



igd SpA
SPAZI DA VIVERE

Conference call
3 marzo 2016
Ore 18

Presentazione Risultati al 31/12/2015

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 | 2015: Si conferma il percorso di crescita

Eccellenti risultati operativi:

- Vendite operatori **+6,7%**
- Ingressi **+1,6%**
- **Occupancy in crescita** in Italia (96,9%) e Romania (93,9%)

Consistenti risultati economico/finanziari:

- Ricavi : **+5%**
- Ebitda : **+7%**
- FFO: **+28,5%**

**Realizzando il
BP 2015-2018
...e
anche di più!!**

Solido portafoglio:

- Market value: **2.082,01 €mn**
- Nuova apertura: Clodi – Chioggia (maggio 2015)

Ambiziose operazioni straordinarie:

- **Cessione city center Rizzoli a Bologna** (maggio 2015)
- **Acquisizione puntadiferro** (dicembre 2015)
- Finanza: **ABB + Bond swap**

4 Highlights (1/2)

RICAVI

• Ricavi gestione caratteristica

125,9 € mn
(+4,5% vs 31/12/2014)



EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

84,7€ mn
(+6,9% vs 31/12/2014)

• EBITDA margin (gestione caratteristica)

67,3%
(+1,5 p.ti vs 31/12/2014)



• EBITDA margin da Freehold

77,2%

• Utile Netto del Gruppo

45,6 € mn
(7,3€ mn al 31/12/2014)



• Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica

45,1€ mn
(+28,5% vs 31/12/2014)



• FFO gest. Caratteristica *per azione**

0,056€

* Calcolato su numero azioni fine anno

• Dividendo per azione

0,04€
(0,035 div adj 2014)



5 | Highlights (2/2)



FINANCIAL OCCUPANCY al 31/12/2015

•ITALIA

96,9%
(96,2% al 31/12/2014)

•ROMANIA

93,9%
(86,4% al 31/12/2014)



•Market Value Portafoglio Totale

2.082 €mn
(1.951,21 €mn al 31/12/2014)



•Loan to Value

47,3%
(vs 48,3% al 31/12/2014)

•Gearing (D/E)

0,93
(vs 0,95 al 31/12/2014)



NNNAV

1,25 €
(vs 1,23€ al 31/12/2014)





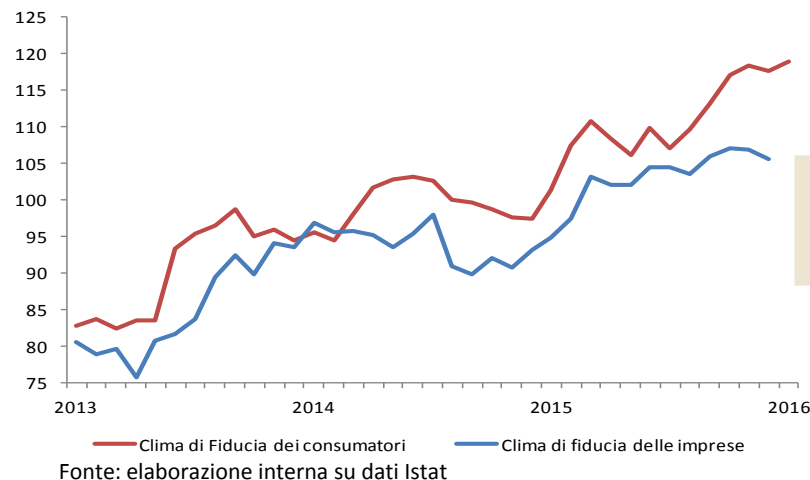
CONTESTO ECONOMICO

7 Contesto macroeconomico

Indicatori Italia 2015*

PIL	+0,8%
CONSUMI	+0,9%
INFLAZIONE	+0,1%

Outlook Italia 2016



Consensus indicatori per il 2016:
Pil + 1/1,4%
Consumi +1,3%

In Italia

- Nel 2015 l'economia italiana ha ripreso a espandersi (PIL +0,8%*); prevista ulteriore crescita nel 2016.
- Principale driver di crescita sono i **consumi delle famiglie***, favoriti da un aumento del reddito disponibile e del clima di fiducia.
- Altri segnali positivi: la produzione industriale nel 2015 è aumentata dell'1% sul 2014**, il numero delle aziende protestate per ritardi nei pagamenti è tornato ai livelli pre-crisi, i prestiti bancari al settore privato (imprese e famiglie) hanno ripreso ad aumentare.

In Romania

La crescita economica nel 2015 è stata superiore alle attese con il Pil che risulta in crescita del **3,6%**; tale andamento è atteso confermarsi nel prossimo anno trainato dalla forte crescita dei consumi privati che dovrebbero aumentare di oltre il **5%** nel corso del 2016.

* Fonte: ISTAT, "PIL e indebitamento AP" e "Prezzi al consumo"; Banca d'Italia, "Bollettino economico 1/2016"

**ISTAT, "Produzione Industriale", febbraio 2016

8 Il retail real estate



Totale investimenti real estate nel 2015:
8,1€ mld
di cui investimenti retail :
1,4€ mld

Italia

- Il real estate italiano ha fatto segnare **volumi record** nel 2015 con investimenti totali pari a circa 8,1 miliardi di Euro, il 75% dei quali provenienti da investitori stranieri.
- Nel **settore retail**, il volume degli investimenti nel 2015 si è attestato a circa **1,4 miliardi di Euro**, di cui il 51% ha interessato centri commerciali, che si confermano dunque l'asset class prevalente del settore.
- La pipeline di transazioni prevista è stimata in almeno 2 miliardi di Euro a conferma del **forte interesse degli investitori nel settore**.
- Prosegue la dinamica positiva di **contrazione degli yields**, mentre dal punto di vista dei **canoni** la crescente domanda da parte dei retailers dovrebbe portare ad una **futura crescita** degli stessi.

Fonte: CBRE, "Italia investimenti Q4 2015" e "Italia Retail, Q4 2015"

RISULTATI ECONOMICO FINANZIARI

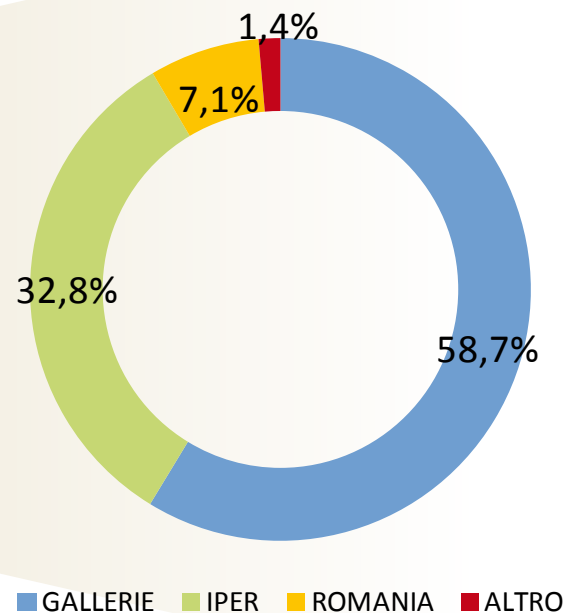
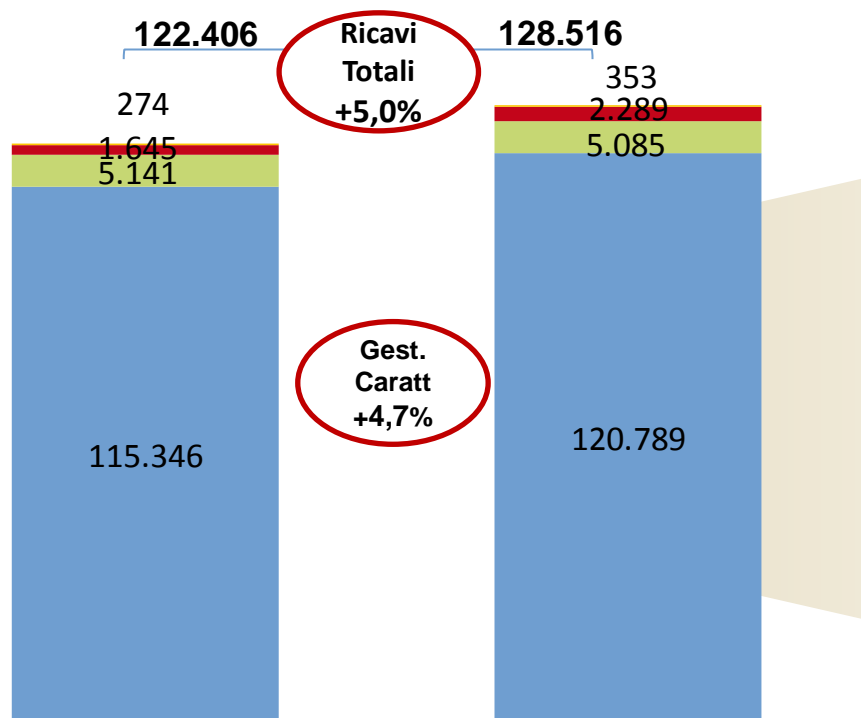


Costa
COME IL MEGLIO DEL MARE
E IL MEGLIO DELLA TERRA
GARANISCI IL TUO VACANZO
NEL MEDITERRANEO
UNA ROTTA NUOVA.
www.costaonline.it

10 Ricavi

TOTALE RICAVI (€/000)

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

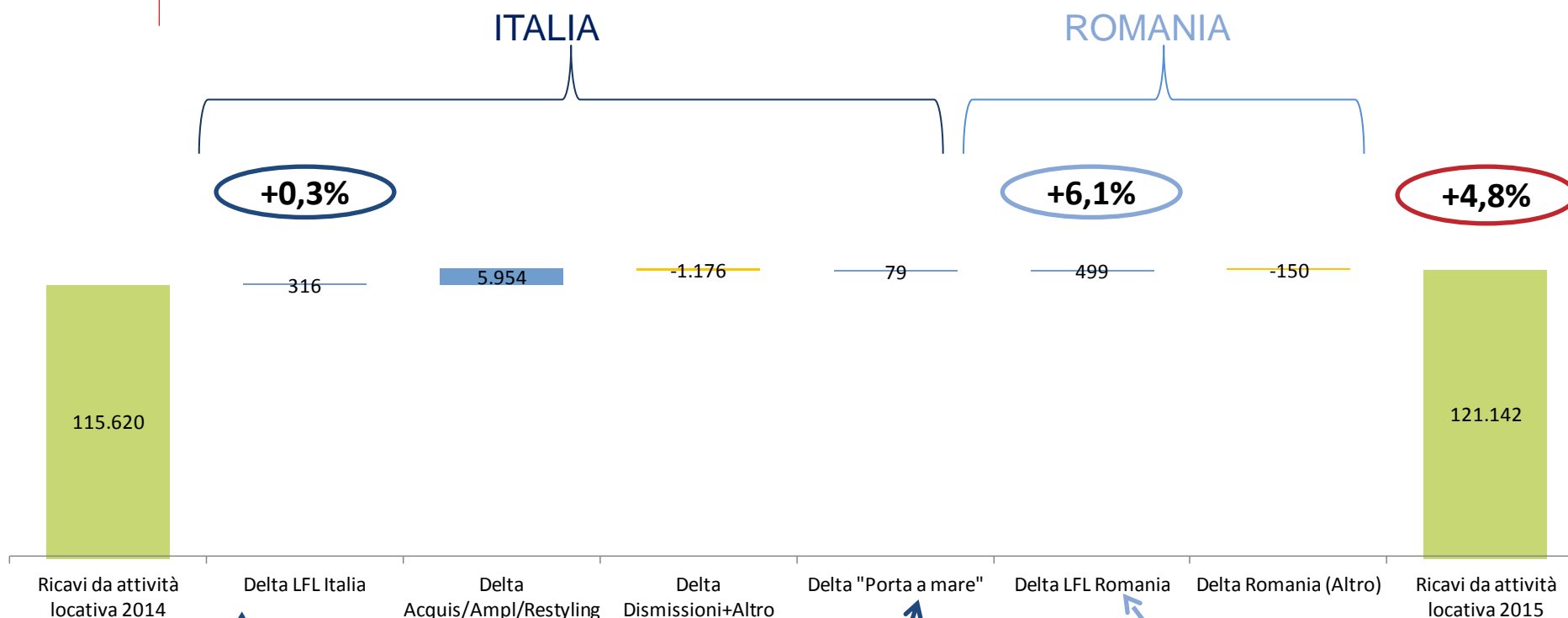


CONS 2014

CONS 2015

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

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



LFL: Gallerie +0,4%
Ipermercati stabili
 Primi riscontri positivi del buon contesto.
Riduzione sconti (-650k€)
Attesi dati in sensibile crescita nel 2016

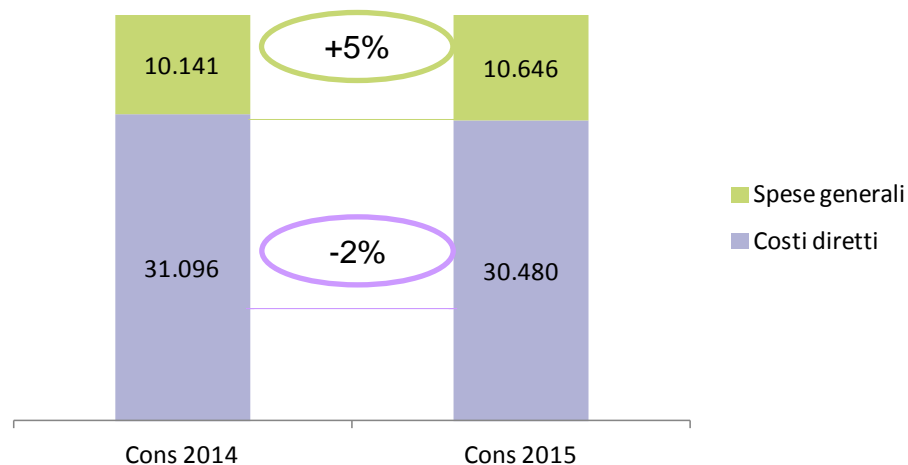
Maggiori ricavi su perimetro non omogeneo (2014: ampliamento Centro d'Abruzzo, rimodulazione Le Porte di Napoli, apertura Pza Mazzini (Livorno) e acquisizione portafoglio post aucap; 2015: apertura Clodi a Chioggia e acquisto puntadiferro a Forli)

Differenza negativa per cessione via Rizzoli e per vacancy strumentale (nuovi layout)
Differenza positiva per Porta a Mare per locazione nuovi uffici

LFL: incremento per attività di commercializzazione e rinegoziazione
 Altro : vacancy strumentale per piano investimenti

12 Costi operativi e gestione finanziaria

SPESE GENERALI e COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

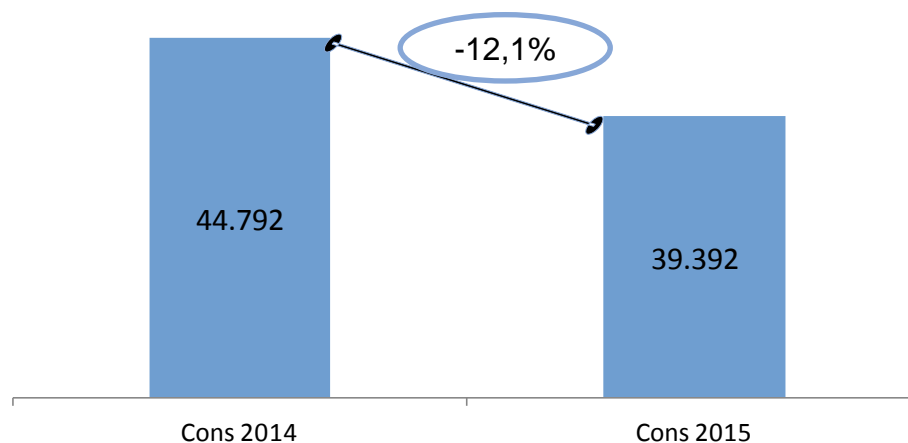


Minore incidenza dei costi operativi sui Ricavi

Ebitda margin gest. caratt. (67,3%) in crescita: +150bps

Ebitda margin Freehold: 77,2%

GESTIONE FINANZIARIA (€ 000)

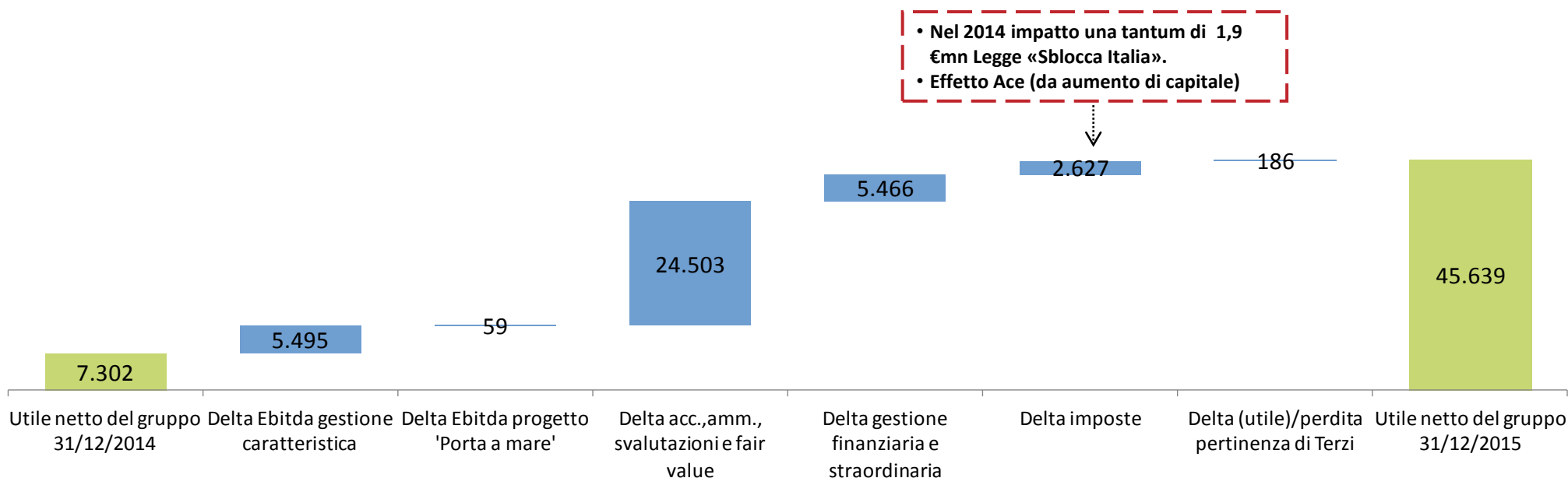


Sensibili risparmi nella gestione finanziaria (-5,4 €mn)

13

Utile Netto del Gruppo: 45,6 €MN

VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



L'ANDAMENTO DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 45,6 € MN RISPETTO AL 31/12/2014 RIFLETTE:

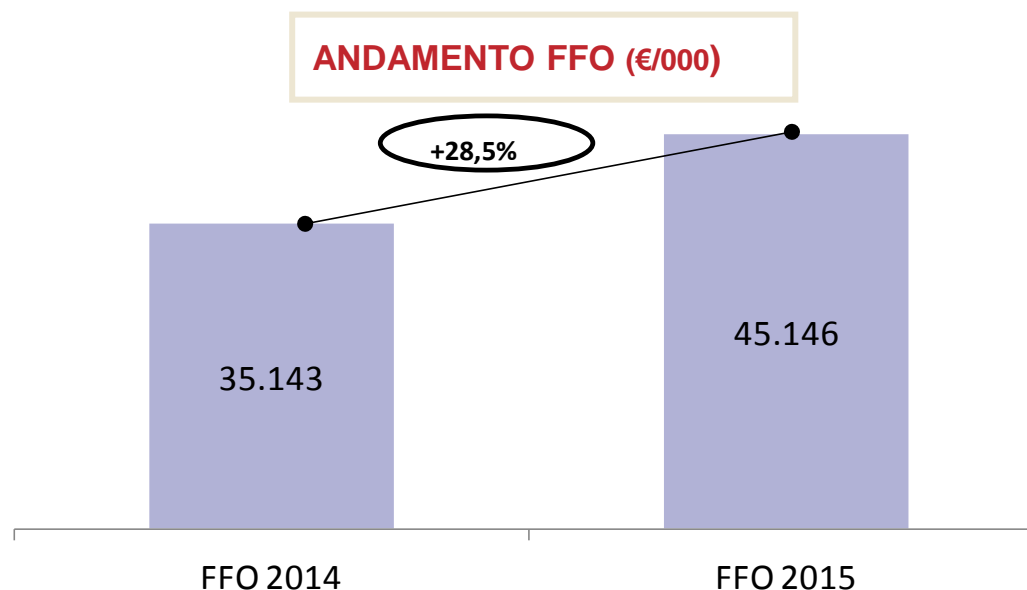
- miglioramento del margine operativo (5,5 €mn)
- differenziale positivo (24,5 €mn) di svalutazioni e adeguamenti fair value
- un miglioramento della gestione finanziaria e straordinaria per +5,5 €mn prevalentemente per il calo della PFN media oltre che al decremento dell'Euribor e degli spread e all'operazione di bond swap
- variazione positiva delle imposte (+2,6 €mn) per effetto ACE su aumento di capitale e impatto una tantum della Legge "Sblocca Italia" nel 2014

14 Funds From Operations gestione caratteristica

Funds from Operations	31/12/2014	31/12/2015	Δ	Δ%
Utile ante imposte	12.925	47.290	34.365	265,9%
Amm.ti e altri acc.ti	1.537	1.670	132	8,6%
Variazioni fair value s svalutazioni	20.604	-3.196	-23.800	-115,5%
Gestione straordinaria	16	168	153	932,7%
Margine Lordo da attività di trading	0	0	0	n.a.
Rettica gest. Finanziaria	733	87	-646	-88,1%
Imposte correnti del periodo	-673	-872	-200	29,7%
FFO	35.143	45.146	10.003	28,5%

Di cui:

- **+5,5 mn €** per incremento Ebitda
- **+ 4,5 mn €** per miglioramento della gestione finanziaria (al netto degli oneri non ricorrenti).



**FFO per azione
0,056 ***



ANDAMENTI OPERATIVI

16 Highlights Commerciali

Vendite Tenants Gallerie Commerciali Italia

* Senza ampliamenti

+6,7% *delta progressivo*
+4,6% L4L *

 Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali
ITALIA **+2,8%**



Ingressi Gallerie Commerciali Italia

Ingressi Gallerie Commerciali Italia

+1,6%

 Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali
ITALIA **-0,2%**



Vendite iper  presenti nei ns centri commerciali

-2,7% *delta progressivo*
(-3,9% al 31/12/2014)

Ingressi Gallerie Commerciali Romania
(in crescita soprattutto per la riduzione dell'attività cantieristica)

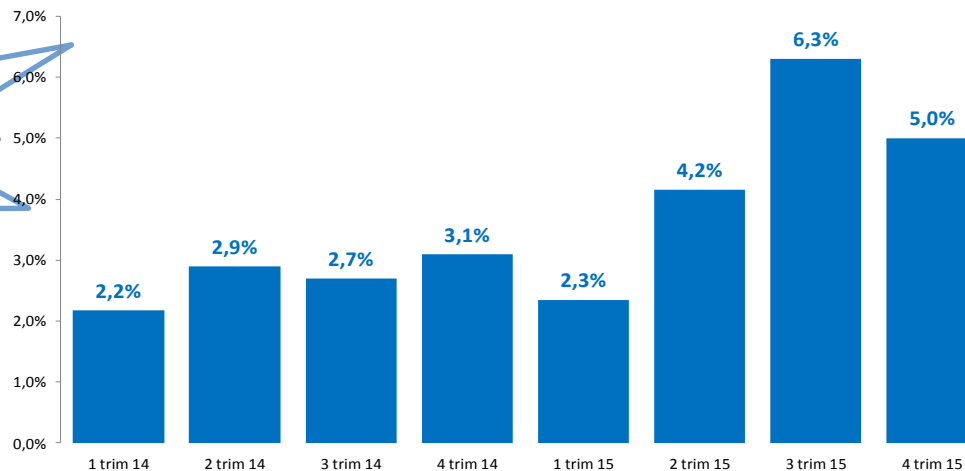
+ 2,2% L4L



Focus andamenti/vendite Italia

ANDAMENTO VENDITE

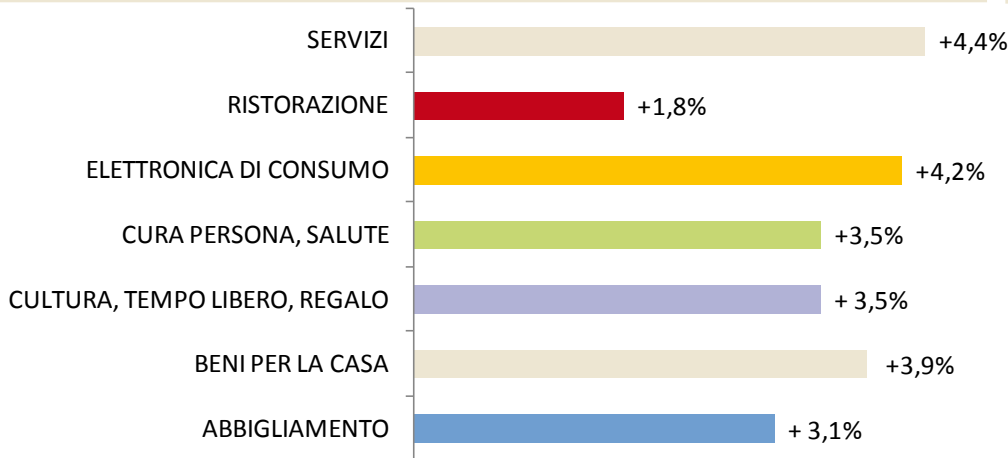
Ottavo trimestre consecutivo positivo



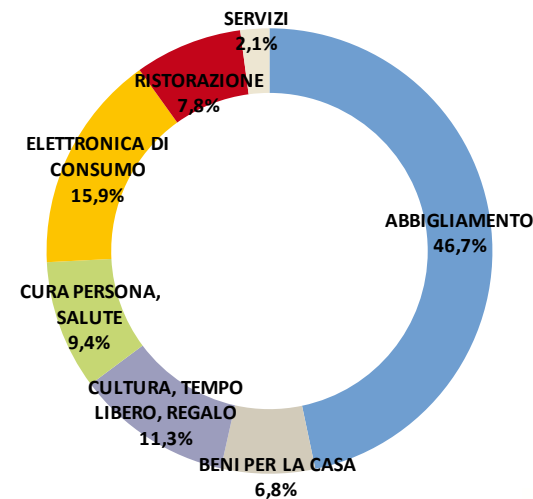
GENNAIO 2016
 Vendite + 7,6%
 Ingressi +5,8%

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

ANDAMENTO VENDITE 2015 PER SETTORI MERCEOLOGICI



INCIDENZA DEI SETTORI SUL TOTALE VENDITE GALLERIE



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

18 Attività commerciale

ATTIVITA' COMMERCIALE/MARKETING

- **Rotation rate** tra i contratti: **6,3%***
- **Nuove insegne inserite nel 2015**



* numero turnover 71/totale contratti 1.131

sushiko

NATUR HOUSE

MEGAVISION
Optic Store

PANDORA
UNFORGETTABLE MOMENTS

Unix
PROFUMERIE

DECATHLON
easy

monitoys

Roadhouse
GRILL

casa

E-COMMERCE/NUOVE TECNOLOGIE

- **L' e-commerce si conferma essere un'opportunità e non una minaccia:**
 - Il centro commerciale funge da *piattaforma fisica* per la *piattaforma virtuale*;
 - I retailers impegnati sul fronte della *multicanalità* migliorano le performances (vedi elettronica +4,2% nei centri commerciali IGD);
 - Si modifica il *merchandising delle gallerie* privilegiando ciò che l'online non può offrire: leisure, ampia varietà di ristorazione e servizi.
- Definita una **nuova strategia comune per i Social Network** nei Centri Commerciali IGD: obiettivo l'interazione con i visitatori per creare una *community* fidelizzata (dal 2016 gestione unitaria dei social media dei centri ommerciali)



+ 50%



igdSIIQ_IR
@igdSIIQ

13.000 visualizzazioni ns tweet da nov 2014

19 | Attività di marketing (1/2)

Aumentare la vitalità e l'attrattività dei centri

Incrementato il numero di presenze



Alcuni esempi di eventi:

Dear Jack (Conè) +54%

Kolors (Porte di Napoli) +104,5%

Webstar (Centro Piave) + 22,2%

(delta ingressi giornata evento 2015 su giornata 2014)

Ideate nuove modalità inclusive di intrattenimento



Esempio:
HAPPY HAND in TOUR

11 centri

110 associazioni

88 eventi organizzati

20 | Attività di marketing (2/2)

Aumentare la vitalità e l'attrattività dei centri

Aumentata l'offerta culturale ed educativa



Esempio:

Mostra del Cinema a Le Maioliche

+ 21,3% ingressi (ott. '15 – ott. '14)

Coinvolti i tenants



Organizzate sfilate di moda con tenants + personal shopper per i visitatori

10 centri

Esempio: CentroNova +24,2%

(delta ingressi giornata evento 2015 vs giornata 2014)



PRINCIPALI RISULTATI

- **INVESTIMENTI 2015:** 3mn€
- **MIGLIORAMENTO DELL'OCCUPANCY:** 93,9%
rispetto a 86,4% al 31/12/2014
- **LFL RICAVI :** +6,1%
- **UPSIDE AL RINNOVO:** +3,7%




PARTNERSHIP CON TENANT
INTERNAZIONALI

Totale punti vendita **H&M** al 31/12/2015: **5**
Nel **2016** prevista un'altra apertura



6 punti vendita **PEPCO** aperti nel **2015** (Alexandria, Bistrita, Braila, Buzau, Galati e Ploiesti) e **2** (Turda, Piatra Neamt) previsti nel **2016**

Retailer polacco specializzato in abbigliamento e accessori casa con oltre 200 negozi in Polonia



22 | Sostenibilità: importanti risultati raggiunti nel 2015



Cresce la reputazione internazionale

- Ottenuto l'EPRA SBPR Gold Award per il Bilancio di Sostenibilità
- Unica società italiana nell'ICSC Sustainability Committee

Aumenta l'impegno ambientale

- - 10% di consumi e 1,2 milioni di euro risparmiati dai tenant negli ultimi 3 anni
- Arriva al 61% il numero dei Centri certificati ISO14001

Sostenibilità: risultati raggiunti nel 2015

- Pianificazione di sostenibilità triennale integrata nel Piano Industriale
- 31 obiettivi specifici identificati

Si evolve la pianificazione


- "Happy Hand in Tour", evento su tutti i Centri Commerciali che ha lo scopo di includere disabili e normodotati attraverso avvenimenti sportivi ed artistici comuni

Ideato e realizzato un evento sull'inclusione

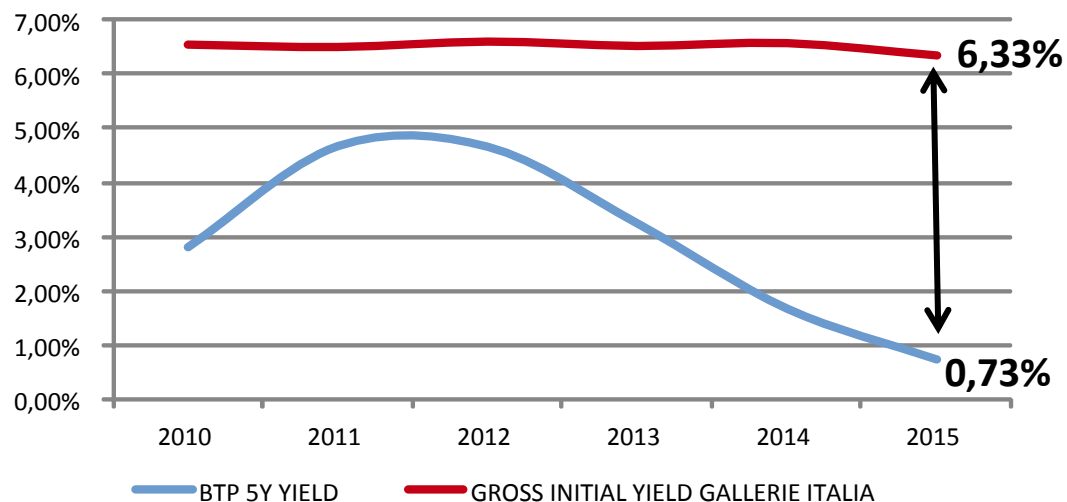
PORTAFOGLIO



24 Caratteristiche del Portafoglio

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

Confronto rendimento BTP - Gross initial Yield Gallerie Italia IGD



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

Fonte: Ministero del Tesoro

25 Evoluzione del Market Value

€ mn	Mkt Value 31/12/2014	Mkt Value 31/12/2015
Gallerie+Ipermercati+Altro Italia *	1.579,08	1.775,73
City Center (Piazza Mazzini)	56,50	23,70
Totale Portafoglio a reddito ITALIA	1.635,58	1.799,43
Totale Portafoglio a reddito ROMANIA	175,30	170,60
TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO IGD	1.810,88	1.970,03
Porta a Mare +terreni *	140,33	111,98
TOTALE PORTAFOGLIO IGD	1.951,21	2.082,01

* Riclassifica di Chioggia



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

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

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

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



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

26 Ambiziose operazioni di asset management

Gennaio 2015

Asset via Rizzoli a Bologna ceduto a UBS Real Estate GmbH

Controvalore dell'operazione: € 29,4 milioni (+17,6% vs valore di acquisto (25€mn))



Dicembre 2015

Acquisizione da UnipolSai della galleria del centro commerciale Puntadiferro (Forlì), composta da 97 unità per una GLA totale di 21.223 mq.

Valore asset: ca € 125 milioni

Gross theoretical yield: 6,2%

Visitatori: 4,8 milioni di visitatori nel 2015



27 Attività di asset management (1/2)

Nuova
occupancy

Restyling e nuovi inserimenti

centro**o**borgo

Restyling interno ed esterno.

Fine lavori: Ottobre 2015

Investimento: ca € 4 mn

Benefici: incremento occupancy
vendite operatori

Vendite operatori: +12,5% (ott-dic'15/14)



Nuova
occupancy

Restyling e inserimento media superficie centrosarca

Restyling interno ed esterno

Fine lavori: Novembre 2015

Investimento: ca € 10 mn

Benefici: incremento occupancy
vendite operatori

Vendite operatori: +20,5% (ott-dic'15/14)



28

Attività di asset management (2/2)

Nuova
apertura

Inaugurato Retail Park a Chioggia



Il parco commerciale è composto da un ipermercato, 8 medie superfici e 8 punti vendita per una GLA totale di 16.900 mq.

Fine lavori: Maggio 2015

Investimento: ca € 36 mn

Principali marchi inseriti: Oviessa, Scarpe&Scarpe, Decathlon, Casa, Trony, Piazza Italia



Nuova
occupancy

Rimodulazione spazi a Palermo



Creazione di un cinema multisala e ottimizzazione della food court.

Fine lavori: Dicembre 2015

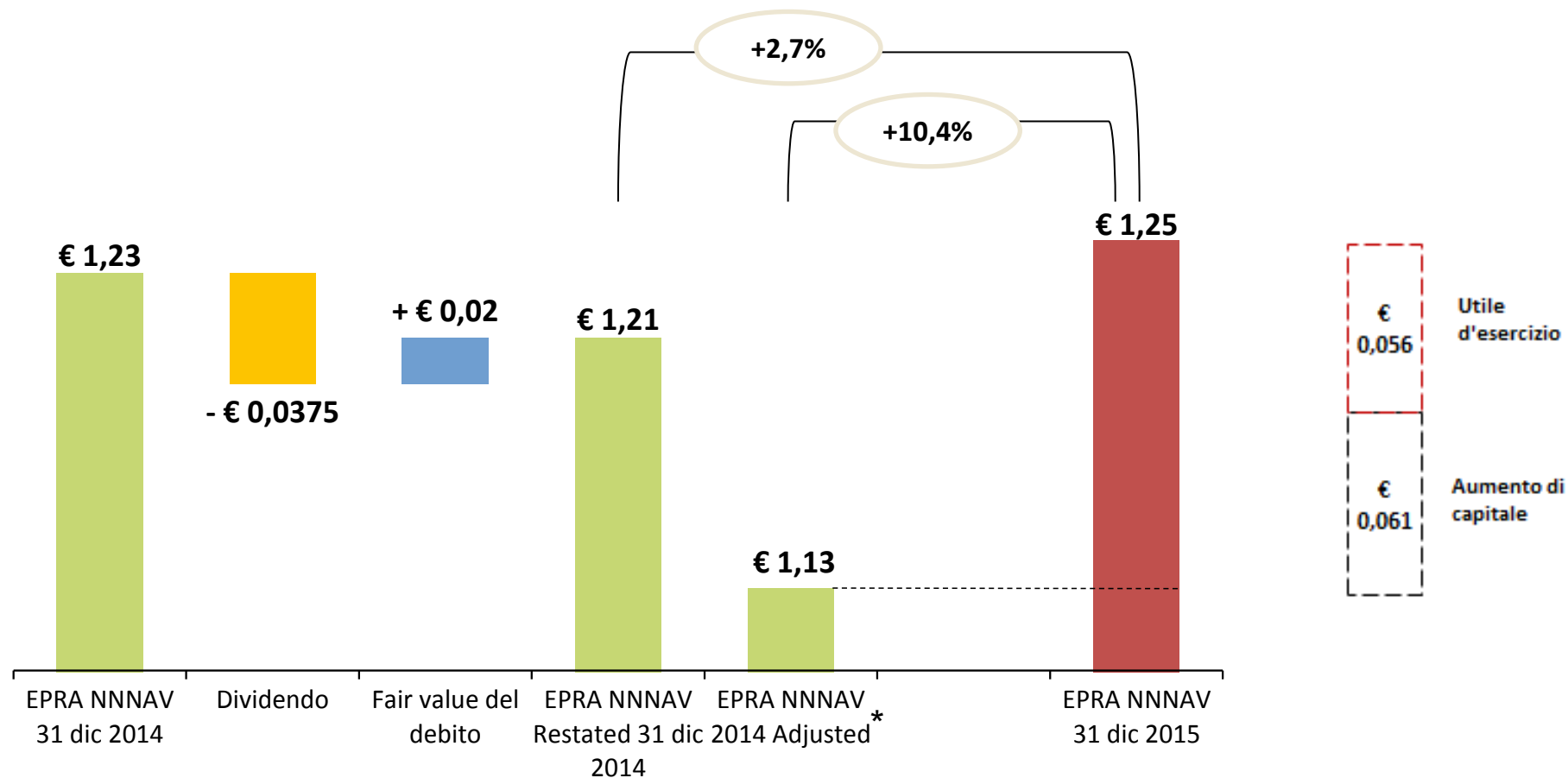
Investimento: ca € 2 mn

Benefici: incremento occupancy
aumento ingressi: +13,5% (gen '16/15)



29 | EPRA NNNAV per azione

Incrementa il valore patrimoniale netto per azione



N. azioni fine 2014 : 756.356.289

*Nuovo n. azioni fine 2015: 813.045.631



**STRUTTURA
FINANZIARIA**

31 Una efficace gestione finanziaria

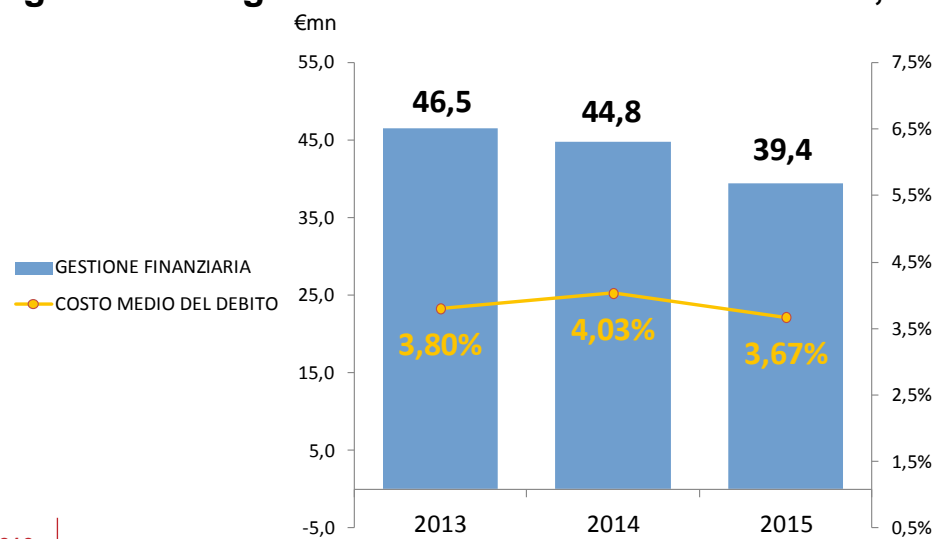
La gestione finanziaria, ha colto le favorevoli condizioni disponibili sul mercato:

- ✓ Rinegoziate le condizioni di due mutui bancari
- ✓ Bond offerto in scambio a due emissioni precedenti
- ✓ Ottenute nuove linee a breve, con costi sui minimi storici



	RISORSE REPERITE		DEBITO CHIUSO	
	Ammontare (€ mln)	Costo medio (%)	Ammontare (€ mln)	Costo medio (%)
Debito Bancario (M/L)	80,0	2,05%	104,2	2,6%
Bonds	162,0	2,65%	162,0	4,26%
Linee a breve	35,0	0,30%		

✓ Prosegue la strategia di riduzione del costo del debito, obiettivo di migliorare ulteriormente nel corso del 2016



La gestione finanziaria si è ridotta di oltre 6,5 € mln negli ultimi 3 esercizi

Obiettivo **costo medio del debito ≈3%** fine Business Plan 2015-2018

32 Highlights Finanziari 1/2

	31/12/2014	31/12/2015
GEARING RATIO (D/E)	0,95	0,93
LOAN TO VALUE	48,3%	47,3%
COSTO MEDIO DEL DEBITO*	4,03%	3,67%
INTEREST COVER RATIO	1,77X	2,15X

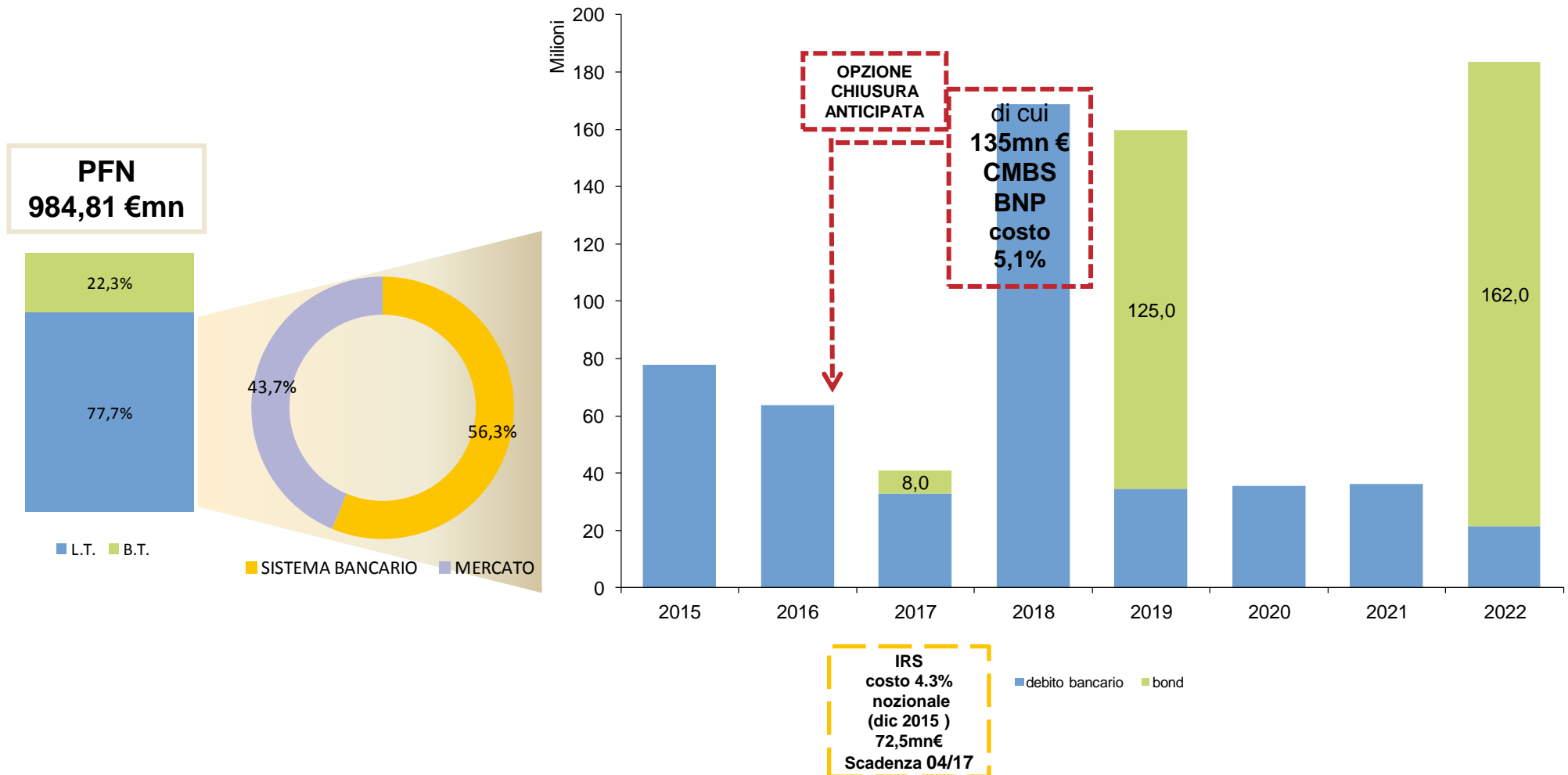
*Al netto degli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non)

33 Highlights Finanziari 2/2

	31/12/2014	31/12/2015
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE (incluso il bond)	6,2 anni	6,3 anni
QUOTA DEBITO A M/L TERMINE	90,2%	77,6%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	90,9%	91,6%
LINEE DI CREDITO CONCESSE	267,5 € mn	302,5 € mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	234 € mn	120,0 € mn
MKT VALUE IMMOBILI/TERRENI LIBERI DA IPOTECA	618,9 € mn	867,6 € mn

34 | Struttura del debito e debt maturity

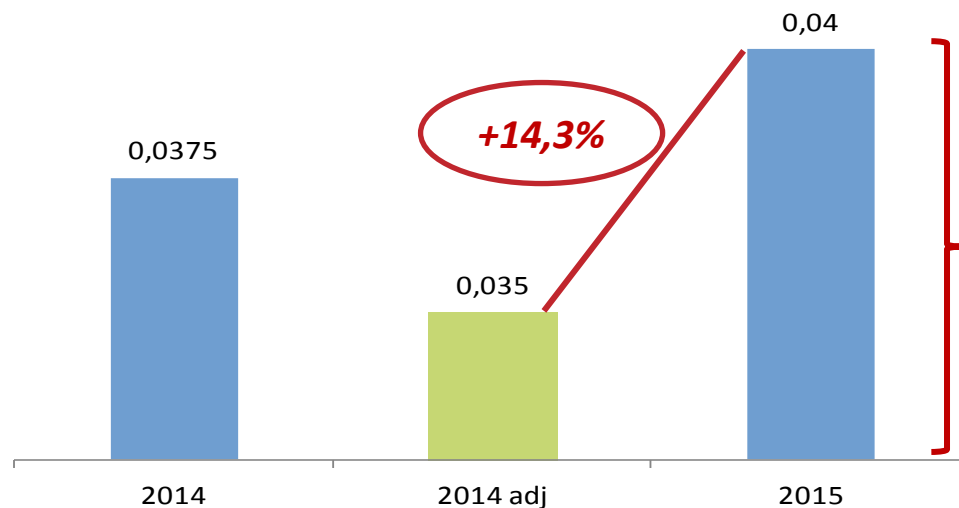
Scadenze naturali che agevolano il raggiungimento dell'obiettivo





35 Dividendo

Il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà all'Assemblea degli Azionisti del **14 Aprile 2016** di approvare la distribuzione di un:

 **dividendo di 0,04 € per azione**



Dividend Yield 4,5 % su prezzo fine anno
Dividend Yield 5,2% su prezzo 2 marzo 2016

-  Un **Monte Dividendi** pari a **32,5 €mn** (72% del FFO)
-  **Quest'anno NON verrà proposta la Dividend Reinvestment Option**

The image shows a multi-level shopping mall. The most prominent feature is a large, circular, red-painted ceiling structure that spans across the upper level. From this structure, several large, white, flower-shaped pendant lights hang down. Each light is made of multiple layers of white material, creating a layered, petal-like effect. The ceiling above the red structure is made of dark wood beams and white panels. In the background, there are glass-fronted shops. One shop has a sign that says "WIND" and another has a sign that says "Krajinostara". A large red flower-shaped sculpture is visible in the foreground on the right side. The overall atmosphere is bright and modern.

OUTLOOK

37 Outlook 2016: Pipeline in esecuzione (1/4)

Apertura 2016: Grosseto

La nuova galleria si svilupperà su una GLA di ca 17.000 mq, articolata in 45 negozi, di cui 7 medie superfici, oltre a un ipermercato.

Inizio lavori: 1H2015 **Fine lavori:** 2H 2016

Investimento complessivo previsto: ca € 47 milioni (solo galleria)

Pre-letting: circa 80% (con previsione full occupancy all'apertura)



38 Outlook 2016: Pipeline in esecuzione (2/4)

AMPLIAMENTO



Il progetto prevede l'ampliamento della GLA della galleria commerciale di 19.000 mq .

Inizio lavori 2H 2015

Fine lavori: Aprile 2017

Investimento complessivo previsto: ca € 54 milioni



OFFICINE STORICHE

LIVORNO
PORTA
A MARE



Il progetto prevede la realizzazione di una parte commerciale, i cui lavori sono in corso, e di una parte residenziale composta da circa 20 unità abitative.

Inizio lavori: in corso

Fine lavori: 1H2018

Investimento complessivo previsto: ca € 52 milioni



AMPLIAMENTO

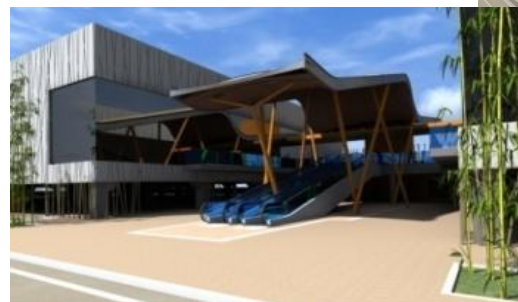


Il progetto prevede l'ampliamento della GLA per la realizzazione di 2 medie superfici per ca 5.000 mq, oltre ad un'area verde e nuovi posti auto.

Inizio lavori: Settembre 2016

Fine lavori: Ottobre 2017

Investimento complessivo previsto: ca € 9 milioni



Attesi sensibili miglioramenti:



sui **RICAVI** sia:

- a perimetro omogeneo
- per il contributo della Galleria commercial di Grosseto dal secondo semestre 2016 oltre che per le new entry del 2015: Retail Park Clodì (Chioggia) e galleria puntadiferro a Forlì



sul **COSTO MEDIO DEL DEBITO**

Ulteriore riduzione del costo medio del debito sfruttando le favorevoli condizioni di mercato.

FFO atteso per il 2016

≈ + 13/15 %

Impegno a mantenere una politica dei dividendi attraente

e che sia collegata all'evoluzione del FFO

(≈ 2/3 del FFO lordo)



ALLEGATI

42 Conto Economico Consolidato

€/'000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/12/2014	31/12/2015	Δ%	31/12/2014	31/12/2015	Δ%	31/12/2014	31/12/2015	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	102.907	108.865	5,8%	102.633	108.512	5,7%	274	353	28,9%
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	12.713	12.277	(3,4)%	12.713	12.277	(3,4)%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	115.620	121.142	4,8%	115.346	120.789	4,7%	274	353	28,9%
Ricavi da servizi	5.141	5.085	(1,1)%	5.141	5.085	(1,1)%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.645	2.289	39,1%	0	0	n.a.	1.645	2.289	39,1%
RICAVI GESTIONALI	122.406	128.516	5,0%	120.487	125.874	4,5%	1.919	2.642	37,7%
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(1.361)	(2.181)	60,2%	0	0	n.a.	(1.361)	(2.181)	60,2%
Affitti e locazioni passive	(11.068)	(10.068)	(9,0)%	(11.068)	(10.068)	(9,0)%	0	0	n.a.
Personale diretto	(3.619)	(3.771)	4,2%	(3.619)	(3.771)	4,2%	0	0	n.a.
Costi diretti	(16.775)	(17.021)	1,5%	(16.409)	(16.641)	1,4%	(366)	(380)	3,8%
COSTI DIRETTI	(31.462)	(30.860)	(1,9)%	(31.096)	(30.480)	(2,0)%	(366)	(380)	3,8%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	89.583	95.475	6,6%	89.391	95.393	6,7%	192	82	(57,4)%
Personale di sede	(6.096)	(6.208)	1,8%	(5.991)	(6.134)	2,4%	(105)	(74)	(29,9)%
Spese generali	(4.673)	(4.898)	4,8%	(4.150)	(4.512)	8,7%	(523)	(386)	(26,1)%
SPESE GENERALI	(10.769)	(11.106)	3,1%	(10.141)	(10.646)	5,0%	(628)	(460)	(26,8)%
EBITDA	78.814	84.369	7,0%	79.251	84.747	6,9%	(437)	(378)	(13,5)%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>64,4%</i>	<i>65,6%</i>		<i>65,8%</i>	<i>67,3%</i>				
Altri accantonamenti	(125)	(411)	n.a.						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(23.101)	1.538	n.a.						
Ammortamenti	(1.414)	(1.264)	(10,6)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(24.640)	(137)	(99,4)%						
EBIT	54.174	84.232	55,5%						
GESTIONE FINANZIARIA	(44.792)	(39.392)	(12,1)%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(16)	50	n.a.						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	9.366	44.890	n.a.						
Imposte	(2.317)	310	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	7.049	45.200	n.a.						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Te	253	439	73,7%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	7.302	45.639	n.a.						

Totale ricavi da attività locativa:

121,1 €000

Da Gallerie Commerciali: 79,7€000 di cui:

Gallerie italiane 71,1€000

Gallerie Winmarkt 8,6€000

Da Ipermercati: 39,7€000

Da City Center Project : 1€000

Da Altro: 0,7€000

43 Margini per attività

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/12/2014	31/12/2015	Δ%	31/12/2014	31/12/2015	Δ%	31/12/2014	31/12/2015	Δ%
Margine da immobili di proprietà	88.243	93.186	5,6%	87.985	92.921	5,6%	258	265	2,8%
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.015	1.999	96,9%	1.015	1.999	96,9%	0	0	n.a.
Margine da servizi	391	473	21,0%	391	473	20,9%	(0)	0	n.a.
Margine da trading	(66)	(183)	n.a.	0	0	n.a.	(66)	(183)	n.a.
Margine lordo divisionale	89.583	95.475	6,6%	89.391	95.393	6,7%	192	82	(57,4)%

Margine da immobili di proprietà:

tale attività continua a presentare una marginalità (85,6%) molto rilevante e sostanzialmente in linea rispetto all'anno precedente

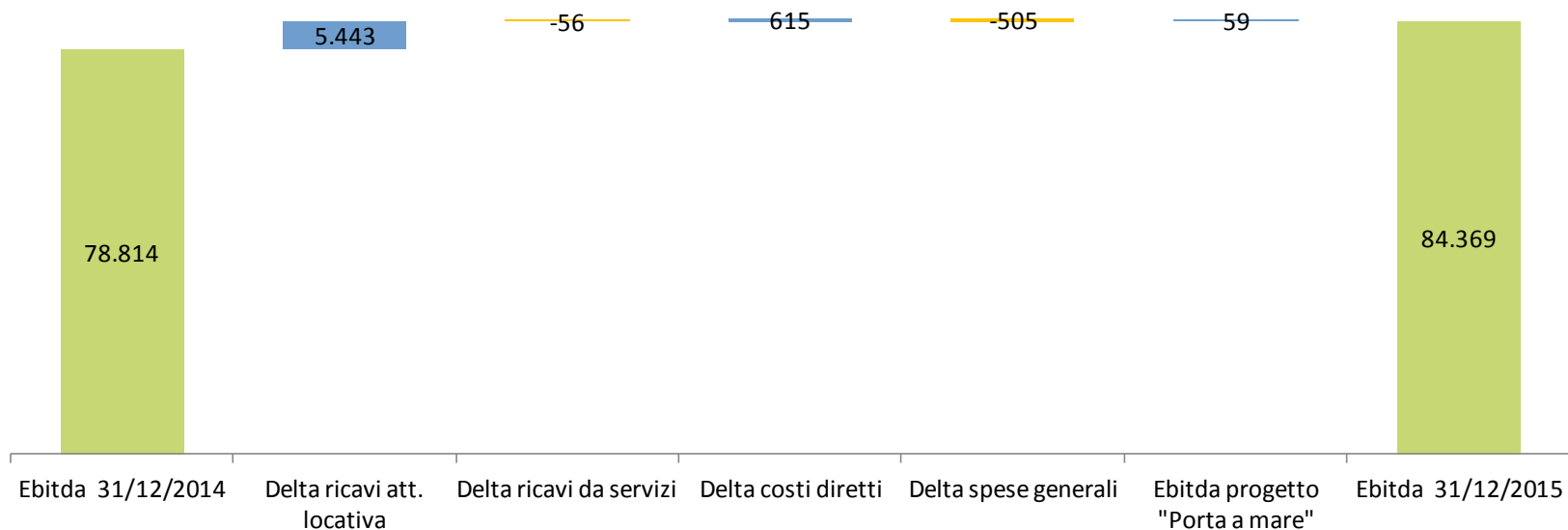
Margine da immobili di proprietà di terzi:

la marginalità (16,3%) rispetto al 2014 (8%) è in rilevante incremento per minori costi operativi anche in seguito al passaggio di Città delle Stelle tra gli immobili di proprietà e la fine del relativo usufrutto

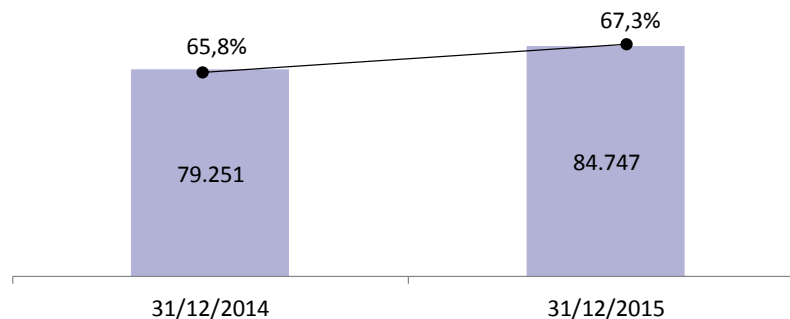
44

Ebitda complessivo totale: 84,4 € mn
Ebitda (gest. caratteristica): 84,7 €mn

EBITDA COMPLESSIVO (€ 000)

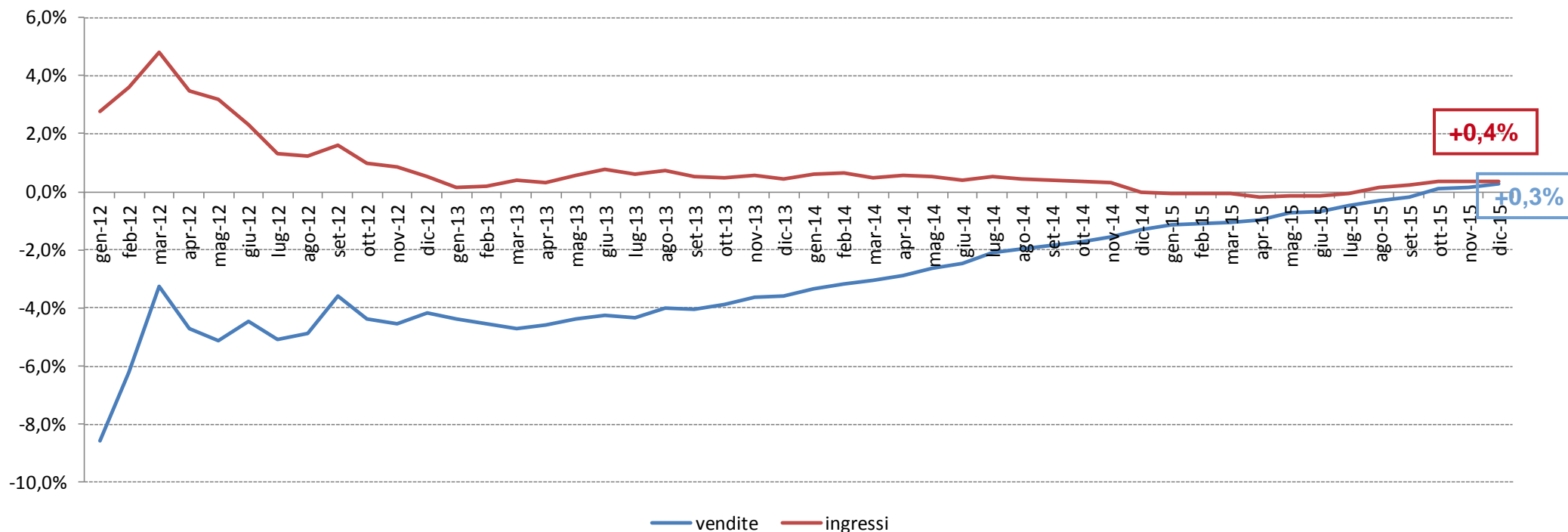


EBITDA E EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€000)



45

ANDAMENTI VENDITE/INGRESSI: Incremento dei fatturati /ingressi 2015/2011

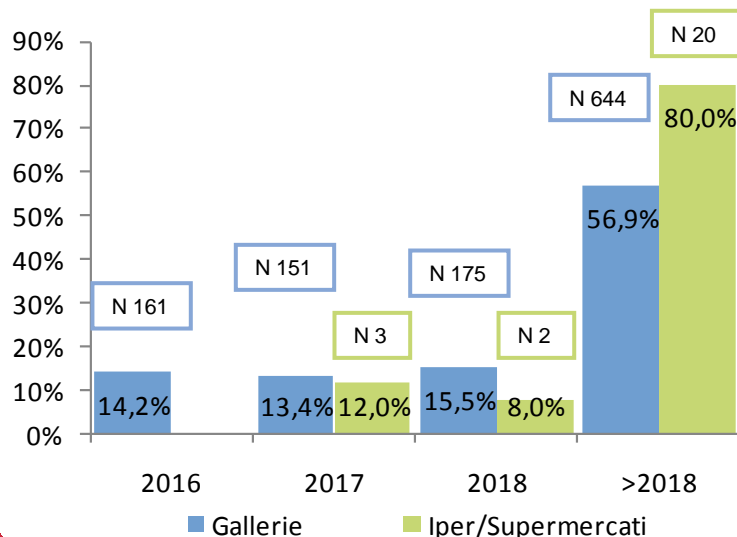


Fatturati: Andamento progressivo. Escluso Ampliamento Abruzzo per il 2014, incluso da aprile 2015. Ampliamento Porte di Napoli escluso fino a novembre 2015.

- In virtù del miglioramento dei fatturati iniziato in maniera continuativa dal secondo semestre 2013, **al termine del 2015 tenant sales tornano positive rispetto al 2011, ultimo anno pre-crisi**
- **Ingressi complessivamente sempre rimasti positivi**, con l'esclusione del primo semestre 2015.

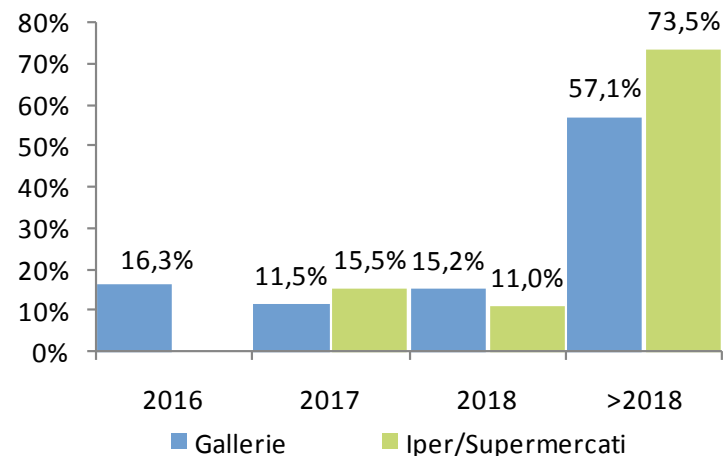
46 Contratti Italia e Romania

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



Durata residua media
Iper 7,8 anni
Galleria 4,1 anni

SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA
(% valore)



ITALIA

(totale **CONTRATTI GALLERIE 1.131**; **CONTRATTI IPERMERCATI 25**)

Nel 2015 sono stati **sottoscritti** 151 contratti di cui 71 **turn over** e 80 **rinnovi**.

Rinnovi sostanzialmente stabili



ROMANIA

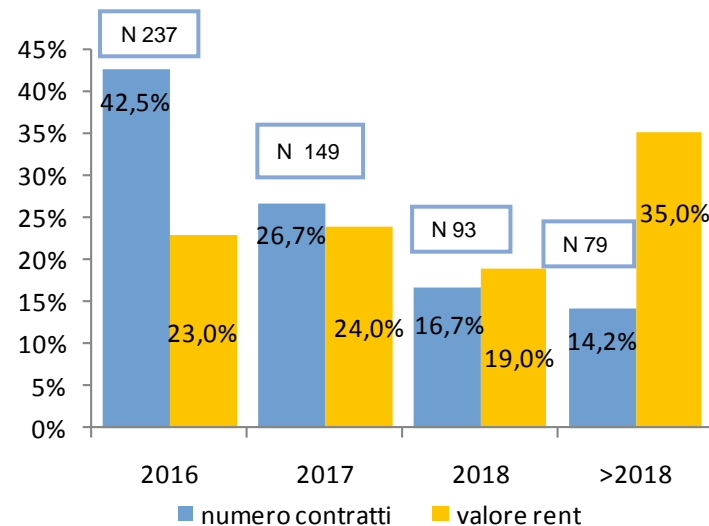
(totale **contratti 558**)

Nel 2015 sono stati **rinnovati** 285 contratti (**upside +3.7%**) e sottoscritti 181 **nuovi contratti**.

(Rinnovi e nuovi contratti del 2015 rappresentano il 14% e il 31% del totale ricavi di Winmarkt)



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

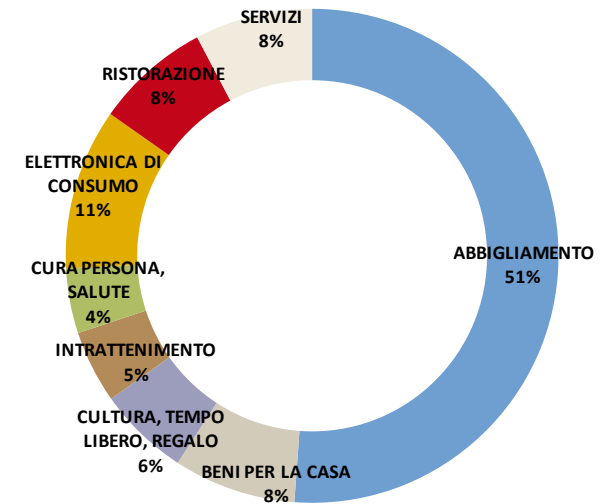


Durata residua media
3,8 anni

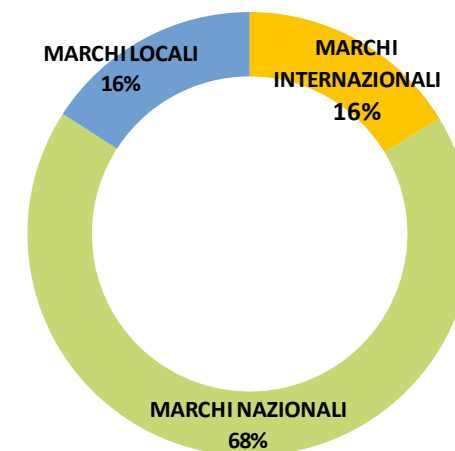
47 Tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3,2%	11
Gruppo Miroelio mötivi FIORELLA RUBINO oltre	abbigliamento	3,1%	30
H&M	abbigliamento	3,1%	9
OVS	abbigliamento	2,3%	7
SCARPE & SCARPE	calzature	2,1%	6
unieuro	elettronica	1,8%	4
CALZEDONIA	abbigliamento	1,8%	23
GameStop power to the players	intrattenimento	1,3%	20
OBI	bricolage	1,3%	1
DECATHLON	abbigliamento	1,3%	3
Totale		21,2%	114

MERCHANDISING MIX GALLERIE



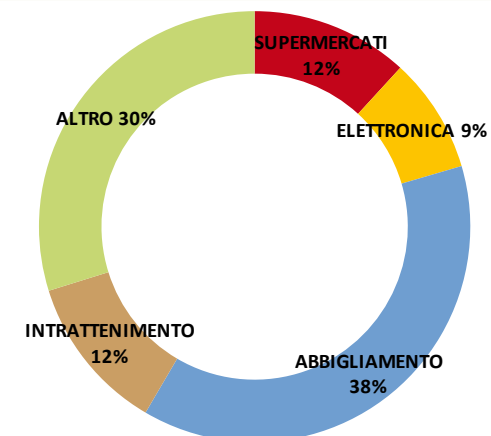
TENANT MIX GALLERIE



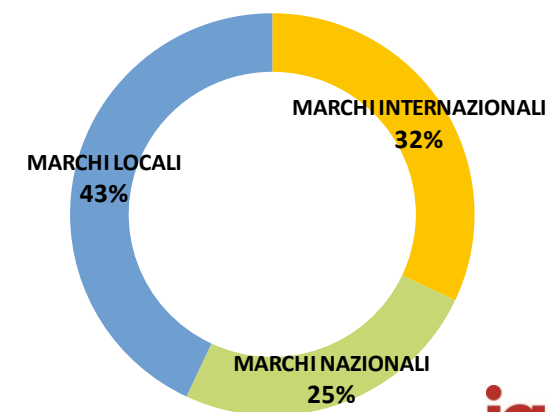
48 Tenants Romania

TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
	alimentare	8,3%	9
	abbigliamento	5,0%	5
	elettronica	2,5%	2
	drogheria	2,4%	5
	gioielleria	2,3%	6
	farmacia	2,0%	4
	abbigliamento	1,9%	6
 House of art	abbigliamento (famiglia)	1,4%	5
<i>Intergame</i>	intrattenimento	1,3%	2
	calzature	1,3%	9
Totale		28,4%	53


MERCHANDISING MIX GALLERIE



TENANT MIX



49 EPRA NNAV per azione

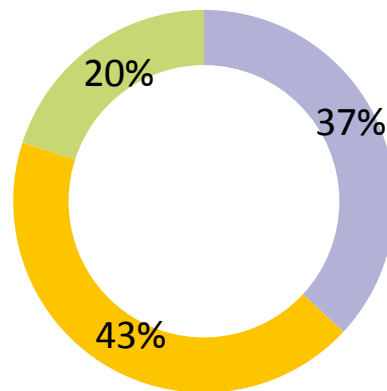
	31-dic-14		31-dic-15	
	€'000	€ p.s.	€'000	€ p.s.
Numero di azioni Totali	756.356.289		813.045.631	
1) Patrimonio Netto di Gruppo	950.229	1,26	1.022.054	1,26
<i>Esclude</i>				
Fair value Strumenti Finanziari	43.912		34.990	
Fiscalità differita	18.093		19.917	
Aviamento da fiscalità differita	*			
2)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

+1,6%

50 Evoluzione del Market Value

Breakdown delle perizie del Portafoglio

Alla data del 31 dicembre 2015 il Portafoglio Immobiliare del Gruppo IGD è stato periziato dai 3 periti indipendenti: **CBRE**, **REAG** e **CUSHMAN&WAKEFIELD**

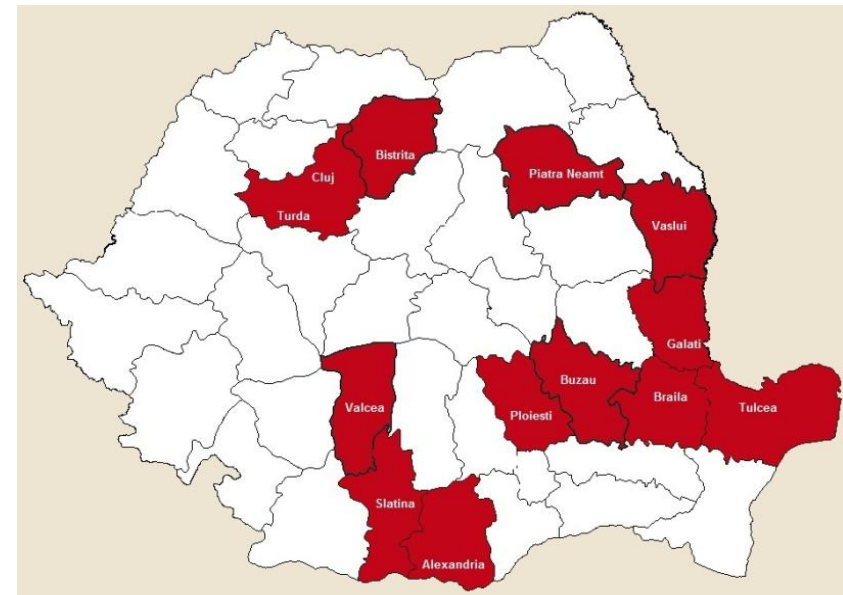


■ CBRE ■ REAG ■ CUSHMAN&WAKEFIELD

51 Portafoglio Italia e Romania



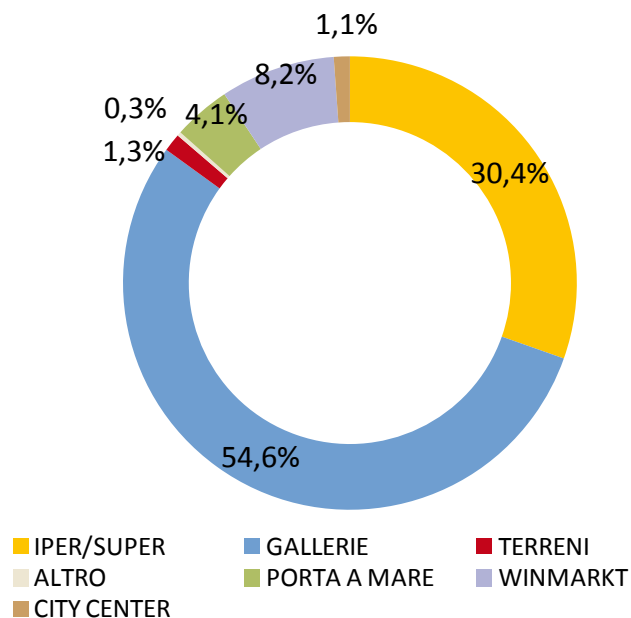
**57 UNITA' IMMOBILIARI IN
11 REGIONI ITALIANE:**
21 gallerie e retail park
25 ipermercati e supermercati
1 city center
2 sviluppo terreni
1 immobile per trading
7 altro



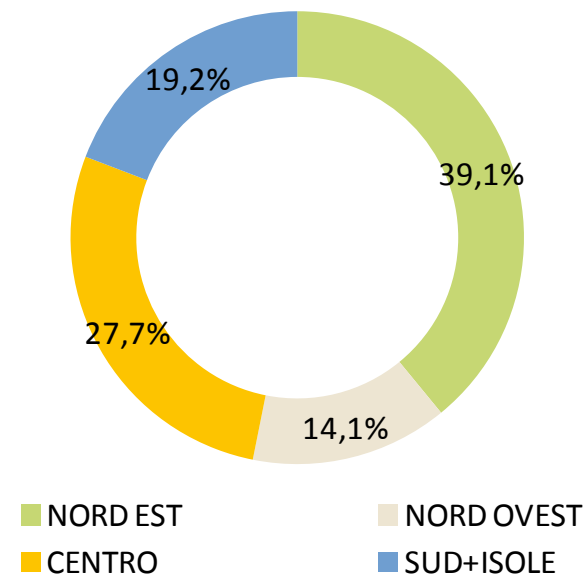
**14 CENTRI COMMERCIALI + 1 PALAZZINA UFFICI IN
13 DIVERSE CITTA' RUMENE DI MEDIE DIMENSIONI**

52 Portafoglio Italia e Romania

DISTRIBUZIONE DEL MARKET VALUE DEL PORTAFOGLIO IGD PER TIPOLOGIA

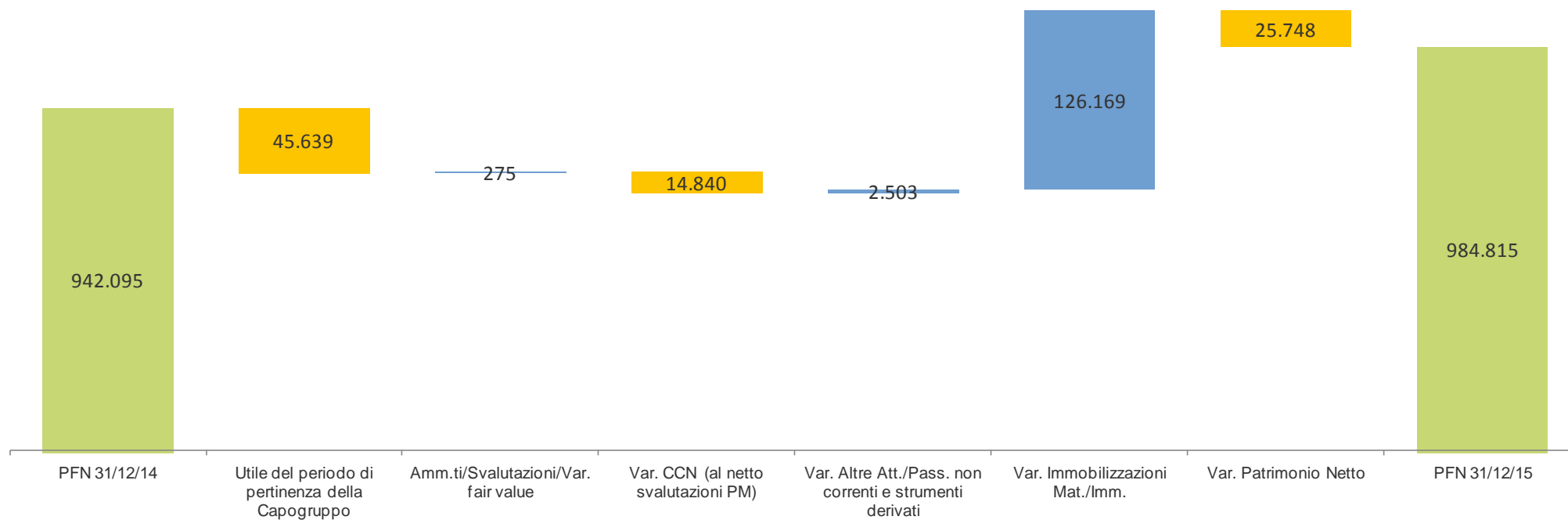


DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ITALIA (mkt value)



53 Posizione Finanziaria Netta

VARIAZIONE DELLA PFN € 000)



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

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

➤  **Tweet** to [@igdSIQ](https://twitter.com/igdSIQ)

igd  **immobiliare
grande distribuzione**
società di investimento
immobiliare quotata spa