

Risultati semestrali  
al 30 giugno 2009

Bologna  
27 Agosto 2009

**igd** SIG

## Highlights

➤ Ricavi €60.289



+ 32,38%

➤ Ebitda €36.991



+ 32,69%

➤ Crescita omogenea del patrimonio immobiliare italiano



- 0,82%

➤ Crescita omogenea del portafoglio immobiliare estero



- 3,55%

➤ FFO €16.508



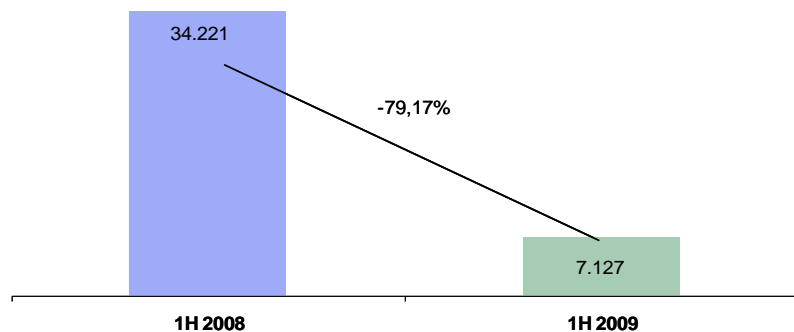
+ 25,23%

Gli importi sono espressi in migliaia di euro

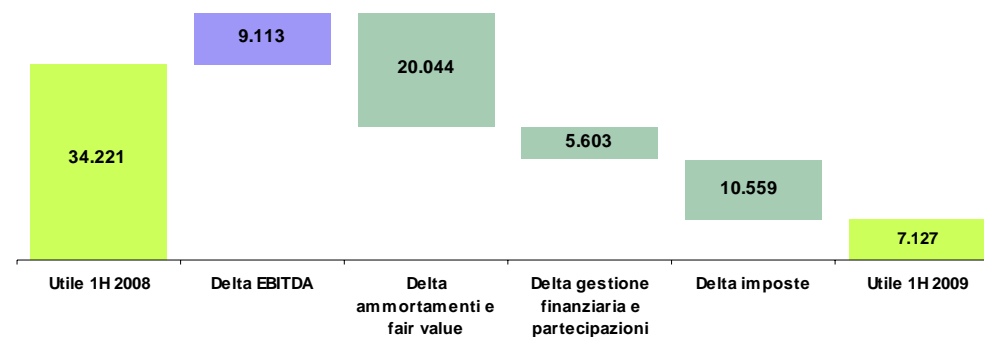
# Utile Netto



## UTILE NETTO



## ANDAMENTO UTILE NETTO



**Il risultato netto** del primo semestre 2009, che presenta rispetto allo stesso periodo 2008 una flessione di circa l'80%, è influenzato dalla valutazione del valore equo del patrimonio immobiliare che ha risentito della persistente crisi del mercato mobiliare italiano ed internazionale.

## Utile Netto “adjusted”

	1H 2008	1H 2009
<b>UTILE NETTO (a)</b>	<b>34.221</b>	<b>7.127</b>
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	768
<b>effetto sull'EBITDA</b>	<b>0</b>	<b>768</b>
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	3.792
VARIAZIONE DEL FAIR VALUE	-8.093	7.991
	<b>-8.093</b>	<b>11.784</b>
<b>effetto sull'EBIT</b>	<b>-8.093</b>	<b>12.552</b>
imposte anticipate su fair value		-2.075
imposte differite su fair value	2.541	-727
imposta sostitutiva SIIQ	30.797	
imposte anticipate SIIQ	385	
imposte differite SIIQ	-47.437	
effetto totale su imposte	<b>-13.714</b>	<b>-2.802</b>
<b>effetto sull' UTILE (b)</b>	<b>-21.807</b>	<b>9.750</b>
<b>UTILE NETTO “ADJUSTED” (a-b)</b>	<b>12.414</b>	<b>16.877</b>

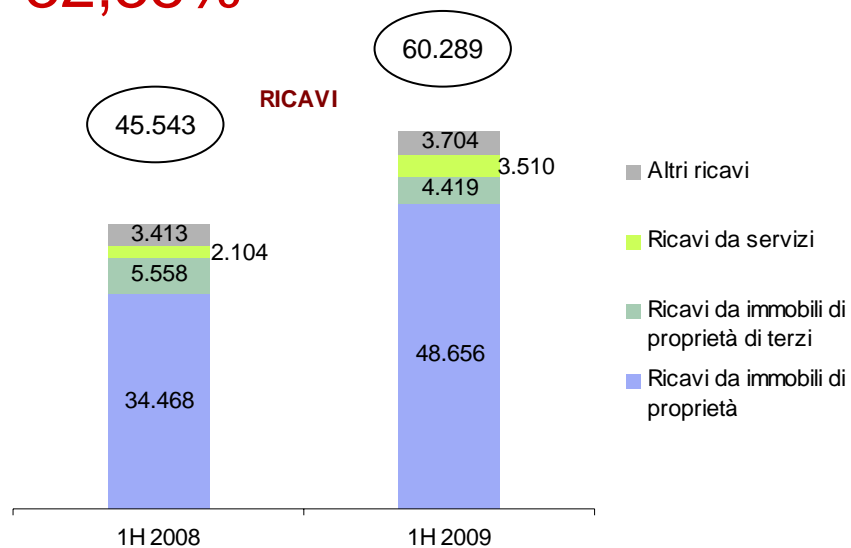
Un'analisi dell'Utile Netto, depurato degli effetti delle valutazioni degli immobili e dell'effetto straordinario sulle imposte, evidenzerebbe un risultato di 16.877 migliaia di euro al 30 giugno 2009, rispetto a 12.414 migliaia di euro del semestre dell'anno precedente, con un incremento pari ad € 4.463 (+ 35,95%).

# Conto Economico

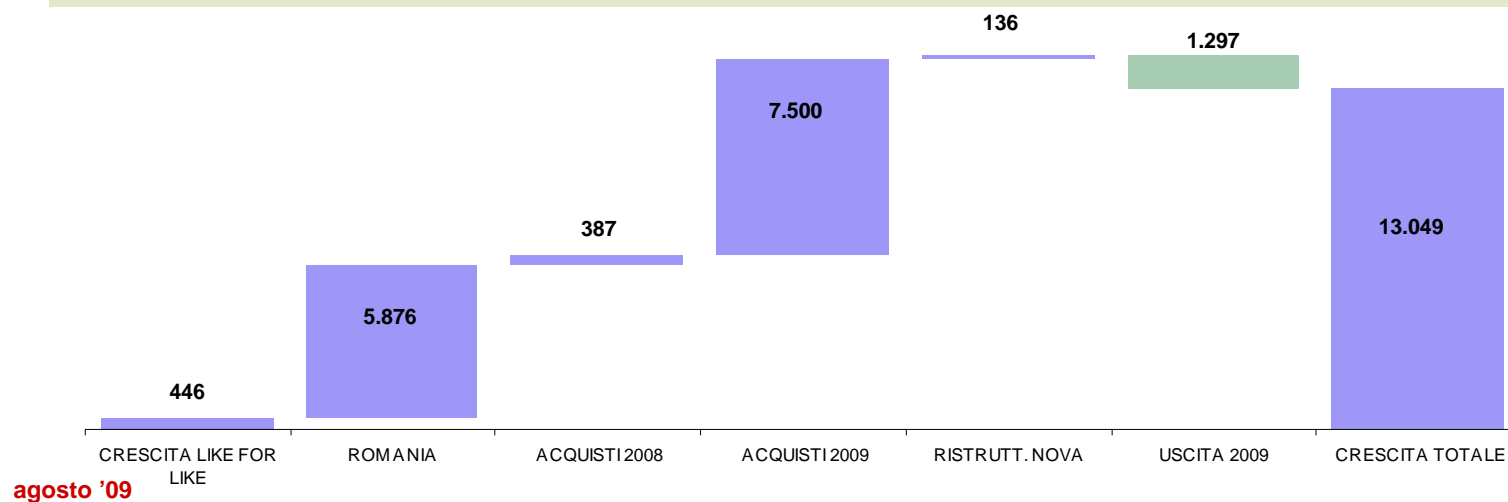


	(a) 1H 2008	(b) 1H 2009	Δ% (b)/(a)
Ricavi da immobili di proprietà	34.468	<b>48.656</b>	41,16%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	5.558	<b>4.419</b>	-20,50%
Ricavi da servizi	2.104	<b>3.510</b>	66,82%
Altri ricavi	3.413	<b>3.704</b>	8,51%
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>45.543</b>	<b>60.289</b>	<b>32,38%</b>
Altri costi	-3.413	<b>-3.704</b>	8,51%
Costi Diretti	-8.781	<b>-12.779</b>	45,53%
Spese Generali	-2.141	<b>-2.271</b>	6,06%
Personale	-3.330	<b>-4.544</b>	36,44%
<b>EBITDA</b>	<b>27.878</b>	<b>36.991</b>	<b>32,69%</b>
Ammortamenti	-200	<b>-368</b>	83,46%
Svalutazioni	0	<b>-3.792</b>	
Variazione Fair Value	8.093	<b>-7.991</b>	-198,74%
<b>EBIT</b>	<b>35.771</b>	<b>24.840</b>	<b>-30,56%</b>
Proventi finanziari	2.578	<b>2.060</b>	-20,09%
Oneri finanziari	-14.147	<b>-19.233</b>	35,95%
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>-11.570</b>	<b>-17.173</b>	<b>48,43%</b>
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>24.201</b>	<b>7.667</b>	<b>-68,32%</b>
Imposte sul reddito del periodo	10.020	<b>-539</b>	-105,38%
<b>UTILE NETTO</b>	<b>34.221</b>	<b>7.127</b>	<b>-79,17%</b>

# Ricavi: + 32,38%

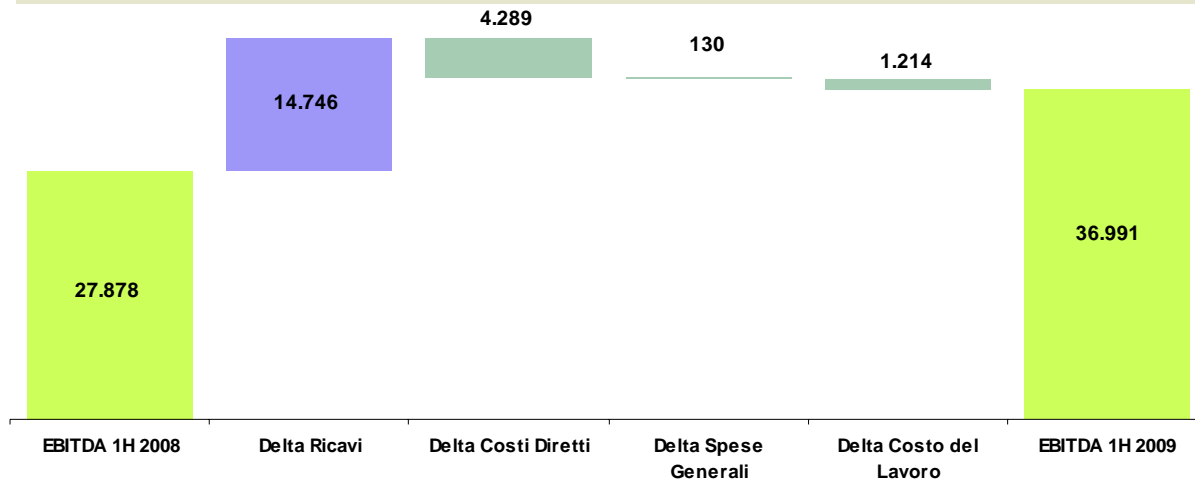


## CRESCITA DEGLI AFFITTI

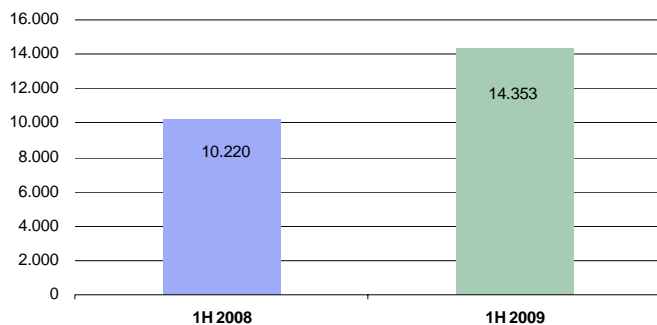


Ebitda: + 32,69%, Ebitda Margin (gestionale) 65,37% **igd** SIC

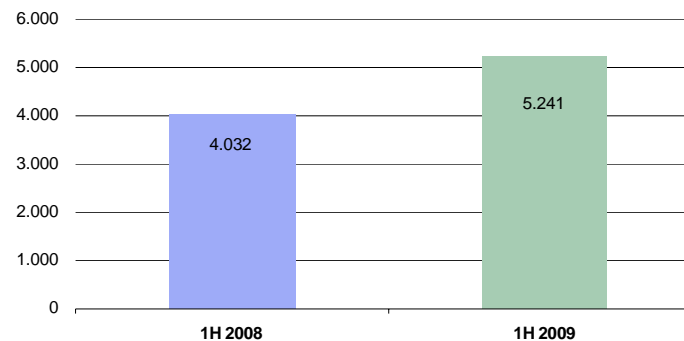
### ANDAMENTO EBITDA



#### Costi Diretti



#### Spese Generali



agosto '09

## Stato patrimoniale riclassificato

### FONTI-IMPIEGHI

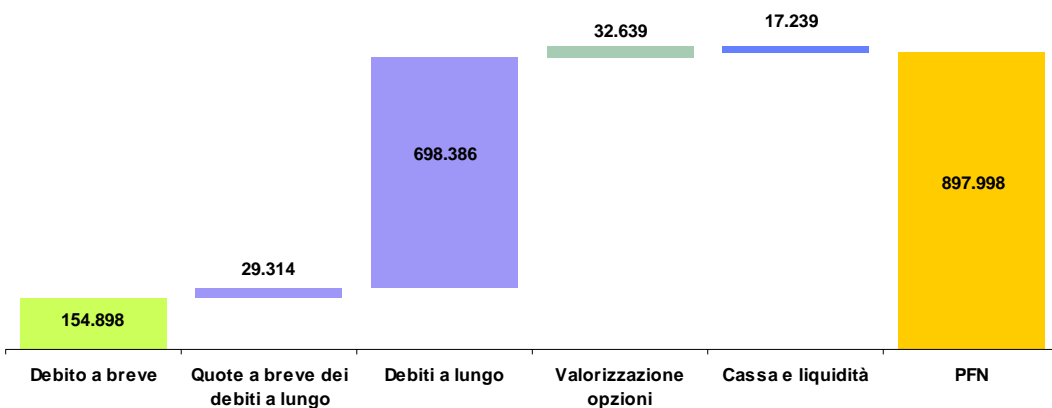
	1H 2009	FY 2008	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.627.507	1.516.187	111.320	7,34%
CCN	81.734	42.759	38.975	91,15%
Altre passività a lungo	-74.209	-82.164	7.955	-9,68%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.635.032</b>	<b>1.476.782</b>	<b>158.250</b>	<b>10,72%</b>
Patrimonio netto	737.034	742.877	-5.843	-0,79%
PFN	897.998	733.905	164.093	22,36%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.635.032</b>	<b>1.476.782</b>	<b>158.250</b>	<b>10,72%</b>



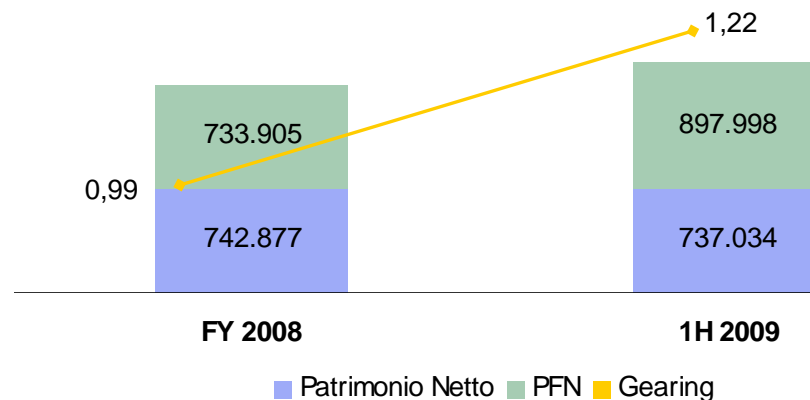
# Struttura del Capitale



## COMPOSIZIONE PFN



## STRUTTURA FONTI



	1H 09
BREVE	17,25%
LUNGO	81,04%
OPZIONI	3,63%
CASSA	-1,92%
PFN	100,00%

	FY 08	1H 09
LTV	51,57%	58,48%
% HEDGING SUI MUTUI	73,10%	61,59%
COSTO MEDIO DEL DEBITO	4,82%	4,21%
COSTO FISSO MUTUI	4,29%	4,29%

agosto '09

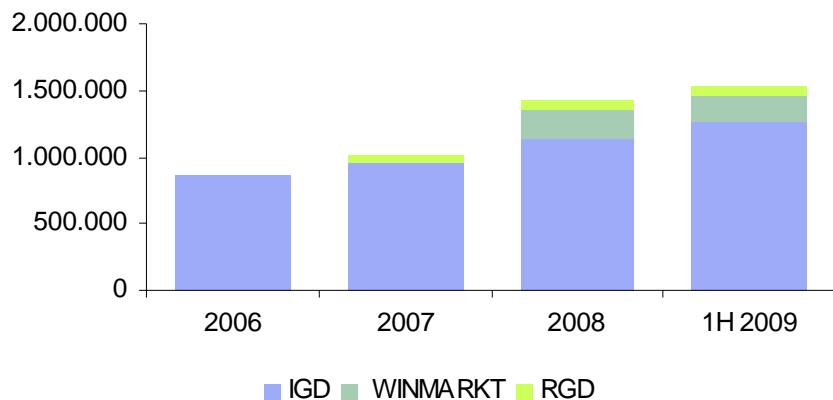
## NAV

		1H 09	FY 08
Market value Immobili di Proprietà	a	1.535,48	1.423,20
Investimenti Immobiliari e terreni	b	1.535,50	1.421,24
<b>Plusvalenza(minus) potenziale</b>	<b>c=a-b</b>	<b>-0,02</b>	<b>1,95</b>
Patrimonio netto		737,03	742,88
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25
<b>Patrimonio netto rettificato</b>	<b>h</b>	<b>759,29</b>	<b>765,13</b>
Prezzo corrente azione IGD 30/06/2009		1,24	1,13
<b>Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie</b>	<b>d</b>	<b>-8,53</b>	<b>-9,74</b>
<b>Totale plusvalore</b>	<b>e=c+d</b>	<b>-8,55</b>	<b>-7,79</b>
<b>NAV</b>	<b>f=e+h</b>	<b>750,74</b>	<b>757,34</b>
Numero azioni	g	309,25	309,25
<b>NAV per azione</b>	<b>f/g</b>	<b>2,43</b>	<b>2,45</b>
Tax rate su plus da immobili		0,28	0,31
<b>Totale Plusvalore netto</b>	<b>i</b>	<b>-8,54</b>	<b>-8,40</b>
<b>NNAV</b>	<b>l=h+i</b>	<b>750,74</b>	<b>756,73</b>
<b>NNAV per azione</b>	<b>m=l/g</b>	<b>2,43</b>	<b>2,45</b>

## Lo sviluppo del patrimonio



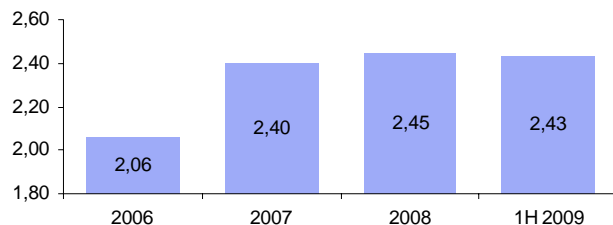
### Valore di mercato del portafoglio



- Il valore di mercato degli immobili di proprietà era pari a **1.535.480 migliaia di euro** al 30 giugno 2009, incluso il 50% di Rgd.

Nonostante una tendenza generale del mercato Real Estate a ridimensionare il valore di mercato degli immobili, il nostro portafoglio ha sostanzialmente mantenuto il valore fino ad oggi accumulato.

### NAV per azione (valore patrimonio al netto del debito)



# Le aperture del 2009...

## 1

### Centro Commerciale Tiburtino

**Data inaugurazione**

2 aprile 2009

**Investimento IGD**

108 milioni di euro

**Superficie complessiva**

52.500 mq

**Dove**

A Guidonia Montecelio, sulla strada Tiburtina, a pochi km dal Raccordo Anulare

**Ancora alimentare**

Supermercato Coop di Unicoop Tirreno su una superficie di 4300 mq, di cui 2.600 dedicati puramente all'alimentare

**Insegne in galleria**

116 negozi e dieci superfici medio/grandi

**Occupati**

Oltre 1000 persone

**Marchi principali**

Euronics, Obi, H&M, Piazza Italia, Bata, Scarpamondo

**Bacino d'utenza (entro 40')**

985.000 abitanti

**Posti auto**

3,800

## 2

### Centro Commerciale Katanè

**Data inaugurazione**

5 maggio 2009

**Investimento IGD**

59 milioni di euro

**Superficie complessiva**

23.000 mq

**Dove**

A Gravina di Catania, affacciato sulla tangenziale della città.

**Ancora alimentare**

Ipermercato di proprietà di Ipercoop Sicilia, su 8.000 mq

**Insegne in galleria**

70 negozi e sei superfici medio/grandi

**Occupati**

Circa 650 persone

**Marchi principali**

Euronics, H&M, Piazza Italia, Conbipel, Bata

**Bacino d'utenza (entro 40')**

640.000 abitanti

**Posti auto**

1,500



1



2