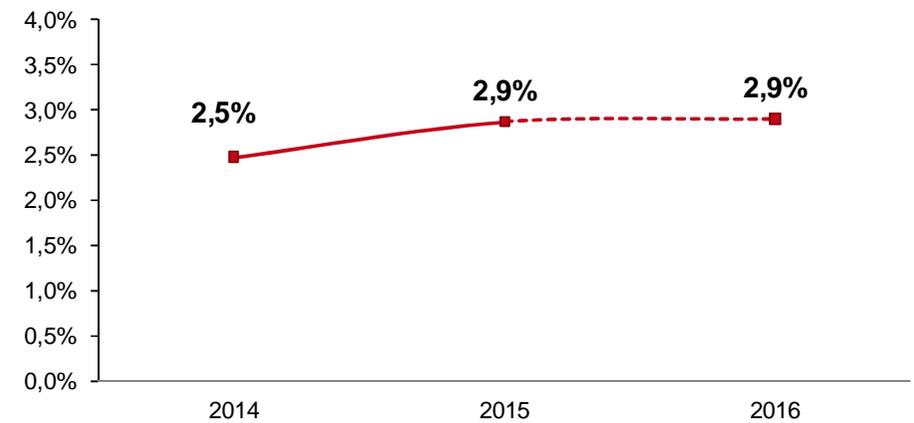
Il contesto in Romania nel 1H 2014

Andamento PIL (variazione %)



Fonte : medie campione istituti e ricerche

Andamento consumi (variazione %)



Fonte : medie campione istituti e ricerche

Outlook

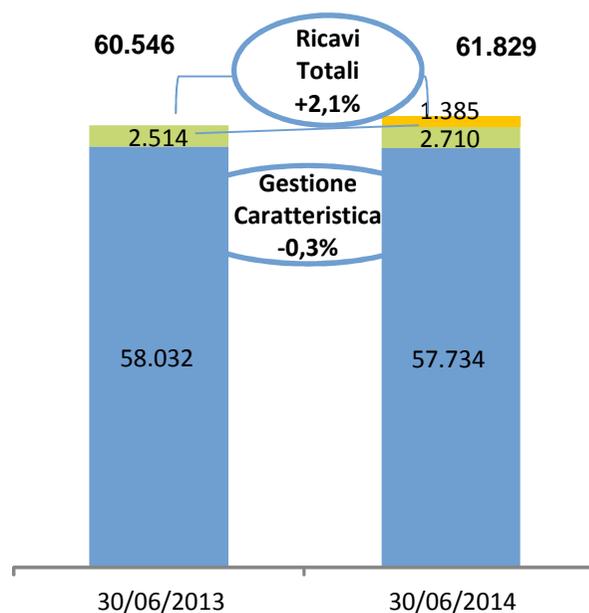
- **Prodotto Interno Lordo**: risulta in ulteriore crescita rispetto al 2013 grazie a una buona produzione industriale (con significativa crescita delle esportazioni), alla ripresa delle costruzioni e dei consumi delle famiglie. (Raiffeisen research)
- Il **tasso di cambio** a giugno 2014 era pari a ca. **4,3 ron/euro** (BNR)
- Il tasso di **inflazione** registrato a giugno (1,8%) risulta in significativo calo rispetto al 2013 (4,0%), a causa soprattutto del calo dei prezzi dei beni alimentari e al taglio dei prezzi di elettricità e gas naturale. Il valore annuale per il 2014 è previsto essere circa 1,9%. (Raiffeisen research). La **disoccupazione** nel 1H 2014 si è mantenuta stabile rispetto ai mesi precedenti attestandosi a circa il **7,1%** (BNR)
- I **consumi** nel 1Q 2014 erano in crescita rispetto al trimestre precedente (+3,0%) e si prevede si attestino a ca. +3% alla fine dell'anno sostenendo così la crescita del PIL (Raiffeisen research)
- **Investimenti retail**: Nel 1H 2014 non ci sono state nuove aperture di centri commerciali in Romania e solo 2 progetti sono in costruzione, la cui consegna è prevista entro la fine dell'anno. Il mercato dei centri commerciali in Romania è quindi previsto sostanzialmente stabile per tutto il 2014. (fonte: CBRE)



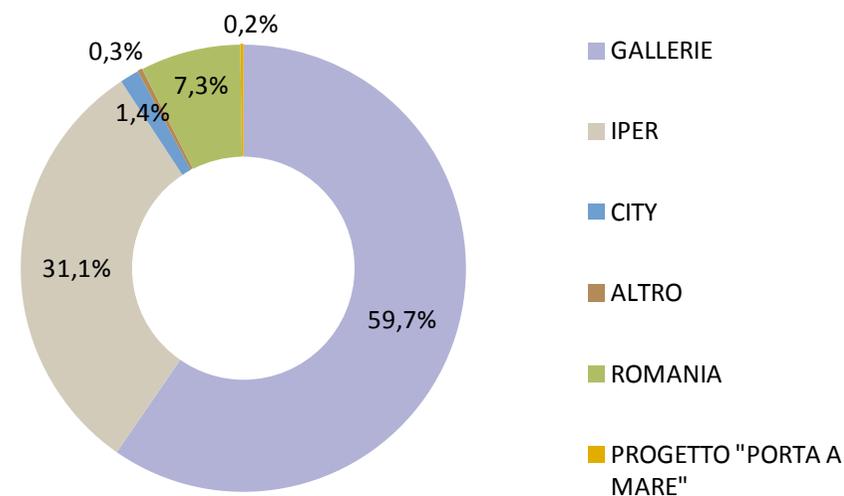
**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

10 Ricavi

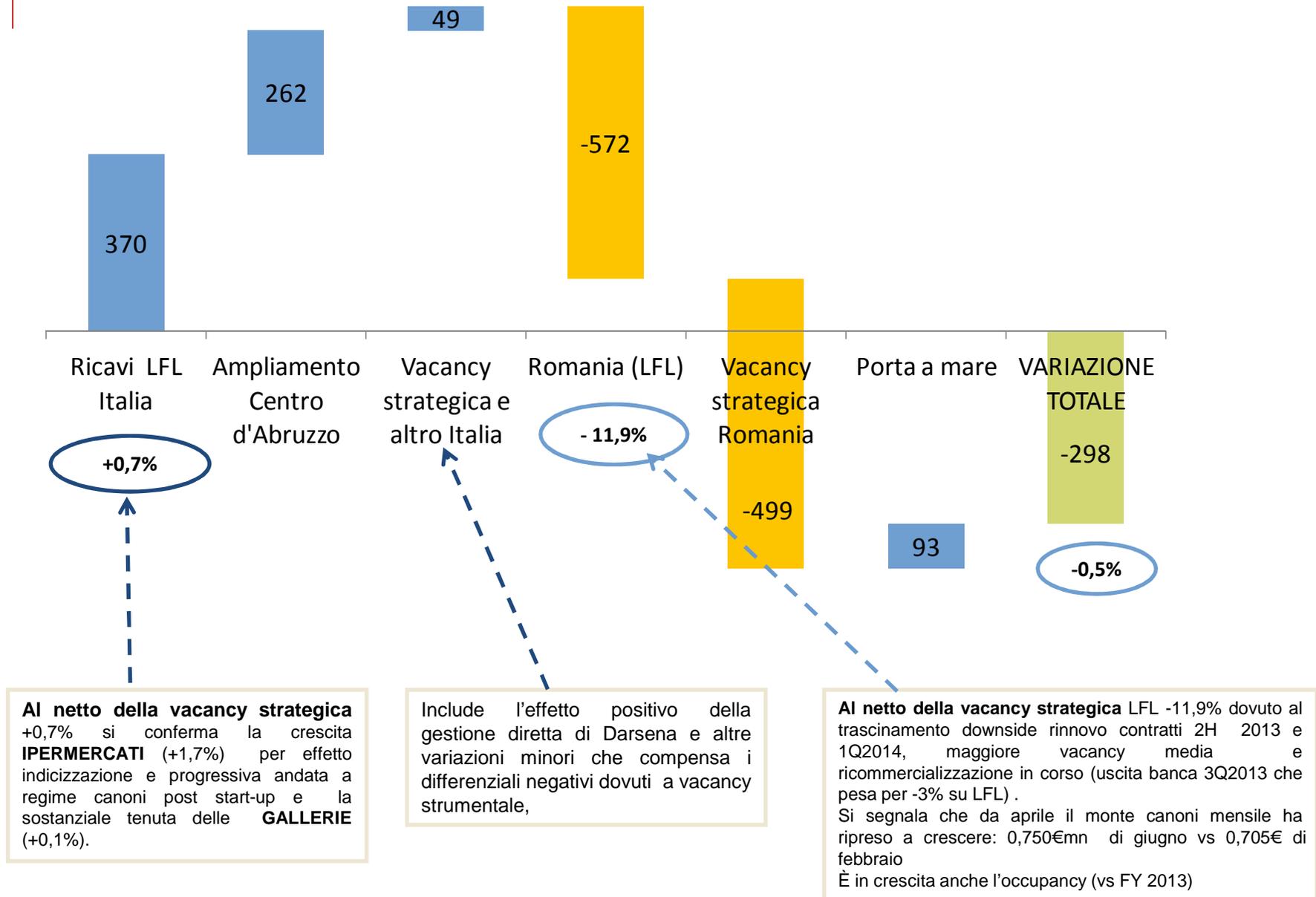
TOTALE RICAVI (€/000)



BREAKDOWN DEI RICAVI TOTALI PER TIPOLOGIA DI ASSET

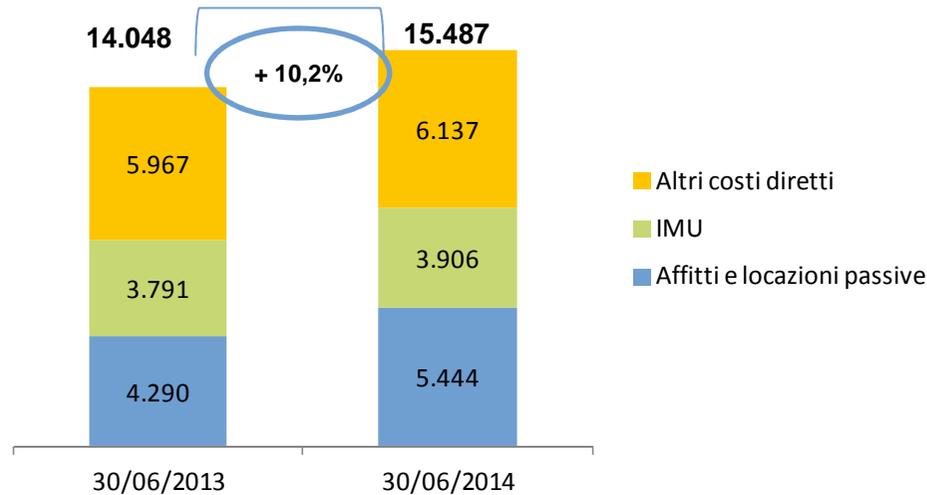


Driver dei ricavi da attività locativa (€/000)



12 Costi Diretti e Spese Generali Gestione Caratteristica

COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



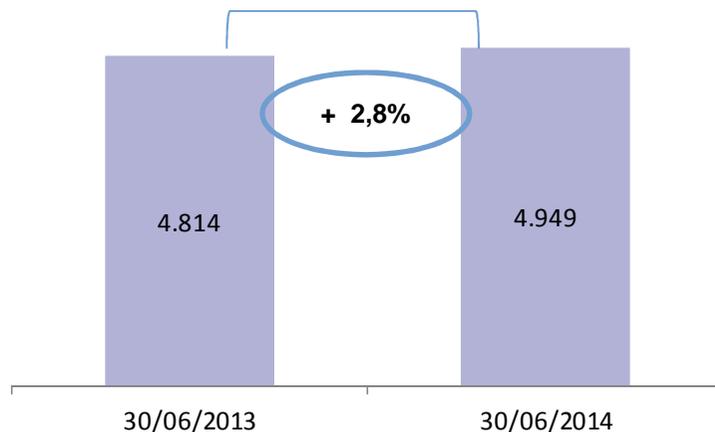
L'andamento dei Costi Diretti dovuto principalmente a:

• **AFFITTI E LOCAZIONI PASSIVE +1,2€mn** (+26,9%) in crescita per il masterlease sulla Galleria Le Fonti del Corallo (Livorno) ceduta

• **SPESE CONDOMINIALI + 0,3€mn** (+15,7%) per una maggiore vacancy media per lavori

• **ACCANTONAMENTI -0,4€mn** (-34,7%) significativo miglioramento per minori crediti in contenzioso

SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



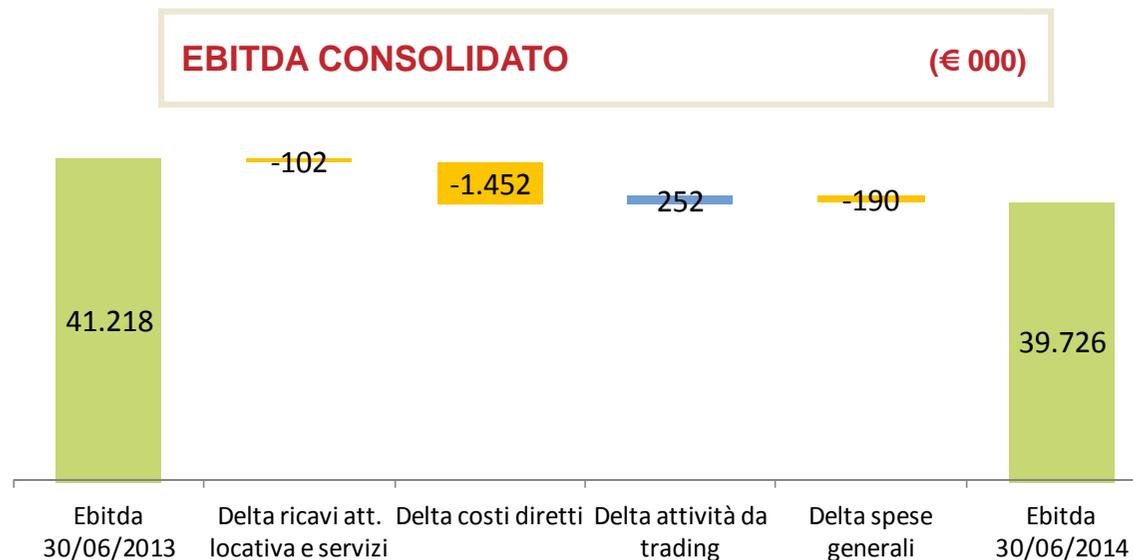
L'incidenza delle Spese Generali sui ricavi della gestione caratteristica è pari a circa il 8,2% **stabile** vs 30/06/2013 (8,0%).

• Gli incrementi principali riguardano l'andata a regime di alcune poste contrattuali, **costi per valutazioni** (aggiunto un nuovo perito indipendente), **costi per assicurazioni sede e altri minori**.

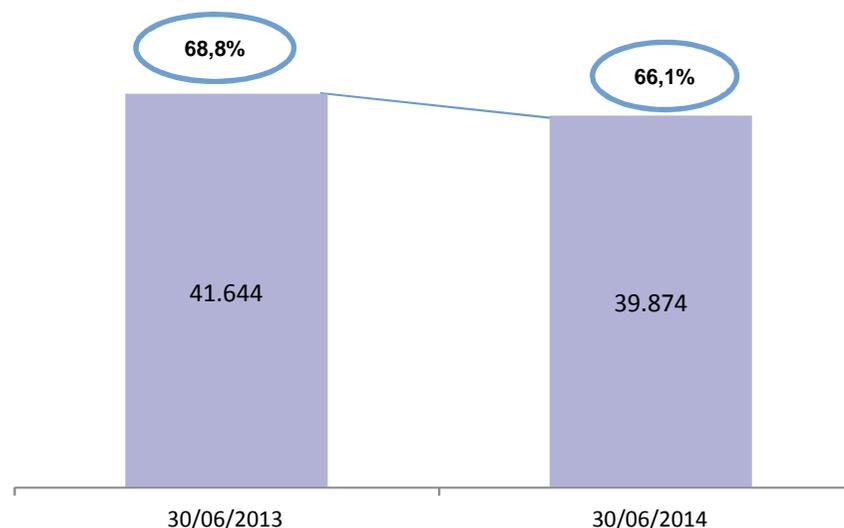
13

Ebitda consolidato totale: 39,7€mn

Ebitda (gest. Caratteristica): 39,9€ mn (-4,3%)



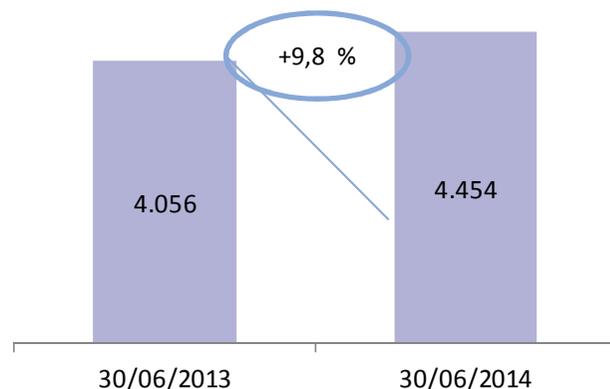
EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



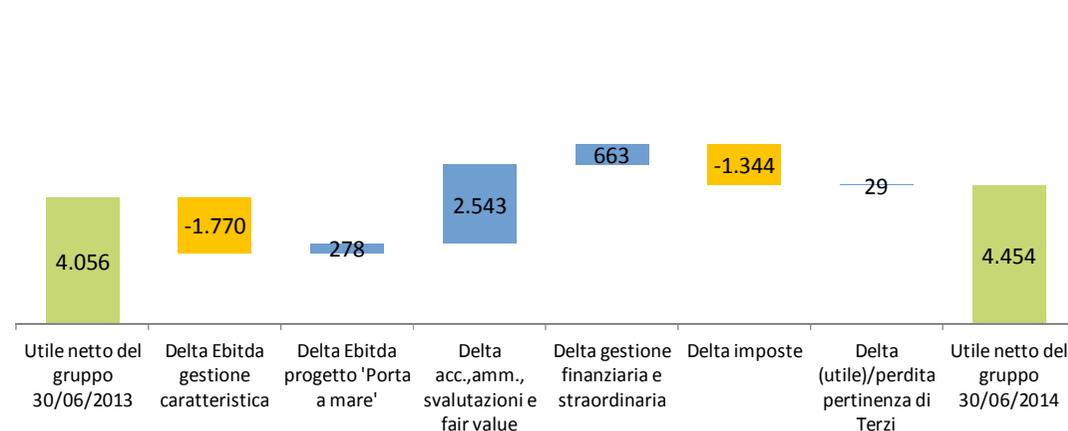
L'EBITDA MARGIN da FREEHOLD MANAGEMENT si attesta a 77,8% vs 78,5% al 30/06/2013

14 Utile Netto del Gruppo: 4,5€MN

UTILE NETTO DEL GRUPPO (€ 000)



VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 4,5€ MN RISPETTO AL 30/06/2013 RIFLETTE:



- Una variazione positiva Ebitda progetto Porta a Mare (+ 0,3€mn)
- Una variazione positiva su fair value e altri accantonamenti e ammortamenti (2,5€mn)
- Un miglioramento della gestione finanziaria e straordinaria per +0,7€mn



- una variazione negativa dell'Ebitda della Gestione Caratteristica (-1,8€mn) dovuta principalmente al calo dei ricavi oltre all'incremento dei costi diretti in particolare per affitti e locazioni passive (masterlease Galleria Le Fonti del Corallo)
- Una variazione negativa delle imposte anticipate (-1,3 € mn)

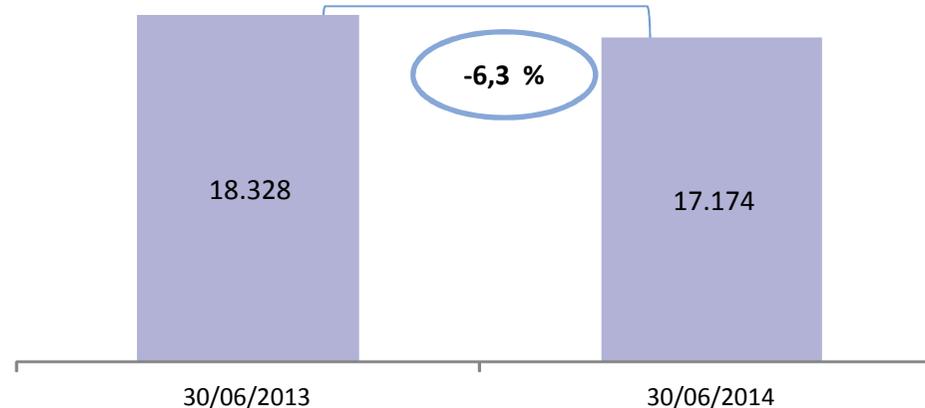
15 Funds From Operations gestione caratteristica

FFO (€000)	30/06/2013	30/06/2014	Δ	Δ%
Utile ante imposte	2.667	6.758	4.091	n.a.
Amm.ti e altri acc.ti	721	754	32	4,6%
Variazioni fair value s svalutazioni	15.140	9.917	-5.223	n.a.
Gestione straordinaria	490	-120	-609	n.a.
Margine Lordo da attività di trading	0	0	0	n.a.
Imposte correnti del periodo	-690	-135	555	n.a.
FFO	18.328	17.174	-1.154	-6,3%

Di cui:

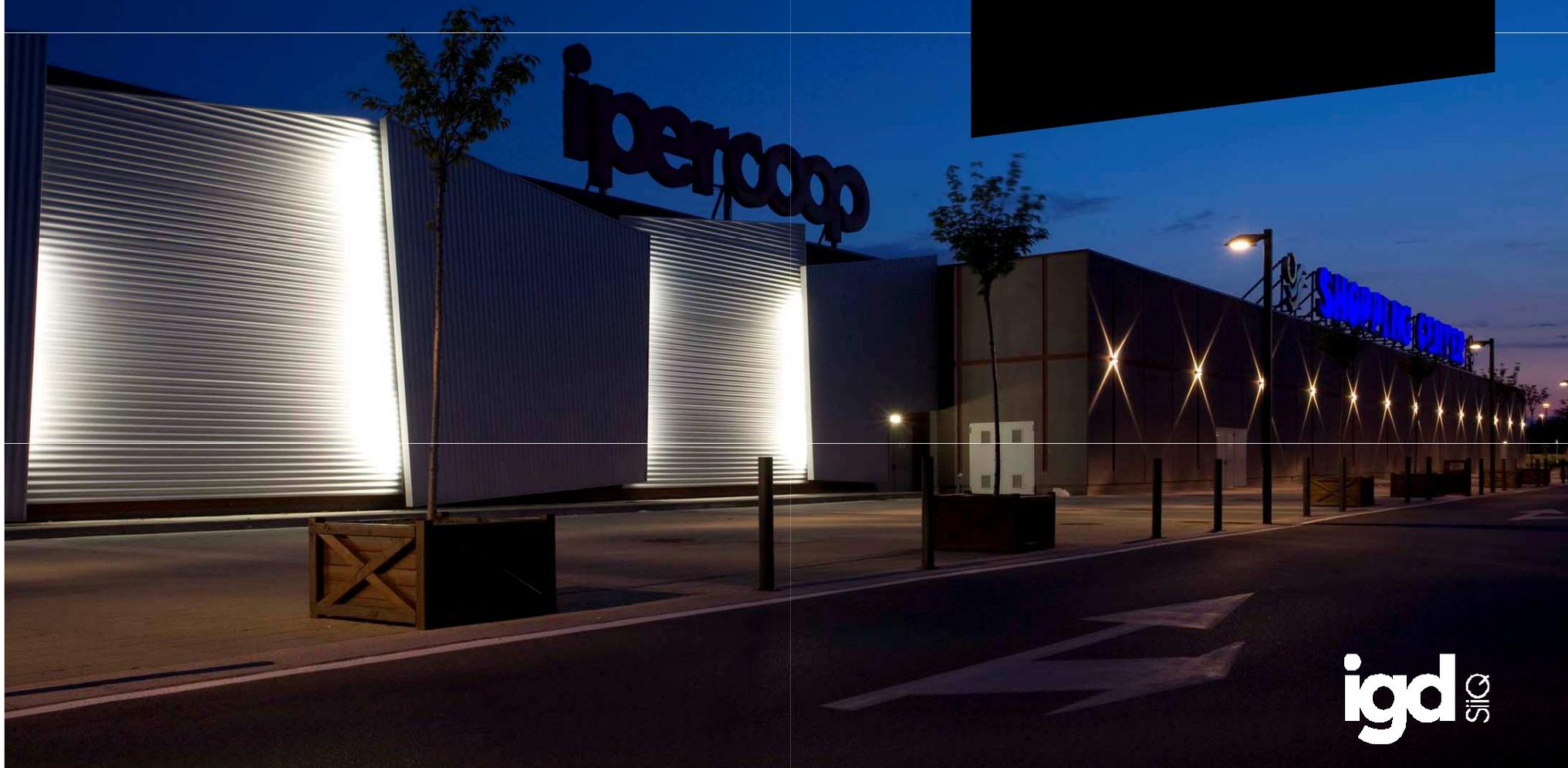
- **-1,8 mn€** per decremento Ebitda (decremento ricavi netti, aumento affitti passivi e altre variazioni minori)
- **+ 0,1 mn€** per decremento della gestione finanziaria
- **+ 0,6 mn€** miglioramento imposte correnti

ANDAMENTO FFO (€000)



Al 31/03/2014 la variazione era di -11%

ANDAMENTI OPERATIVI



17 Highlights Commerciali

Ingressi Gallerie Commerciali Italia **

+0,1% delta progressivo

Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia

+2,7% delta progressivo

Vendite iper  *

-3,8% delta progressivo

in
miglioramento
rispetto al
31/03/2014
(-5,4%)

Vendite iper e super di Proprietà IGD*

-3,3% delta progressivo

Ingressi Gallerie Commerciali Romania

-8,2% vs 30/06/2013

*Non si considerano le vendite dell'ipermercato di Afragola poiché le aree vendita del vecchio e del nuovo Ipermercato non sono comparabili.

** non considerati gli ingressi di 2 centri commerciali per il non funzionamento dei contapersone

Come hanno performato le nostre Gallerie nel 1H2014?

VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI			
	VENDITE	INGRESSI	
	delta progressivo giugno	delta progressivo giugno	in valore assoluto
ITALIA	+2,7%	+0,1%	29,5 milioni**
ROMANIA	n.p*	-8,2%	14,6 milioni

* non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

** non considerati gli ingressi di 2 centri commerciali per il non funzionamento dei contapersone

ITALIA

Nel semestre si osserva un buon andamento delle **vendite degli operatori (+2,7%)** a fronte di **ingressi** sostanzialmente stabili **(+0,1%)**.

Abbigliamento, "cultura, tempo libero, regalo" e beni per la casa nel semestre sono stati costantemente in crescita, mentre tiene l'**elettronica**.

Nelle Gallerie si assiste a un **aumento dello scontrino medio (+3,7% , +0,7€)** a fronte di una **diminuzione del numero di scontrini**.

Significativa la **crescita dei retail park** (Mondovì, Le Maioliche; Conè) che invertono un trend negativo iniziato nel 2013.

ROMANIA

Nel semestre si assiste a una diminuzione degli **ingressi (-8,2%)** rispetto al 1H2013 a causa dei lavori in corso (inserimento ancora internazionali, il refurbishment interni ed esterni)

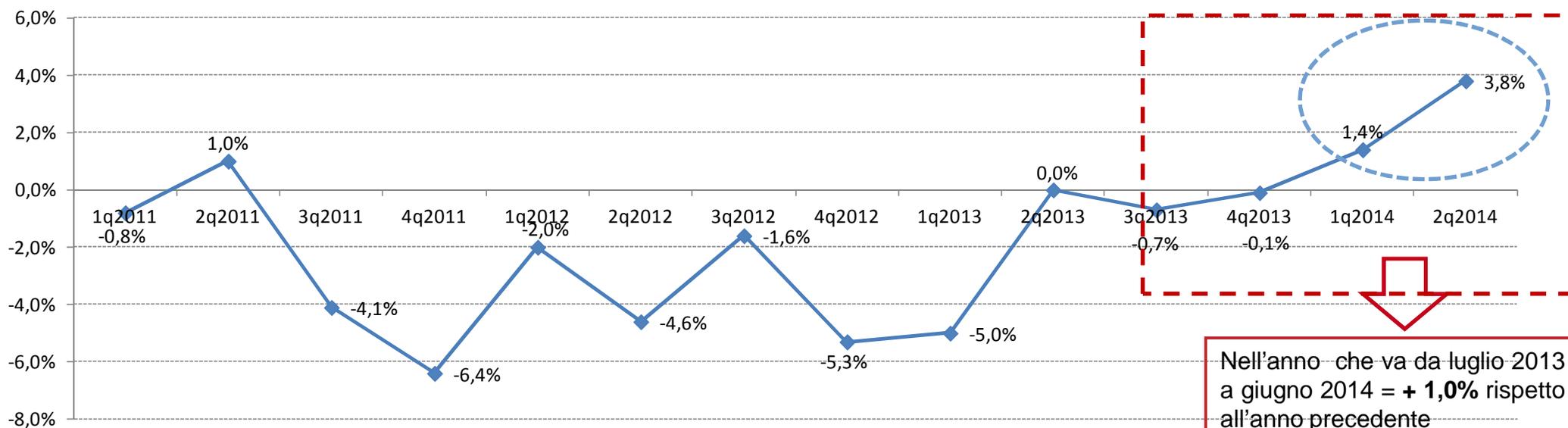
Per le **vendite** che riusciamo a monitorare (tenant di profilo nazionale/internazionale) si registra:

- Un miglioramento generale rispetto al trimestre precedente
- Una buona performance dell'elettronica di consumo (3 operatori nazionali) rispetto al primo semestre 2013 (+13%) e del drugstore ad insegna internazionale (Drogerie Markt +8%)
- Una flessione delle calzature ed abbigliamento rispetto al primo semestre 2013

Non riusciamo ancora a rilevare trimestralmente le performance dei supermercati e delle ancore internazionali dell'abbigliamento.

Come hanno performato le nostre Gallerie nel 1H2014

Andamento trimestrale fatturati tenants
periodo 2011 – 2°Q 2014

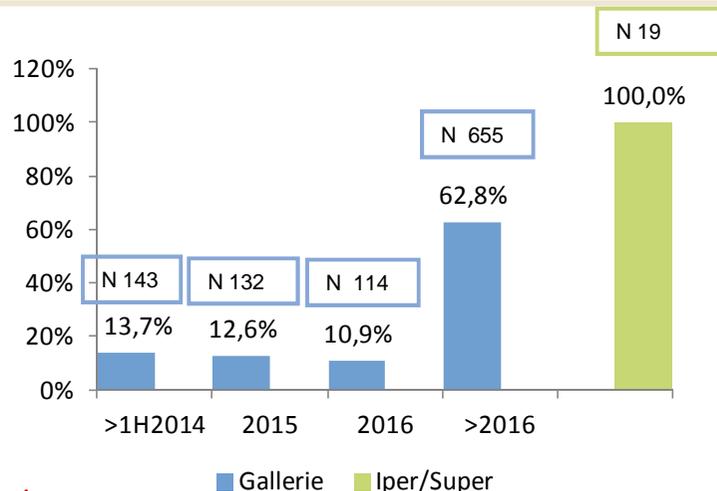


Fonte: Marketing IGD

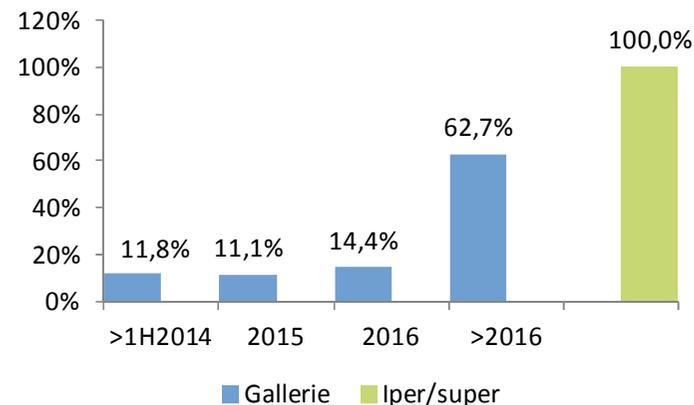
Per il secondo trimestre consecutivo, dal 2011, fatturati positivi

Contratti Italia e Romania

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



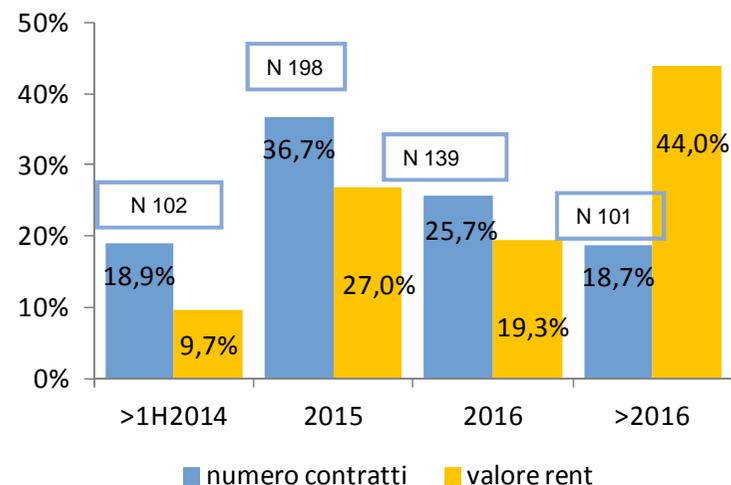
SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (% valore)



ITALIA

Nel primo semestre 2014 sono stati sottoscritti 138 contratti di cui 44 turnover e 94 rinnovi. Downside medio al rinnovo: **-4,7% in miglioramento rispetto al 31/3**, dovuto principalmente al turnover di due medie superfici avvenuto nel 1° trimestre. Senza questi due turnover il down side sarebbe stato -1,5%.

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



ROMANIA

Nel primo semestre 2014 sono stati rinnovati 153 contratti (-7%) e sottoscritti 54 nuovi contratti. Rinnovi sostanzialmente costanti nel secondo trimestre 2014; nel breve periodo prevediamo uno scenario di generale costanza, fatto salvo la quota di rinnovi che interessera' gli immobili destinati a refurbishment nel 2H2014 (Rinnovi e nuovi contratti del 1H2014 rappresentano il 3% e l'1% del totale ricavi di Winmarkt)

21 Attività commerciali e di asset management 1H2014 (1/4)



Creazione di una media superficie (Terranova) attraverso l'accorpamento di alcuni punti vendita sfitti. Risultato: aumento dell'attrattività e riduzione della vacancy.



Rimodulazione Tiburino
SHOPPING CENTER
Creazione di una nuova media superficie (New Yorker), inserimento di nuovi marchi ad alta attrattività (Moby Dick) e inserimento di una clinica dentistica. (Dental Pro)
Il risultato è stato la riduzione della vacancy e l'aumento degli ingressi (+18,5% 6M 2014 vs 6M 2013)



Restyling centrosarca
Lavori in corso per un restyling dell'esterno e dell'interno del centro commerciale previsto in completamento in concomitanza con l'EXPO Milano 2015



22 Attività commerciali e di asset management 1H2014 (2/4)

centronova

Inserimento di nuovi brand nell'ambito della ristorazione: America Graffiti, un ristorante di ispirazione americana stile anni '50, La Torteria, un corner di cake design e Titto, una gelateria che permette la personalizzazione dei topping.



winmarkt
shopping in center

Primavera 2014: inaugurato nuovo punto Vendita H&M a Ramnicu Valcea.
Inaugurato nuovo spazio Gameland presso il Centro commerciale di Ploiesti.



23 Attività commerciali e di asset management 1H2014 (3/4)

Retail Park Chioggia

Lavori in corso per la realizzazione di un nuovo format per IGD: una galleria aperta con negozi di vicinato, un ipermercato, 7 medie superfici, il tutto collegato da porticati



LIVORNO
PORTA
A MARE



Porta a Mare

10/07/2014

Inaugurazione Piastra Mazzini

Apertura prime unità commerciali tra cui Coop, Unieuro e 7 punti vendita



24

Attività commerciali e di asset management 1H2014 (4/4)

Inaugurazione Ampliamento



Nuovo ingresso del Centro d'Abruzzo dopo i lavori di restyling

Luogo: San Giovanni Teatino, CH

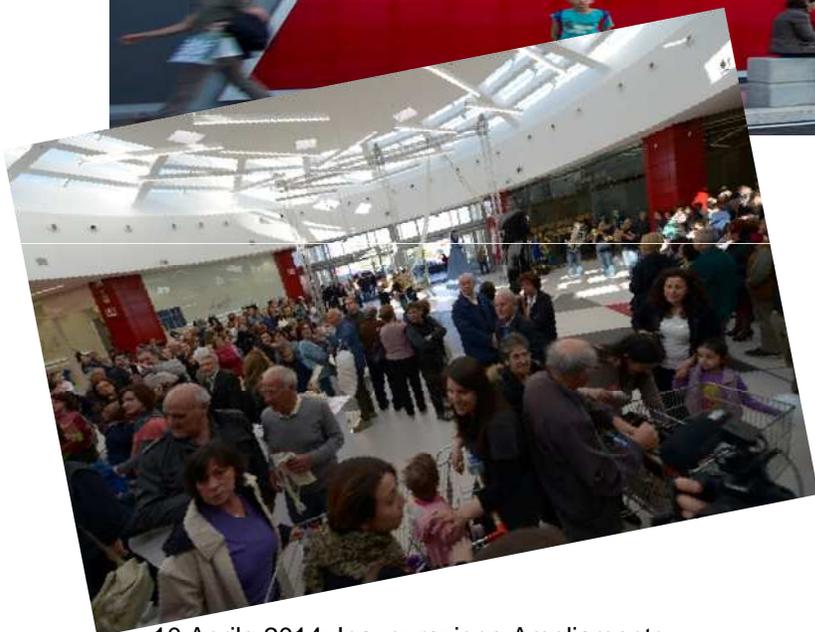
Data Inaugurazione Ampliamento: 10 Aprile 2014

Ingressi (dal 10/4 al 13/4): 80.000

Nel 2Q2014 i **fatturati** del Centro sono aumentati del 69,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, a fronte di una GLA cresciuta del 24% (3.000 mq rispetto ai 9.700 pre-ampliamento).

Investimento: ca 16 milioni €

GLA Ampliamento: + 3.000 m²



10 Aprile 2014: Inaugurazione Ampliamento

25 Luglio 2014: IGD presenta la prima APP



Nel fine settimana 5-6 luglio è stata lanciata la prima APP di IGD, relativa al Centro d'Abruzzo

Vantaggi per il cliente che la scarica

- Notizie in tempo reale su promozioni ed eventi in corso al Centro Commerciale;
- Informazioni relative ai negozi della Galleria;
- Promozioni esclusive

Vantaggi per l'operatore commerciale

- Aumento delle modalità di fidelizzazione verso la clientela
- Incremento delle forme di comunicazione fuori dalla Galleria

Nel mese di settembre 2014 il "Progetto App" di IGD proseguirà con il lancio del secondo applicativo, relativo al Centro Conè di Conegliano (Tv)

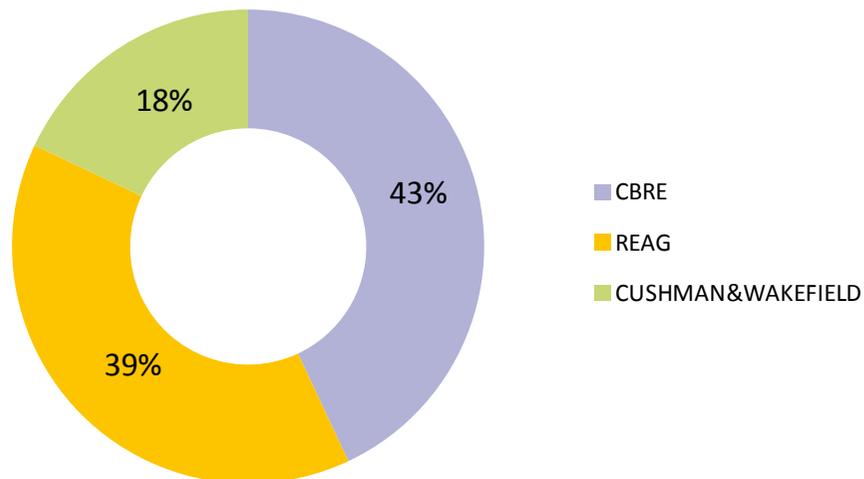


PORTAFOGLIO

27 Evoluzione del Market Value (1/5)

Breakdown delle perizie del Portafoglio

Alla data del 30 giugno 2014 il Portafoglio Immobiliare del Gruppo IGD è stato periziato dai 3 periti indipendenti: **CBRE, REAG e CUSHMAN&WAKEFIELD**



Asset ruotati al
30/06/2014:
61%

28 Evoluzione del Market Value (2/5)

€ mn	Mkt Value 31/12/2013	Mkt Value 30/06/2014
Gallerie+Ipermercati+Altro Italia	1.522,49	1.489,54
City Center (V. Rizzoli)	27,80	27,70
Totale Portafoglio a reddito ITALIA	1.550,29	1.517,24
Totale Portafoglio a reddito ROMANIA	173,40	173,40
TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO IGD	1.723,69	1.690,64
Porta a Mare(compreso commerciale Mazzini + terreni)	167,59	158,89
TOTALE PORTAFOGLIO IGD	1.891,28	1.849,53

La variazione del Fair Value al 30 Giugno 2014 è dovuta interamente a elementi riguardanti il Portafoglio Italia.

Su **porzione a reddito Italia:**

- cessione della Galleria del Centro Commerciale Le Fonti del Corallo a Livorno
- completamento dell'ampliamento della Galleria del Centro Commerciale Centro D'Abruzzo
- riduzione della superficie dell'ipermercato e contestuale ampliamento della Galleria del Centro Commerciale Le Porte di Napoli

Su porzione **non a reddito Italia** è dovuta a riclassificazioni interne.

29 Evoluzione del Market Value (3/5)

	ITALIA			ROMANIA
	IPERMERCATI	GALLERIE	MEDIA	GALLERIE
 Financial occupancy	100,0%	94,7%	96,6%	86,3%
Market value al 30 giugno 2014€mn	526,72	956,22		170,10
Rendimento medio composto a perimetro totale (<i>gross initial yield</i>)	6,65%	6,59%		6,64%



La redditività degli **IPERMERCATI (6,65%, +0,02 %)** è cresciuta per la graduale andata a regime dei canoni negli iper di recente apertura.

La redditività delle **GALLERIE ITALIA (6,59%, +0,15%)** in lieve crescita

La redditività delle **GALLERIE RUMENE (6,64%, +0,20%)** in lieve crescita

30 Evoluzione del Market Value (545)

Portafoglio ITALIA

Variazione FV LFL a reddito (iper, gallerie, city center e altro): -0,1%

IPERMERCATI: +0,6% pari a **+3,1€mn** escludendo Iper del Centro Commerciale Le Porte di Napoli; quest'ultimo è stato ridotto (GLA da 17.248 mq a 9.570 mq e AV da 10.000 mq a 4.585 mq); contestualmente la Galleria ha incrementato la gla di 6.012 mq e l'AV di 5.415 mq con una riduzione del FV dell'iper di circa 3,3Ml/€

• **GALLERIE e RETAIL PARK: -0,5%** La variazione L4L, escluso la galleria Fonti del Corallo, gli ampliamenti della galleria dei centri Centro d'Abruzzo e Le Porte di Napoli, registra una riduzione di **- 4,5€mn** concentrata nelle gallerie che hanno in corso investimenti importanti (Centro Sarca, Mondovì) e che nel semestre hanno sofferto maggiormente in termini di vacancy (Gran Rondò, Centro Sarca, Mondovì e I Bricchi).

• **ALTRO: - 0,3 %;**

• **CITY CENTER: -0,2%**

Portafoglio ROMANIA

Variazione LFL: tenuta rispetto al Fair Value al 31/12/2013

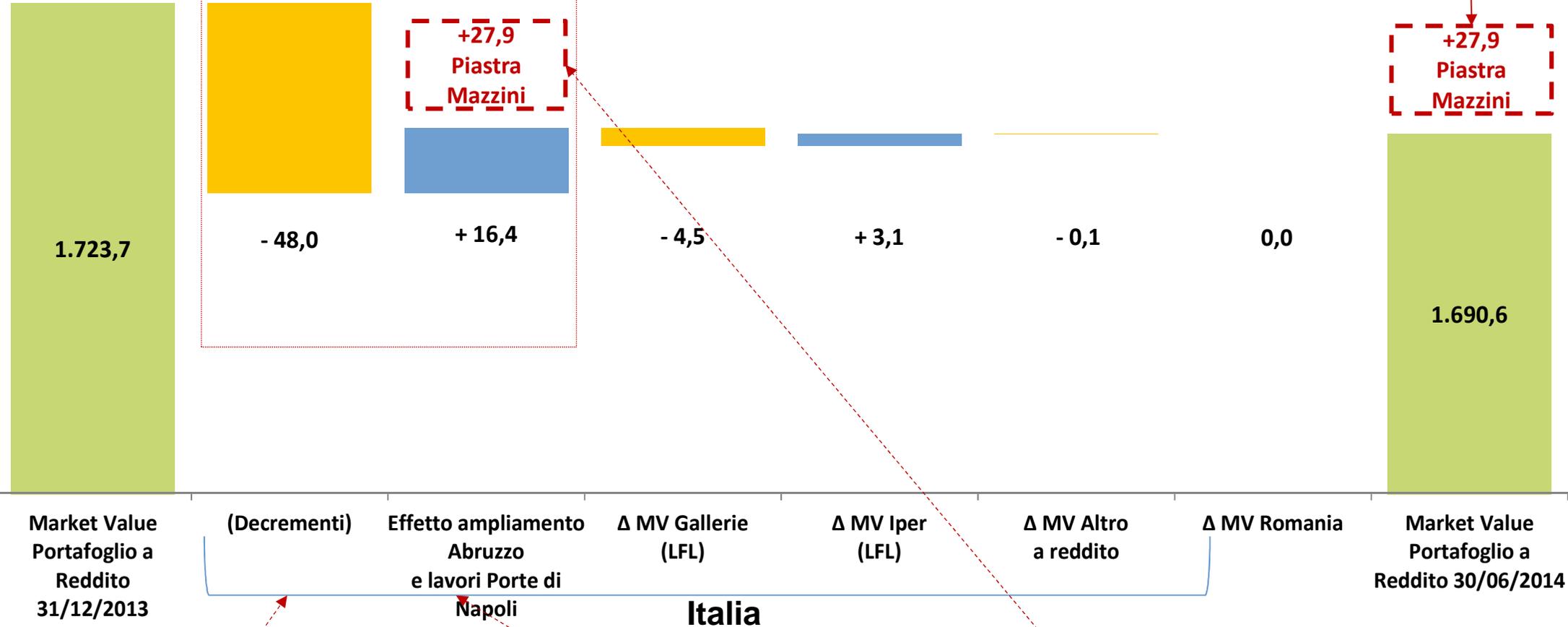
EVOLUZIONE MARKET VALUE (€ 000)



31

Evoluzione del Market Value (5/5) – Immobili a reddito

€ mln



In particolare, vendita della Galleria "Fonti del Corallo" di Livorno

Passaggio a reddito dell'ampliamento Centro d'Abruzzo e lavori su Porte di Napoli

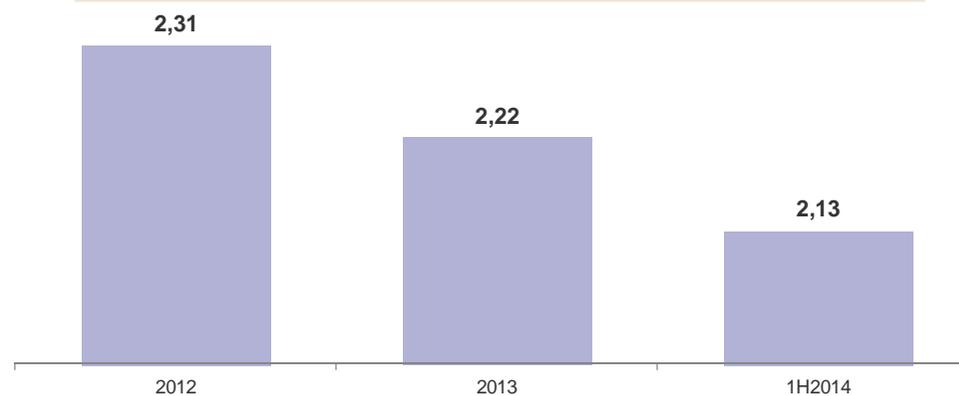
Passaggio a reddito dal 10 luglio 2014 (inaugurazione prime unità commerciali)

32 NNAV

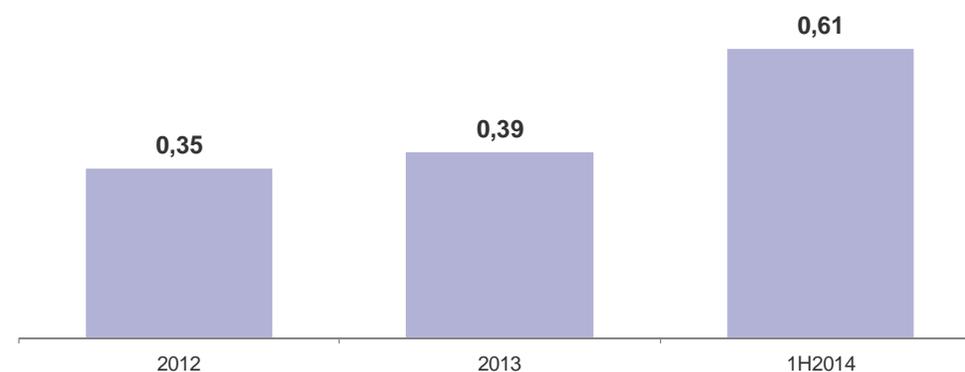
NAVA		FY13	1H14
Market value Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili per trading	a	1.891,28	1.849,53
Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	b	1.890,86	1.848,51
Plusvalenza potenziale	c=a-b	0,42	1,02
Patrimonio netto (inclusi terzi)		763,69	764,81
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	0,00
Patrimonio netto rettificato	h	785,94	764,81
Prezzo corrente azione IGD		0,87	0,00
Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni	d	(12,59)	0,00
Totale plusvalore/(minusvalore)	e=c+d	(12,17)	1,02
NAV	f=e+h	773,78	765,83
Numero azioni	g	348,00	360,17
NAV per azione	f/g	2,22	2,13
Tax rate su plus/minus da immobili		27,6%	27,6%
Totale Plusvalore/(minusvalore) netto	i	(12,29)	0,74
NNAV	l=h+i	773,66	765,55
NNAV per azione	m=l/g	2,22	2,13

Il decremento del NNAV per share rispetto al 2013 è frutto principalmente dell'effetto diluitivo della DRO (aumento numero azioni)

NNAV PS (€)



PRICE/NNAV (€)





**STRUTTURA
FINANZIARIA**

34 Highlights Finanziari 1/2

	31/03/2014	30/06/2014
GEARING RATIO	1,27	1,30
LOAN TO VALUE	55,5%	55,9%
COSTO DEL DEBITO	4,12%	4,26%
INTEREST COVER RATIO	1,73X	1,75X
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (inclusi i bond)	7,5 anni	7 anni
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	81,1%	91,0%

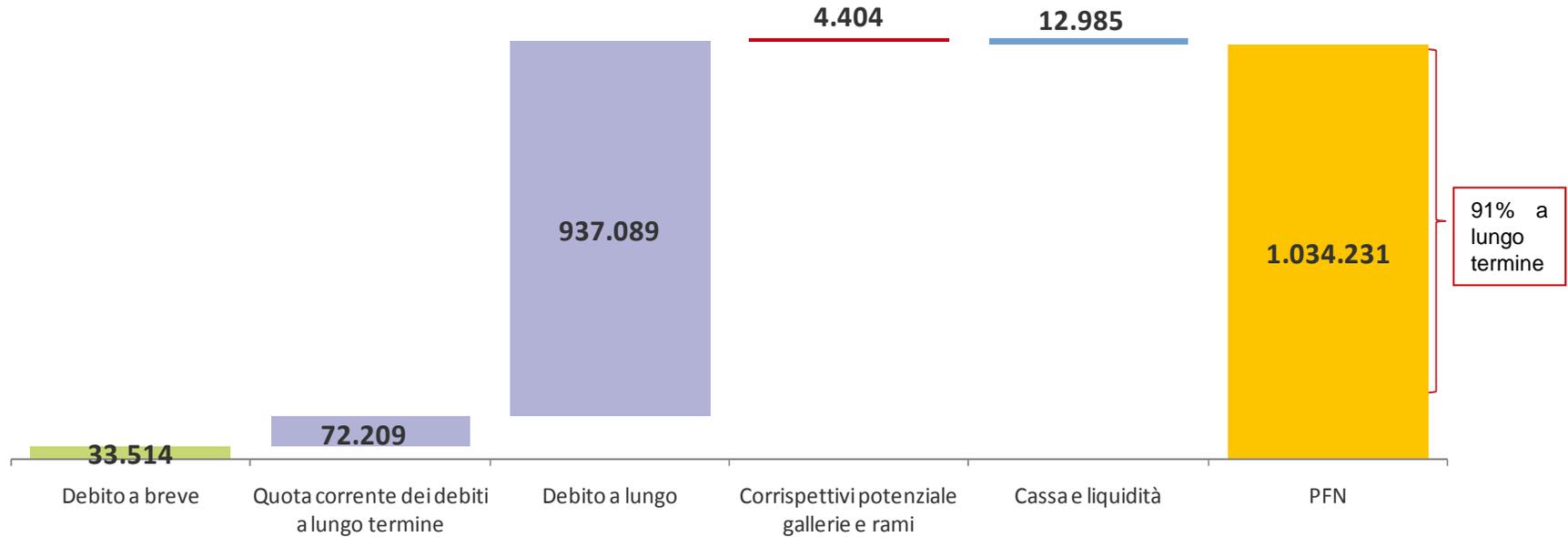
35 Highlights Finanziari 2/2

	31/03/2014	30/06/2014
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	79,5%	84,0%
LINEE DI CREDITO CONCESSE	273,5 € mn	266,0 € mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	132,5 € mn	229,5 € mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	349,3 € mn	360,7 € mn

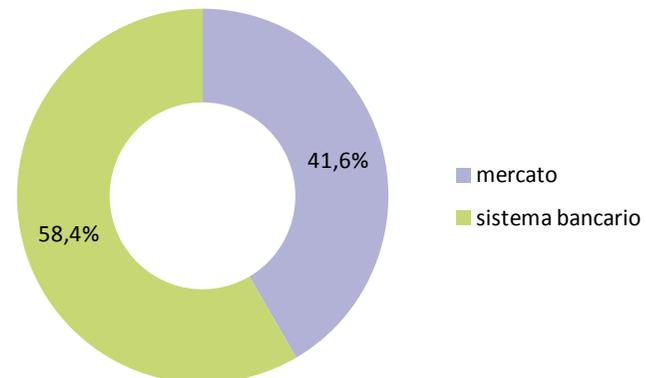
Struttura finanziaria

36

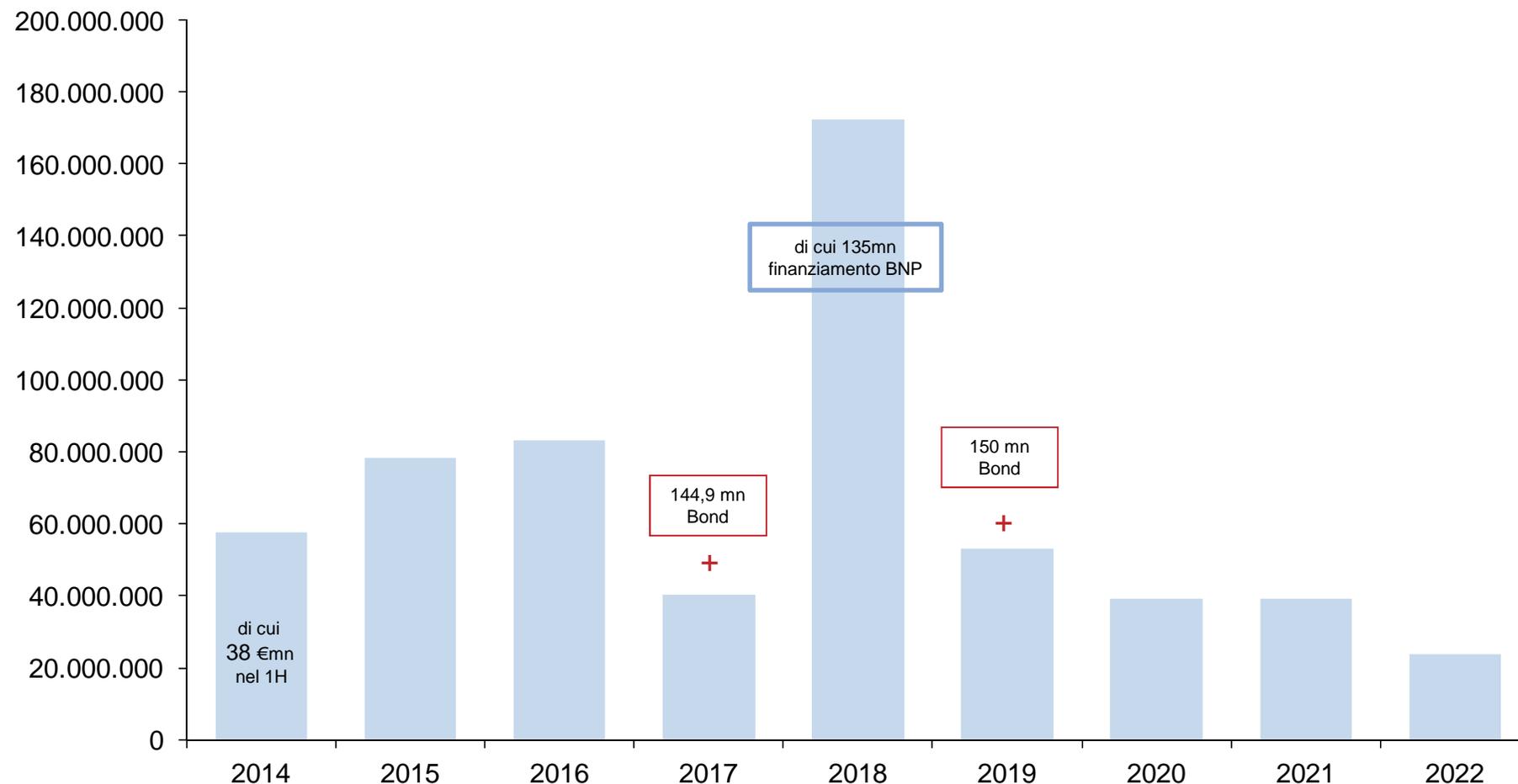
COMPOSIZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (€ 000)



Breakdown mercato-sist. bancario



37 Debt Maturity





APPENDICE

39 Conto Economico Consolidato

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/06/2013	30/06/2014	%	30/06/2013	30/06/2014	%	30/06/2013	30/06/2014	%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	52.972	51.541	(2,7)%	52.931	51.407	(2,9)%	41	134	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	5.060	6.193	22,4%	5.060	6.193	22,4%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	58.032	57.734	(0,5)%	57.991	57.600	(0,7)%	41	134	n.a.
Ricavi da servizi	2.514	2.710	7,8%	2.514	2.710	7,8%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	1.385	n.a.	0	0	n.a.	0	1.385	n.a.
RICAVI GESTIONALI	60.546	61.829	2,1%	60.505	60.310	(0,3)%	41	1.519	n.a.
INCREMENTI, COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	0	(1.133)	n.a.	0	0	n.a.	0	(1.133)	n.a.
Affitti e locazioni passive	(4.290)	(5.444)	26,9%	(4.290)	(5.444)	26,9%	0	0	n.a.
Personale diretto	(1.816)	(1.875)	3,3%	(1.816)	(1.875)	3,3%	0	0	n.a.
Costi diretti	(8.150)	(8.388)	2,9%	(7.942)	(8.168)	2,8%	(209)	(221)	5,8%
COSTI DIRETTI	(14.257)	(15.708)	10,2%	(14.048)	(15.487)	10,2%	(209)	(221)	5,8%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	46.289	44.988	(2,8)%	46.457	44.823	(3,5)%	(168)	165	n.a.
Personale di sede	(3.015)	(3.082)	2,2%	(2.967)	(3.029)	2,1%	(49)	(53)	8,4%
Spese generali	(2.056)	(2.180)	6,0%	(1.848)	(1.920)	3,9%	(209)	(260)	24,5%
SPESE GENERALI	(5.072)	(5.262)	3,8%	(4.814)	(4.949)	2,8%	(257)	(313)	21,4%
EBITDA	41.218	39.726	(3,6)%	41.644	39.874	(4,3)%	(426)	(148)	(65,4)%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>68,1%</i>	<i>64,3%</i>		<i>68,8%</i>	<i>66,1%</i>				
Altri accantonamenti	(63)	(63)	0,0%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(16.331)	(13.755)	(15,8)%						
Ammortamenti	(660)	(693)	5,0%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(17.053)	(14.511)	(14,9)%						
EBIT	24.164	25.215	4,3%						
GESTIONE FINANZIARIA	(22.939)	(22.887)	(0,2)%						
GESTIONE STRAORDINARIA	(490)	120	n.a.						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	735	2.448	n.a.						
Imposte	3.017	1.672	(44,6)%						
UTILE DEL PERIODO	3.752	4.120	9,8%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	304	334	9,7%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	4.056	4.454	9,8%						

Totale ricavi da attività locativa:

57,7 €000

Da **Gallerie Commerciali**: 38,6 €000 di cui:

Gallerie italiane 34,4€000

Gallerie Winmarkt 4,2 €000

Da **Ipermercati**: 17,9€000

Da **City Center Project – v. Rizzoli** :0,8 €000

Da **Altro**: 0,1€000

40 Margini per attività

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/06/2013	30/06/2014	%	30/06/2013	30/06/2014	%	30/06/2013	30/06/2014	%
€/000									
Margine da immobili di proprietà	45.781	44.309	(3,2)%	45.750	44.176	(3,4)%	31	134	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	384	432	12,4%	384	432	12,4%	0	0	n.a.
Margine da servizi	323	216	(33,2)%	323	216	33,2%	0	0	n.a.
Margine da trading	(199)	31	n.a.	0	0	n.a.	(199)	31	n.a.
Margine lordo divisionale	46.289	44.988	(2,8)%	46.457	44.824	(3,5)%	(168)	165	n.a.

Margine da immobili di proprietà: 86,01% in lieve calo rispetto al 86,43% del 30/06/2013 per effetto della diminuzione dei ricavi (prevalentemente in Romania e per vacancy strategica) e dell'incremento dei costi diretti (aumento delle imposte sugli immobili e delle spese condominiali)

Margine da immobili di proprietà di terzi: 6,94% in calo rispetto al 7,58% del 30/06/2013 prevalentemente dovuto all'incremento dei costi diretti (in particolare le locazioni passive)

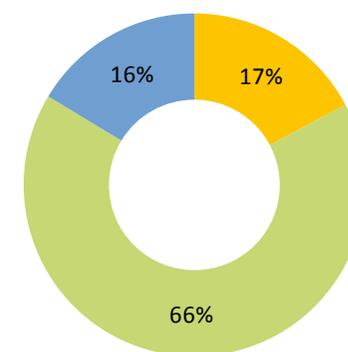
Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Gruppo Miroglio 	abbigliamento	3,5%	32
	abbigliamento	3,1%	10
	abbigliamento	2,4%	7
	calzature	2,0%	5
	abbigliamento	1,7%	20
	ristorazione	1,5%	9
	elettronica di consumo	1,4%	1
	fai da te	1,4%	1
	intrattenimento	1,3%	19
	gioielleria	1,2%	13
Totale		19,5%	117

TOTALE CONTRATTI

Gallerie	1.044
Ipermercati	19
Totale	1.063

BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE per fatturato



■ Marchi internazionali ■ Marchi nazionali ■ Marchi locali

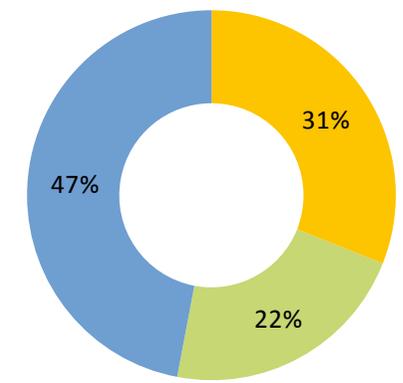
42 Tenants Romania



TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
	alimentare	10,3%	10
	abbigliamento	6,5%	3
	elettronica	4,6%	8
	gioielleria	3,0%	9
	drogheria	2,7%	5
	farmacia	2,3%	5
House of Art	abbigliamento (famig)	2,1%	5
	calzature	1,4%	5
	supermercati	1,4%	2
	elettronica	1,2%	3
Totale		35,4%	55

TOTALE CONTRATTI 540

BREAKDOWN INSEGNE GALLERIE per fatturato

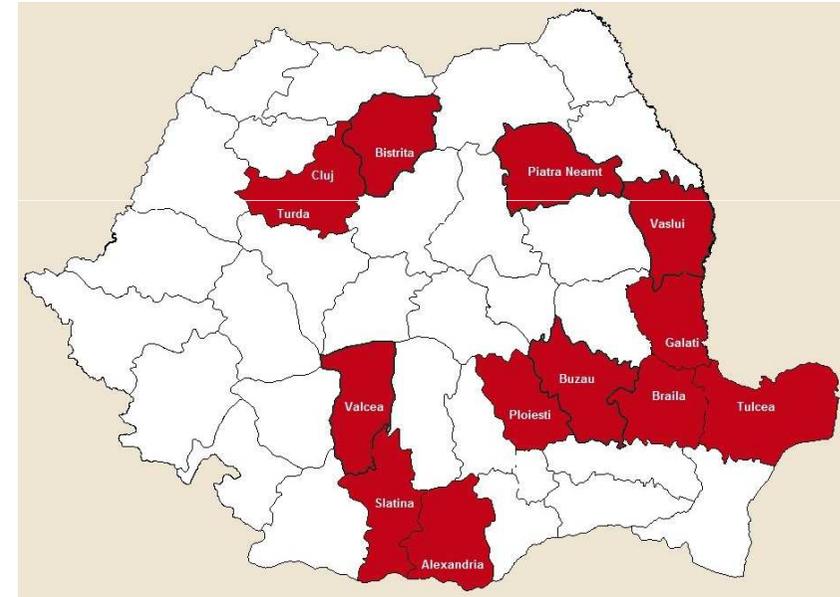


■ Marchi internazionali ■ Marchi nazionali ■ Marchi locali

Portafoglio Italia e Romania



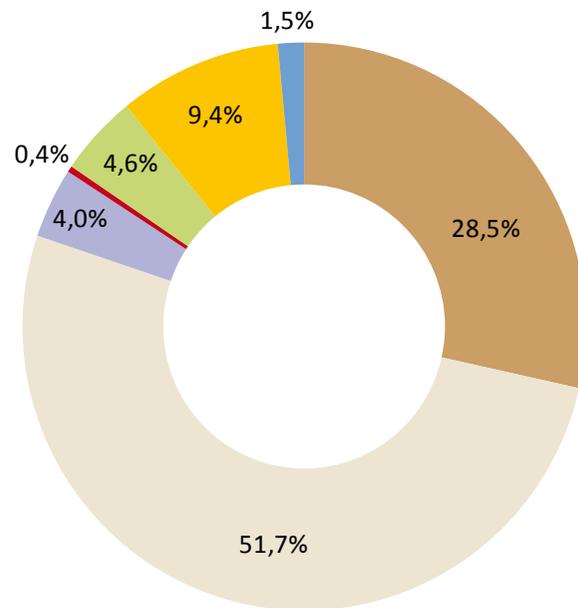
**50 UNITA' IMMOBILIARI IN
11 REGIONI ITALIANE:**
 18 gallerie e retail park
 19 ipermercati e supermercati
 1 city center
 4 sviluppo terreni
 1 immobile per trading
 7 altro



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

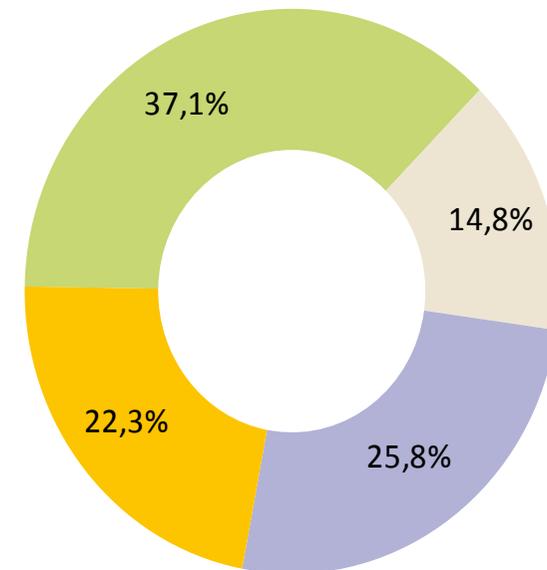
44 Portafoglio Italia e Romania

DISTRIBUZIONE DEL MARKET VALUE DEL PORTAFOGLIO IGD PER TIPOLOGIA



■ IPER/SUPER ■ GALLERIE ■ TERRENI ■ ALTRO ■ TRADING ■ WINMARKT ■ CITY CENTER

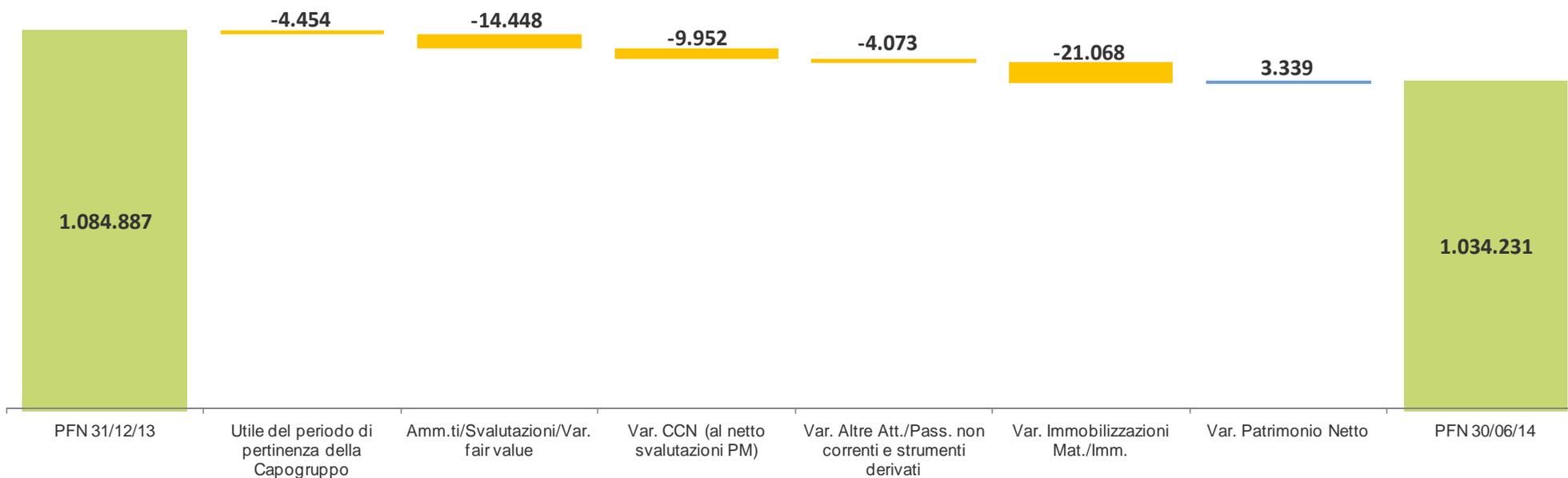
DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ITALIA (mkt value)



■ Nord Est ■ Nord Ovest ■ Centro ■ Sud e Isole

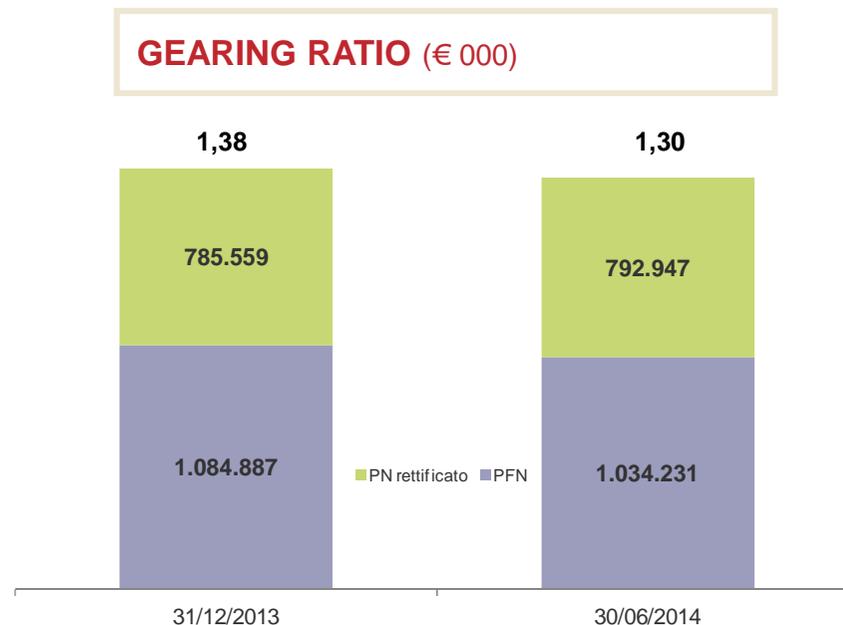
Posizione Finanziaria Netta

VARIAZIONE DELLA PFN € 000)



46 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	31/12/2013	30/06/2014	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.879.129	1.848.270	-30.859	-1,6%
Capitale Circolante Netto	71.271	61.319	-9.952	-14,0%
Altre Passività Consolidate	-68.519	-68.747	-228	0,3%
TOTALE IMPIEGHI	1.881.881	1.840.842	-41.039	-2,2%
Posizione Finanziaria Netta	1.084.887	1.034.231	-50.656	-4,7%
(Attività) e Passività nette per strumenti d	33.302	41.803	8.501	25,5%
Patrimonio Netto	763.692	764.808	1.116	0,1%
TOTALE FONTI	1.881.881	1.840.842	-41.039	-2,2%



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

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

