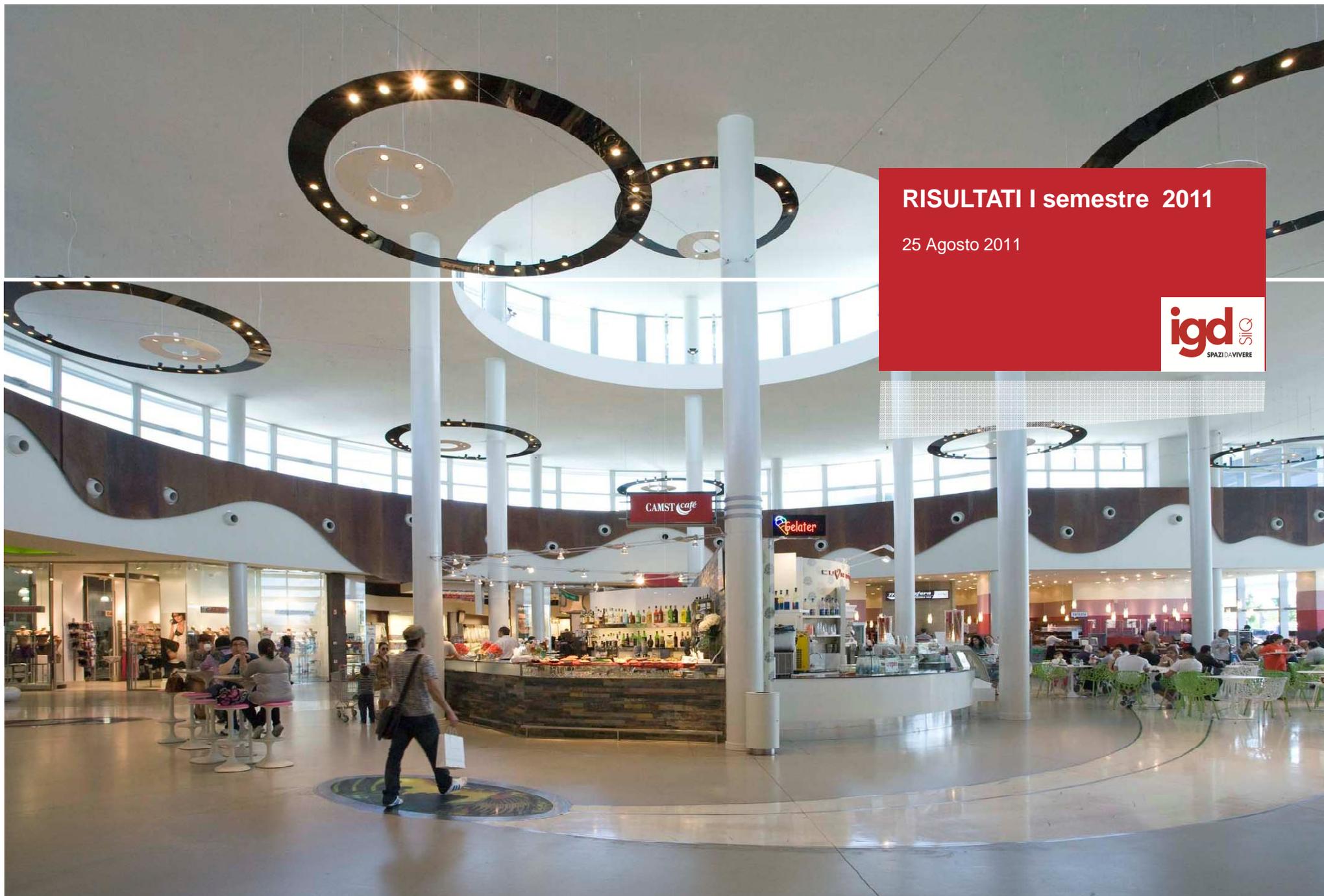


RISULTATI I semestre 2011

25 Agosto 2011



DISCLAIMER

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, IGS SIIQ does not undertake any obligation to update any forward-looking information or statements

3 Risultati I semestre 2011

In un contesto economico e finanziario ancora instabile e volatile, il Gruppo IGD ha ottenuto nel primo semestre 2011 risultati oltremodo positivi:

REDDITIVITA' OPERATIVA



Buone performance:

- Ebitda gestione caratteristica: € 43,6 mn
- Ebitda margin gestione caratteristica: 72,7 % in crescita di 1,5 punti percentuali rispetto al 1H2010
- Utile netto: € 30,2 mn in crescita rispetto al primo semestre 2010 pari a € 14,0 mn (incremento del 115,2 %)

CASH FLOW



- FFO in continua crescita pari € 22,8 mn (+ 3,7%)

INVESTIMENTI



- 15 marzo - acquistato ramo d'azienda all'interno della Galleria Commerciale Gran Rondo' – Crema. Investimento pari a € 4,9 mn (oltre tasse e oneri accessori)
- 17 aprile - primo acquisto nell'ambito della strategia "City Center Project": Bologna via Rizzoli. Investimento pari a € 25 mn (oltre tasse e oneri accessori)
- 29 aprile – perfezionato l'acquisto del 2° piano e del 3° piano della sede operativa (2° piano) a Bologna. Investimento pari a € 6,1 mn (oltre tasse e oneri accessori)
- 27 giugno - acquistato ramo d'azienda avente ad oggetto il cinema e bar presso il Centro Sarca . Investimento pari a € 3,5 mn (oltre tasse e oneri accessori)
- 30 giugno - primo acquisto nell'ambito della strategia "Asset Turn over": acquistato l'ipermercato nel Centro Commerciale Conè – Conegliano. Investimento pari a € 23,5 mn (oltre tasse e oneri accessori)

STRUTTURA FINANZIARIA



- Indebitamento finanziario netto registra un incremento per effetto dei nuovi investimenti: 1.073 € mn
- Incremento del Patrimonio Netto da € 773,4 mn a € 785,6 mn
- Costo del debito tra i più bassi del settore: 3,87%

4 Highlights

RICAVI

• Ricavi totali (*gestionali*)

€ 61,7 mn
(+9,9% vs 1H2010)

• Ricavi da gestione caratteristica

€ 60 mn
(+ 6,8% vs 1H2010)

EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

€ 43,6 mn
(+9,1% vs 1H2010)

• EBITDA margin (gestione caratteristica)

72,7%
+ 1,5 p.ti percentuali vs 1H2010

Utile Netto del Gruppo

€ 30,2 mn
(+ 115,2 % vs 1H2010)

Funds From Operations (FFO)

€ 22,8 mn
(+ 3,7 % vs 1H2010)

Mkt Value del Portafoglio
(al 30/06/2011)

1.893,7 € mn

NNAV per azione

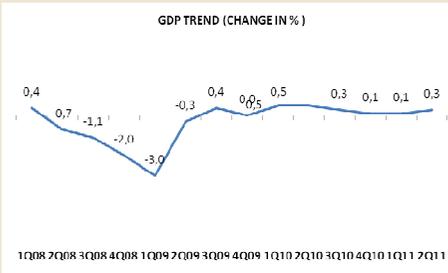
2,62 €



CONTESTO ECONOMICO

6 Il contesto economico in Italia (1/2)

PIL



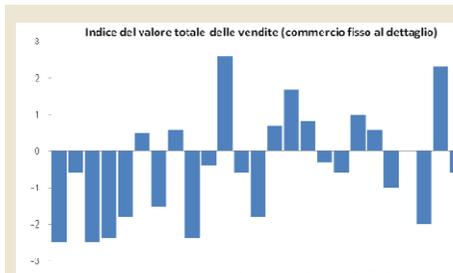
Nel 2Q2011 il PIL è aumentato dello 0,3% rispetto al 1Q2011 portando la crescita acquisita per il 2011 allo 0,7%.

INFLAZIONE



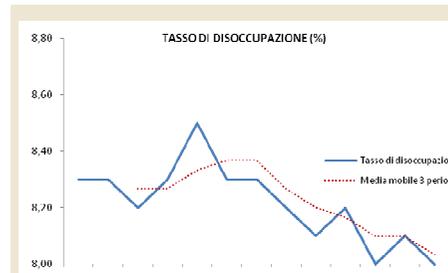
L'inflazione è cresciuta a giugno dello 0,1% (m/m), raggiungendo il 2,7% a fine periodo (a/a). I principali aumenti riguardano beni alimentari e prodotti energetici.

CONSUMI



Totale vendite: - 0,3%, di cui:
grande distribuzione: -0,3%
piccoli esercizi: -0,3%
(gen-mag 11/gen-mag 10)

DISOCCUPAZIONE



Il tasso di disoccupazione si è attestato all' 8,0%, con un miglioramento del 0,3% su base annua.



Outlook

Il quadro macroeconomico rimane incerto anche se si registra una leggera ripresa del PIL, che dovrebbe confermare le previsioni e le aspettative per l'intero 2011 (+1%), anche se nel 1H2011 è stata confermata la debolezza dei consumi interni; qualche piccolo segnale di miglioramento del tasso di disoccupazione in calo. Su IGD ha inciso positivamente l'indicizzazione dei canoni di affitto; conferma l'incertezza sull'andamento dei consumi.

Fonte dati: ISTAT e Confcommercio

7 Il contesto economico in Italia (2/2)

Evoluzione degli investimenti retail in Italia



Il 1Q2011 è cominciato in modo positivo rispetto all'andamento dello stesso periodo del 2010, infatti si registra un aumento di circa 100 m.

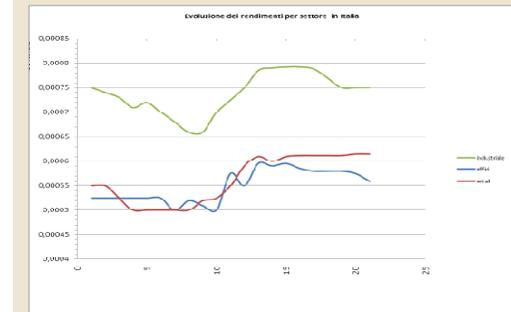
Fonte: Jones Lang LaSalle Research Italy

Investimenti retail in Italia per tipologia di investitore 2010



Il panorama degli investitori è stato variegato nel 2010, elemento di novità sono le JV e partnership tra specialisti retail e investitori finanziari.

Evoluzione dei rendimenti per settore in Italia



I rendimenti lordi del 1Q2011 sono rimasti stabili nel settore dei centri commerciali che si attestano a 6,15%.



Outlook

L'interesse degli investitori nel mercato italiano resta costante, ma essi continuano ad essere estremamente selettivi nella ricerca degli investimenti, privilegiando gli asset consolidati e i progetti primari. Gli investitori finanziari italiani non sono ancora molto attivi nel settore, a differenza di quelli stranieri. La pipeline di sviluppo continua a rimanere in stand by. La domanda di nuovi spazi è cresciuta in modo costante sia da parte di aziende internazionali sia da parte delle aziende italiane.

In questo contesto IGD conferma la propria strategia focalizzandosi sul patrimonio esistente attraverso riqualificazioni ed ampliamenti e sull'acquisizione di immobili già costruiti e a reddito, anche nei centri storici

8 Come hanno performato i nostri nostri Centri Commerciali?

VENDITE E INGRESSI GALLERIE COMMERCIALI

	VENDITE		INGRESSI		in valore assoluto
	Trend corrente	Trend omogeneo	Trend corrente	Trend omogeneo	
ITALIA	+ 14,2%	flat	+ 12,7%	- 0,3%	32,4 milioni
ROMANIA	n.p*	n.p*	+ 1,0%	+ 1,0%	15,8 milioni

*non tutti gli operatori hanno il registratore di cassa

ITALIA

Nonostante il contesto rimanga instabile gli andamenti delle gallerie sia in termini di ingressi che di vendite si mantengono, a perimetro omogeneo, stabili grazie all'attenzione prestata ai nostri tenants

ROMANIA

Gli ingressi registrano un incremento del 1%.

Le vendite (per gli operatori che riusciamo a monitorare) si sono mantenute stabili rispetto all'anno scorso con una leggera sofferenza nell'elettronica di consumo.

Sia Coop che il Mercato evidenziano un trend non particolarmente positivo nel canale iper (soprattutto nel comparto non-food), in questo scenario Coop Adriatica registra andamenti sopra la media per iper e super

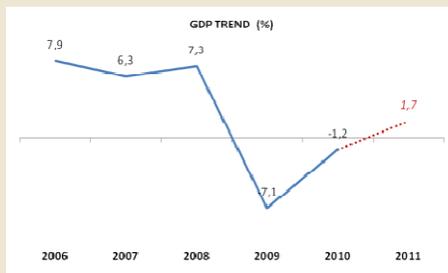
VENDITE IPERMERCATI/SUPERMERCATI ITALIA

	Coop		Coop Adriatica	
	Trend corrente	Trend omogeneo	Trend corrente	Trend omogeneo
super + iper	+ 1,2%	- 0,9%	+ 2,7%	- 0,5%
iper	- 0,2%	- 2,5%	+ 2,8%	- 1,7%
super	+ 2,4%	+ 0,5%	+ 2,6%	+ 0,5%

Fonte: Elaborazioni COOP su dati IRI Infoscan

9 Il contesto economico in Romania (1/2)

PIL



La crescita tendenziale del PIL ritorna in territorio positivo nel 1Q 2011, raggiungendo l'1,7% (Q/Q). Le stime per FY2011 prevedono +1,5% e +4,4% per il 2012 (stime FMI).

DISOCCUPAZIONE



Il tasso di disoccupazione continua a scendere, a giugno 2011 è pari al 4,8%.

INVESTIMENTI ESTERI E VENDITE

Investimenti diretti esteri e vendite in Romania				
	2009	2010	1Q2010	1Q2011
Flussi IDE (€ mln)	3.554	2.552	453	445
Var. annue (%)	-63,3	-25,6		-2
Vendite retail (%)				
	2009	2010	2Q2010	2Q2011
Vendite retail (%)	-10,3	-5,3	-1,2	-5,9

Gli investimenti esteri relativi al 1Q 2011 sono in linea con quelli dell'anno precedente. Le vendite retail restano negative nel 2Q 2011.



Outlook

Sono confermate le aspettative di moderata ripresa per tutti gli indicatori macroeconomici nel corso del 2011, così come dimostra la crescita del PIL. Tale dinamica è però stata favorita in particolare dalla domanda estera, mentre è ancora da attendere la ripresa dei consumi. Segnali positivi vengono comunque sia dal calo dei disoccupati che dalla rinnovata stima di crescita del PIL a fine anno e per il 2012.

Fonte dati: BNR

10 Il contesto economico in Romania (2/2)

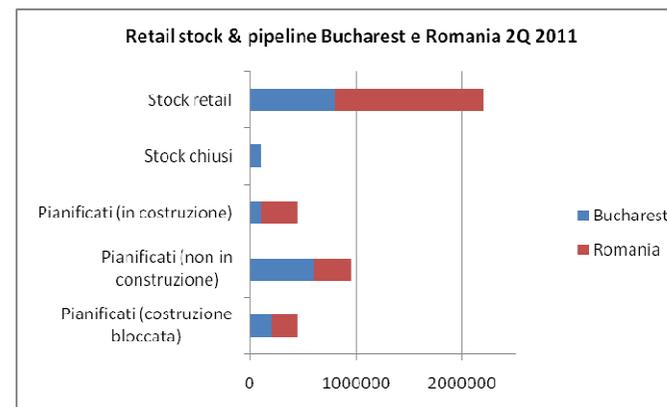
Mercato immobiliare

La pipeline di sviluppo è in continuo aumento e, nel primo semestre ha raggiunto circa 1,68 ML di mq di gla. Tuttavia solo una parte limitata dei progetti già previsti è effettivamente in costruzione (22%), concentrata principalmente nella zona di Bucarest, mentre il restante 78% risulta solo pianificato o con i lavori bloccati.

Retailers

Riscontri positivi dai retailers internazionali che stanno confermando il loro piano di aperture.

Stock e pipeline



Fonte: CBRE



Outlook

In considerazione del contesto economico e della persistente debolezza dei consumi, i canoni sono rimasti sostanzialmente stabili così come i prime yields dei centri commerciali (circa 9%). Per quanto riguarda in particolare Winmarkt viene quindi confermata:

- **Limitata concorrenza** nelle aree di riferimento considerando che la pipeline di sviluppo, soprattutto fuori Bucharest, è ancora bloccata;
- Strategia commerciale di **qualificazione del portafoglio** con inserimento di brand internazionali.



**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

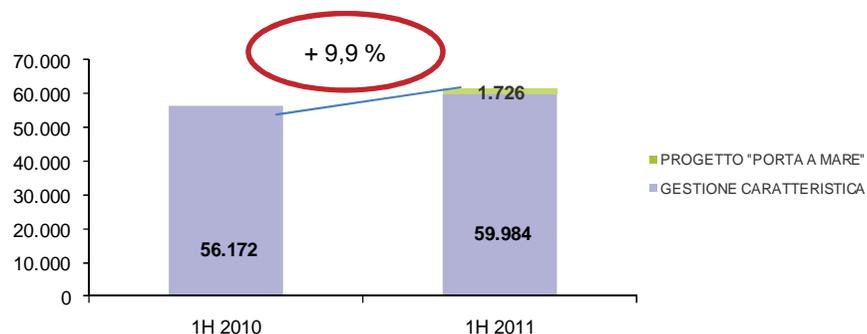
12 Conto economico riclassificato

€ /000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	1H 2010	1H 2011	%	1H 2010	1H 2011	%	1H 2010	1H 2011	%
Ricavi da immobili di proprietà	49.782	53.158	6,8%	49.782	53.158	6,8%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	4.094	4.238	3,5%	4.094	4.238	3,5%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	2.296	2.588	12,7%	2.296	2.588	12,7%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	1.726	n.a.	0	0	n.a.	0	1.726	n.a.
Ricavi gestionali	56.172	61.710	9,9%	56.172	59.984	6,8%	0	1.726	n.a.
Costi Diretti	(9.706)	(10.117)	4,2%	(9.603)	(10.069)	4,8%	(103)	(48)	(53,3)%
Personale Diretto	(1.634)	(1.718)	5,1%	(1.634)	(1.718)	5,1%	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi	141	(1.034)	n.a.	0	0	n.a.	141	(1.034)	n.a.
Margine lordo divisionale	44.973	48.841	8,6%	44.935	48.197	7,3%	38	644	n.a.
Spese Generali	(2.310)	(2.036)	(11,9)%	(2.217)	(1.829)	-17,5%	(93)	(207)	n.a.
Personale Sede	(2.723)	(2.750)	1,0%	(2.713)	(2.731)	0,7%	(10)	(19)	93,7%
EBITDA	39.940	44.055	10,3%	40.005	43.637	9,1%	(65)	418	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				71,2%	72,7%		n.a.	24,2%	
Ammortamenti	(431)	(484)	12,2%						
Svalutazioni	(2.907)	(140)	(95,2)%						
Variazione Fair Value	(4.167)	12.776	(406,6)%						
Altri accantonamenti	(100)	0	(100,0)%						
EBIT	32.335	56.207	73,8%						
Proventi finanziari	2.350	397	(83,1)%						
Oneri finanziari	(19.154)	(20.667)	7,9%						
Gestione finanziaria	(16.804)	(20.270)	20,6%						
Gestione partecipazioni	0	(633)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	15.531	35.304	127,3%						
Imposte sul reddito del periodo	(1.522)	(5.092)	234,5%						
<i>Tax rate</i>	9,8%	14,4%							
UTILE NETTO	14.009	30.212	115,7%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	22	(19)	(189,9)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	14.031	30.193	115,2%						

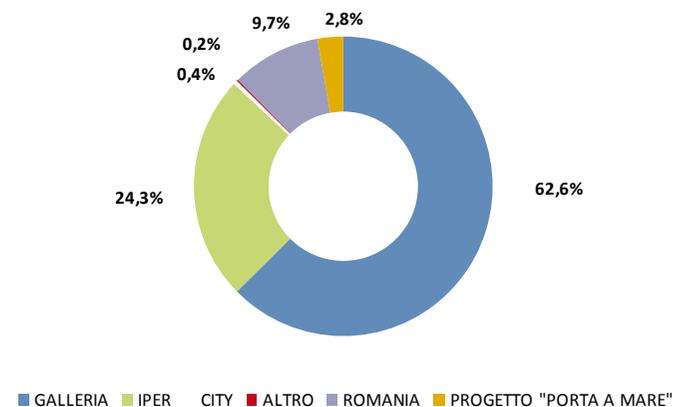
13 Ricavi gestionali: +9,9%

Totale ricavi gestionali: + 9,9 % - Ricavi gestione caratteristica: +6,8 %

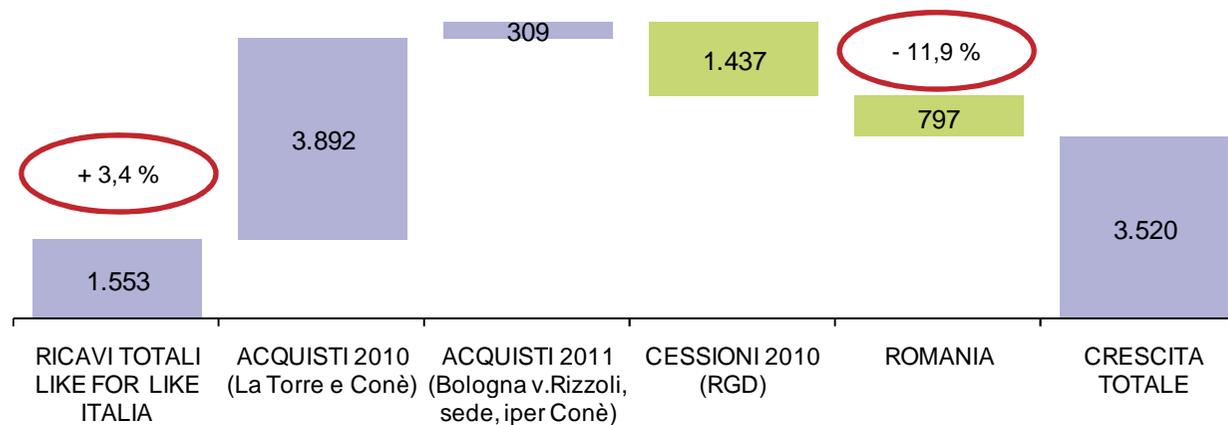
TOTALE RICAVI GESTIONALI (€/000)



BREAKDOWN DEI RICAVI PER TIPOLOGIA DI ASSET

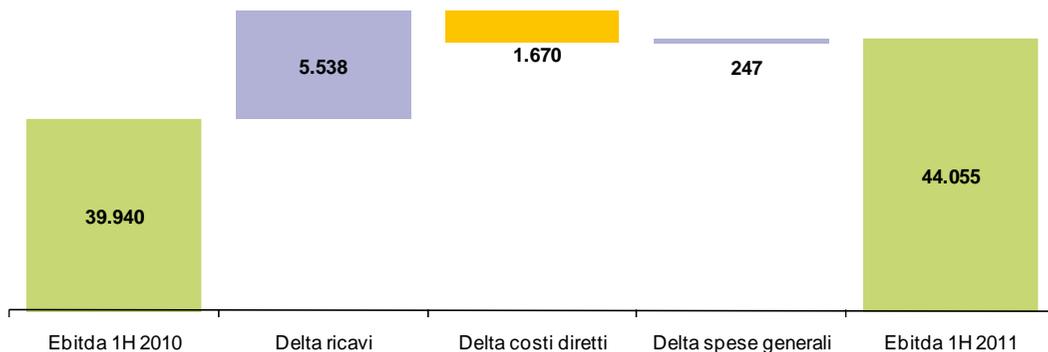


DRIVER DI CRESCITA DEI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA (€/000)

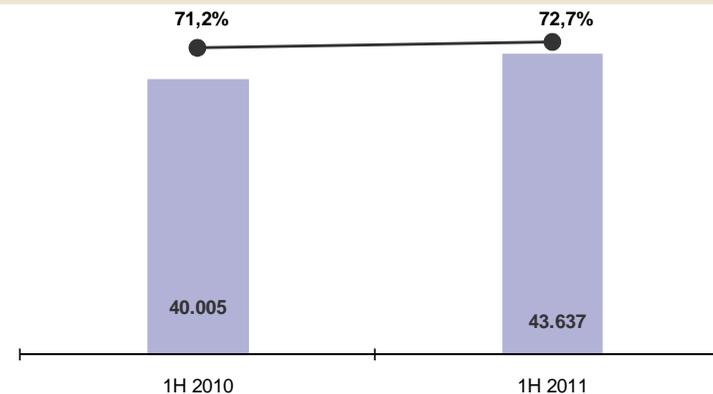


14 Ebitda (gest. caratteristica): + 9,1%, Ebitda margin: 72,7%

EBITDA CONSOLIDATO (€ 000)



EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



COSTI DIRETTI (compreso il personale diretto) GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

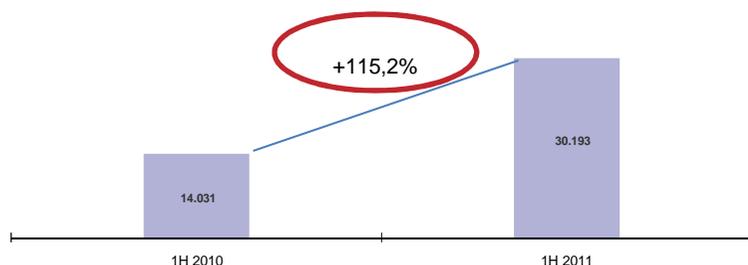


SPESE GENERALI (compreso il personale di sede) GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)

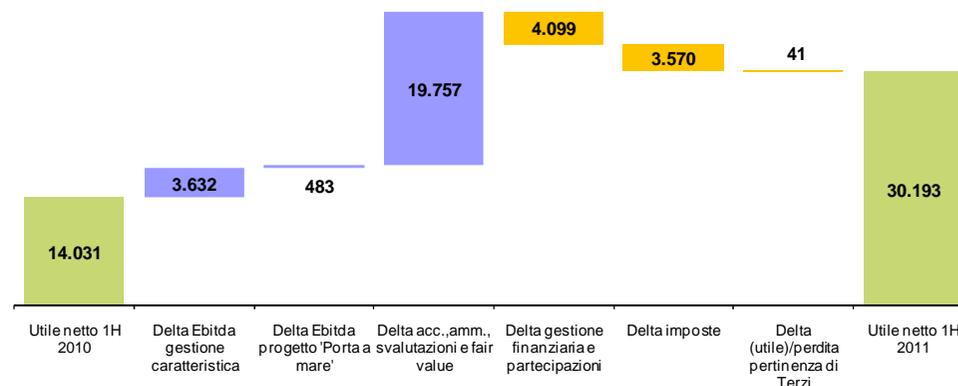


15 Utile Netto del Gruppo: +115,2%

UTILE NETTO DEL GRUPPO (€ 000)



VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€ 000)



LA CRESCITA DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A € 16,2 MN RISPETTO AL 2010 RIFLETTE:



- Un miglioramento sostanziale dell'Ebitda gestione caratteristica (+ 9,1% vs 1H2010)
- Un contenimento delle spese generali (- 7,5%)
- Una variazione positiva nel fair value del portafoglio : € 12,8 mn

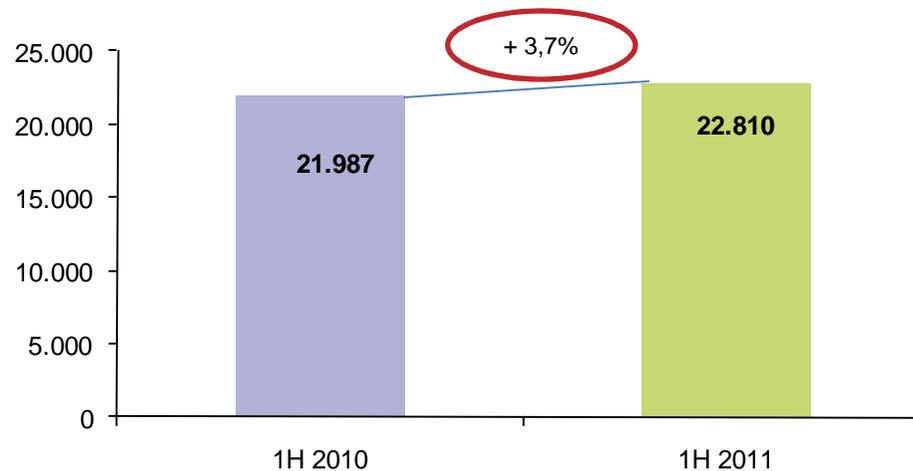


- Incremento della gestione finanziaria (+ 20,6% vs 1H2010) per un maggiore indebitamento finanziario netto determinato dai nuovi mutui ipotecari per La Torre (Palermo) e Conè (Conegliano), all'utilizzo temporaneo delle linee a breve e all'incremento dei tassi, oltre che da una riduzione dell'effetto netto su cambi (nel 1H2010 era positivo per € 1,2 mn).
- Maggiore impatto delle poste fiscali: tax rate pari al 14,4% rispetto al 9,8% dell'analogo periodo 2010 . Questo innalzamento è legato alla tassazione differita (senza alcun effetto finanziario) calcolata sulle plusvalenze potenziali emergenti dalle valutazioni sugli immobili da parte dei periti indipendenti

16 Funds From Operations: + 3,7%

FFO (€/000)	1H10	1H11	Δ	Δ%
Utile ante imposte	15.531	35.304	19.773	127,32%
Amm.ti e altri acc.ti	531	484	-47	-8,84%
Sval. Immob. e Partec.	2.907	554	-2.353	-80,93%
Variazioni fair value	4.167	-12.776	-16.943	-406,60%
Imposte correnti del periodo	-1.149	-756	393	-34,15%
FFO	21.987	22.810	823	3,74%

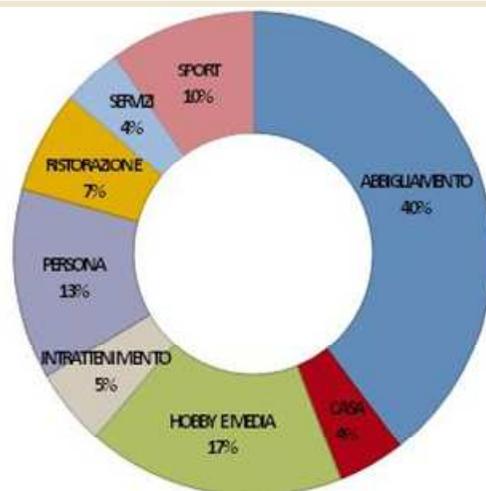
ANDAMENTO FFO (€/000)



17 Tenants/contratti Italia

La qualità e un buon tenant mix si confermano la chiave per garantire un alto livello di occupancy e mantenere l'attrattività dei nostri Centri

MERCHANDISING MIX GALLERIE ITALIA



TOP 10 TENANTS NELLE GALLERIE INCIDENZA

GRUPPO MIROGLIO (Motivi, Fiorella Rubino, Oltre)	3,80%
PIAZZA ITALIA	2,94%
COMPAR (BATA)	1,83%
H&M	1,72%
DECATHLON	1,50%
CALZEDONIA	1,45%
BBC - OBI	1,32%
GAMESTOP	1,29%
CAMST	1,28%
SGM (Marco Polo Expert)	1,28%
TOTAL	18,42%

BRANDS PRIMARI E INTERNAZIONALI GUADAGNANO PESO NEL NOSTRO PORTAFOGLIO



NEWYORKER



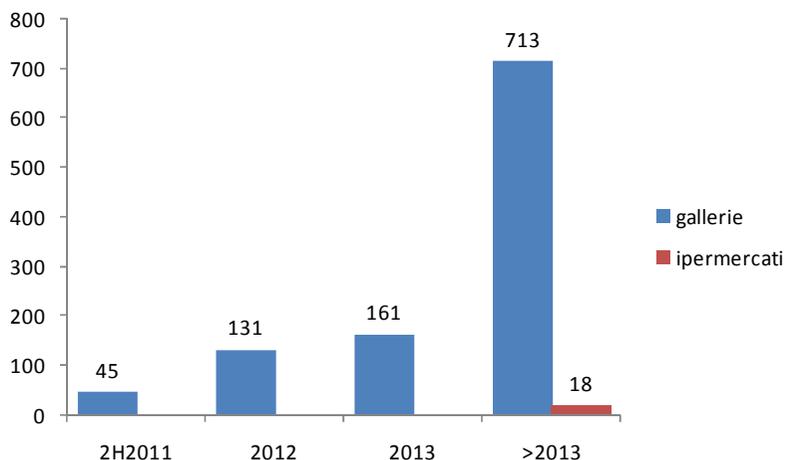
TALLY WEIJL

TOTALE CONTRATTI

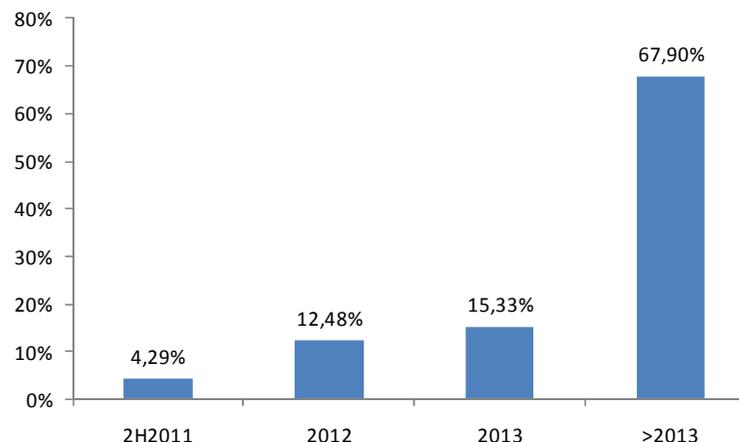
gallerie	1.050
ipermercati	18
totale	1.068

Contratti Italia e Romania

SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (n. contratti)



SCADENZA CONTRATTI GALLERIE ITALIA (% valore)

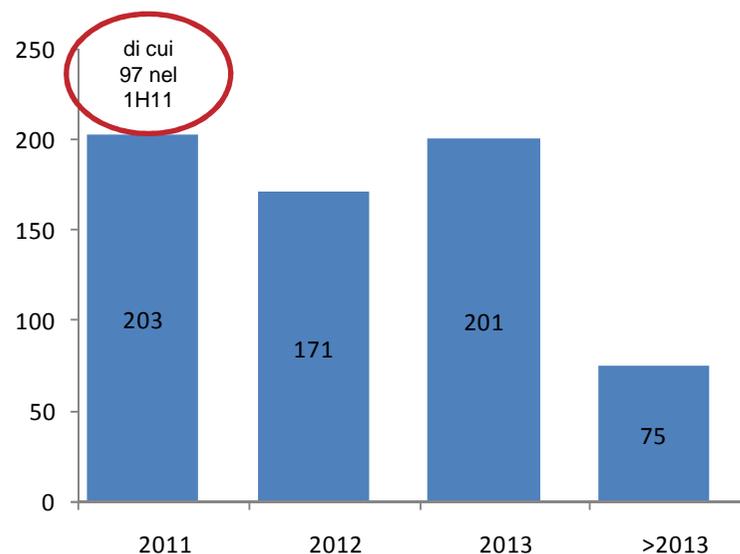


ITALIA

Nel 1° semestre 2011 sono stati rinnovati 59 contratti (di cui 24 turn over e 35 rinnovati).

Upside medio al rinnovo: + **6,82%** (buoni upside si sono avuti nelle gallerie interessate da extensions e restyling)

SCADENZA CONTRATTI GALLERIE ROMANIA (n. contratti)



ROMANIA

Nel 1° semestre 2011 sono scaduti 97 contratti (pari al 10 % del totale ricavi di Winmarkt) rinnovati 77 (non si ha un aumento della vacancy perché gli spazi vuoti sono stati accorpati ad altri punti vendita già aperti)



19 Focus sulla Romania

**CONSOLIDAMENTO
PORTAFOGLIO**



**RIDUZIONE DELLA FINANCIAL VACANCY CHE SI ATTESTA A
15,65% AL 30/06/2011**

- Politica commerciale spinta sugli stepped rent e piano di riduzioni temporanee d'affitto al fine di sostenere il rendimento di medio-periodo
- Continuano le aperture dei supermercati e l'introduzione della ristorazione attrattiva e di catene internazionali (KFC, Adidas, DM, ecc)
- Introduzione di nuove tipologie di servizi (wellness e fitness center, caffè-cinema) nei piani alti o su superfici non di pregio
- Manutenzione e restyling continui per mantenere il portafoglio attrattivo (introduzione di scale mobili)
- Attenzione alla sostenibilità degli operatori
- Totale contratti: **650**, sono diminuiti rispetto al 2010 che erano 692 per l'incremento delle dimensioni medie dei negozi

Fitness center



Drogerie market store



Carrefour market



Nuovi restyling con l'introduzione di scale mobili



PORTAFOGLIO

21 Portafoglio Italia

48 UNITA' IMMOBILIARI IN 11 REGIONI ITALIANE

Emilia Romagna

5 gallerie commerciali, 8 iper-Super, 4 altro, 1 city center, 1 terreno

Piemonte

1 galleria commerciale, 1 galleria commerciale + retail park

Lombardia

2 gallerie commerciali

Trentino

1 galleria commerciale

Veneto

1 galleria commerciale + retail park, 1 iper, 1 terreno

Marche

1 galleria commerciale, 3 iper, 2 altro, 1 terreno

Abruzzo

1 galleria commerciale, 1 iper

Campania

1 galleria commerciale, 1 iper

Lazio

2 gallerie commerciali, 2 iper

Toscana

1 galleria commerciale, 1 iper, 1 Imm. per trading

Sicilia

2 gallerie commerciali, 1 iper*

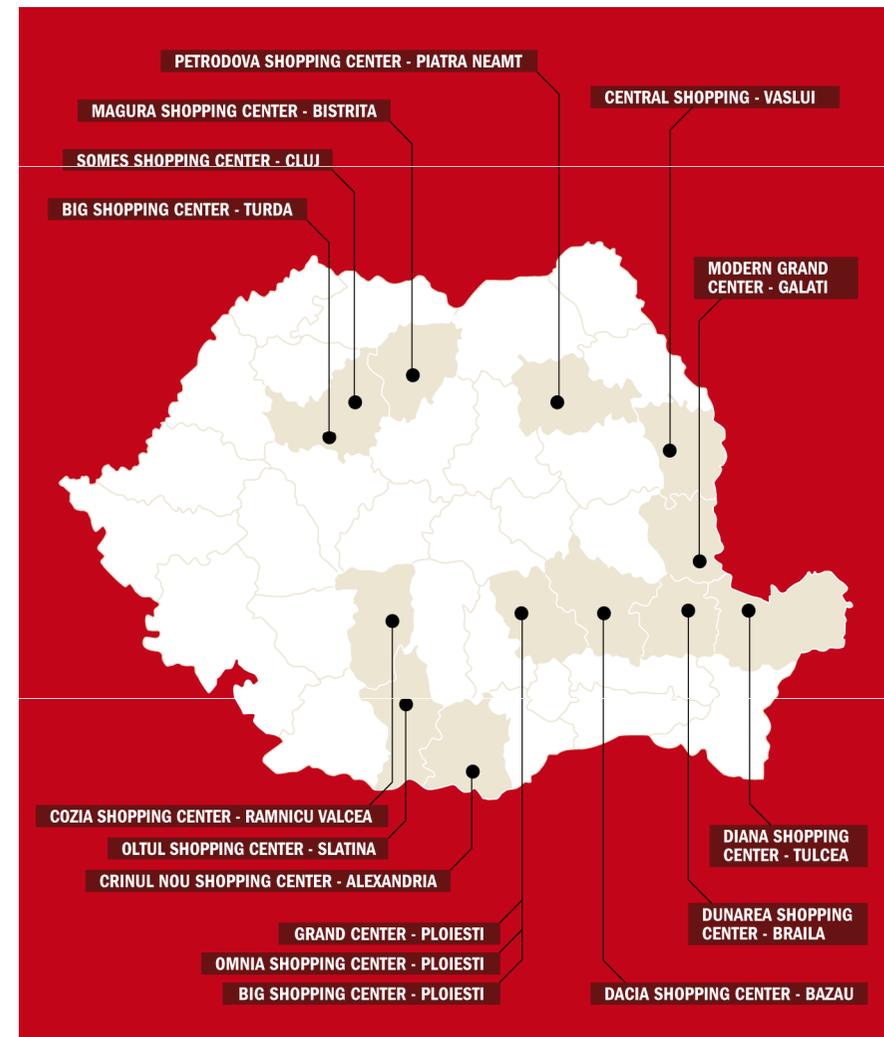
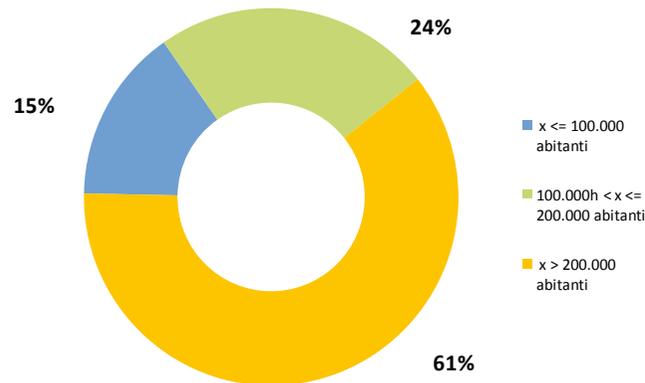


* + 1 Iper "La Torre" acquistato il 14/07/2011

22 Portafoglio Romania

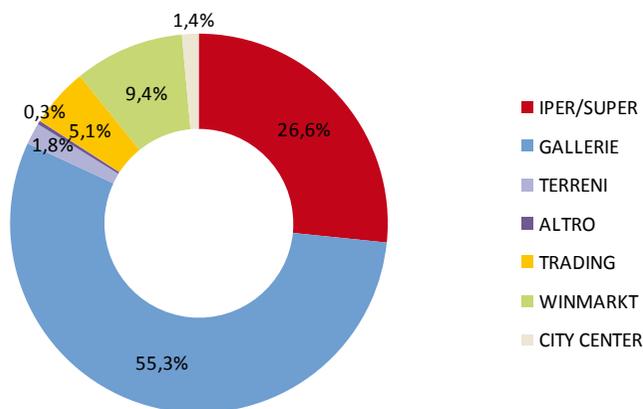
15 CENTRI COMMERCIALI + 1 PALAZZINA UFFICI IN 13 DIVERSE CITTA' RUMENE DI MEDIE DIMENSIONI

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ROMANIA



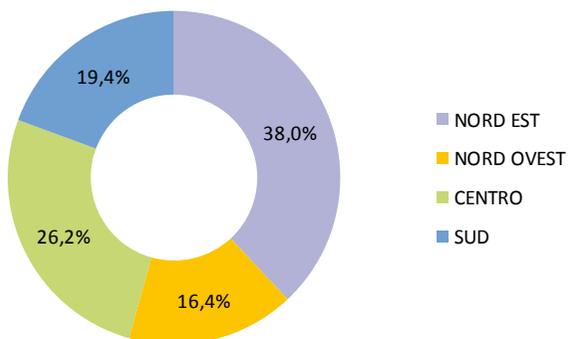
Portafoglio Italia e Romania

DISTRIBUZIONE DEL MARKET VALUE DEL PORTAFOGLIO IGD PER TIPOLOGIA

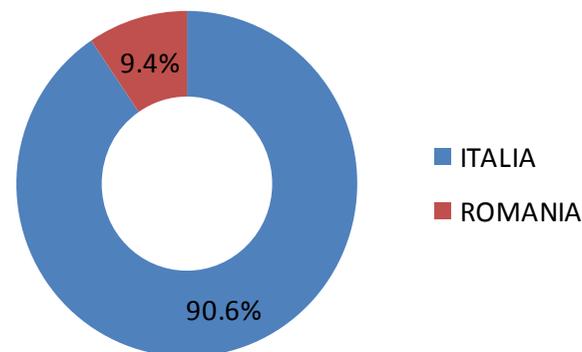


CATEGORIA IMMOBILE	% PORTFOLIO	PERITO
Ipermercati e supermercati	13,55%	CBRE
	13,05%	REAG
Gallerie Commerciali e Retail Park	30,87%	CBRE
	24,43%	REAG
City Center	1,44%	CBRE
Altro	0,30%	CBRE
	0,03%	REAG
Immobili per trading	5,06%	CBRE
Sviluppo e terreni	1,65%	CBRE
	0,18%	REAG
Winmarkt (Romania)	9,45%	CBRE
100,00%		
Totale	62,31%	CBRE
	37,69%	REAG
100,00%		

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ITALIA



DISTRIBUZIONE PORTAFOGLIO ITALIA ROMANIA



24 Caratteristiche del Portafoglio

€ mn	Mkt Value 31/12/2010	Mkt Value 30/06/2011
Portafoglio italiano LFL	1.508,40	1.525,77
Immobili a reddito 2011 (Iper Conè - Conegliano)	\	25,10
Immobili per trading + terreni + altro	115,48	136,69
City Center Project	\	27,20
Portafoglio Winmarkt Romania (gallerie + palazzina uffici)	180,10	178,90
TOTALE PORTAFOGLIO IGD	1.803,98	1.893,66

€ mn	IPERMERCATI	GALLERIE ITALIA	GALLERIE ROMANIA
Financial occupancy	100%	97,03%	84,35%
Market value al 30 giugno 2011 €mn	503,7	1.047,2	174,7
Rendimento medio composto a perimetro totale	6,30%	6,52%	8,04%

25 Evoluzione del Market Value

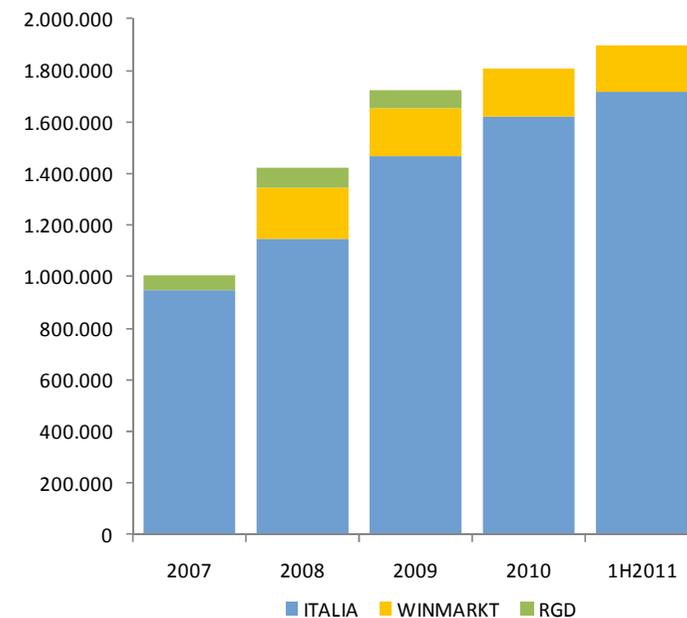
Il market value del portafoglio di proprietà al 30/06/2011 è pari a **1.893,65 € mn**
LEADER in Italia in termini di valore:
1.714,75 € mn

Nel corso del 2011 il portafoglio del Gruppo IGD si è arricchito del primo City Center Project: Bologna: Via Rizzoli, della Sede e dell'Iper **“La Torre”** a Palermo

Portafoglio **ITALIA**
Variazione LFL **IPERMERCATI**: + 1,64 %
Variazione LFL **GALLERIE e RETAIL PARK**: + 1,17%

Portafoglio **ROMANIA**
Variazione LFL **GALLERIE COMMERCIALI**: - 0,67%
Variazione LFL **PALAZZINA UFFICI**: flat

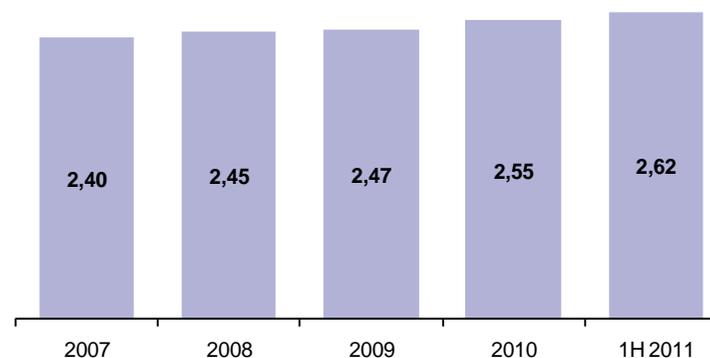
EVOLUZIONE MARKET VALUE (€ 000)



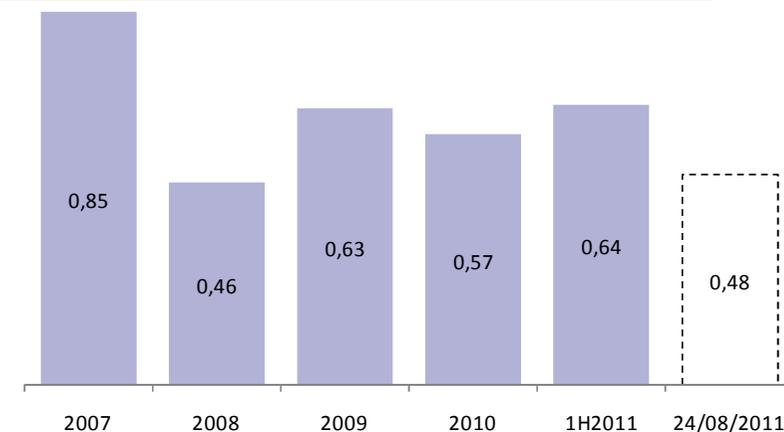
26 NAV

NNAV		FY10	1H11
Market value Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili per trading	a	1.803,98	1.893,66
Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	b	1.804,01	1.887,22
Plusvalenza potenziale	c=a-b	(0,03)	6,44
Patrimonio netto		773,45	785,64
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25
Patrimonio netto rettificato	h	795,71	807,89
Prezzo corrente azione IGD	30-giu-11	1,46	1,68
Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie	d	(6,12)	(3,70)
Totale plusvalore	e=c+d	(6,15)	2,74
NAV	f=e+h	789,56	810,64
Numero azioni	g	309,25	309,25
NAV per azione	f/g	2,55	2,62
Tax rate su plus da immobili		27,7%	27,6%
Totale plusvalore netto	i	(6,14)	0,96
NNAV	l=h+i	789,57	808,86
NNAV per azione	m=l/g	2,55	2,62

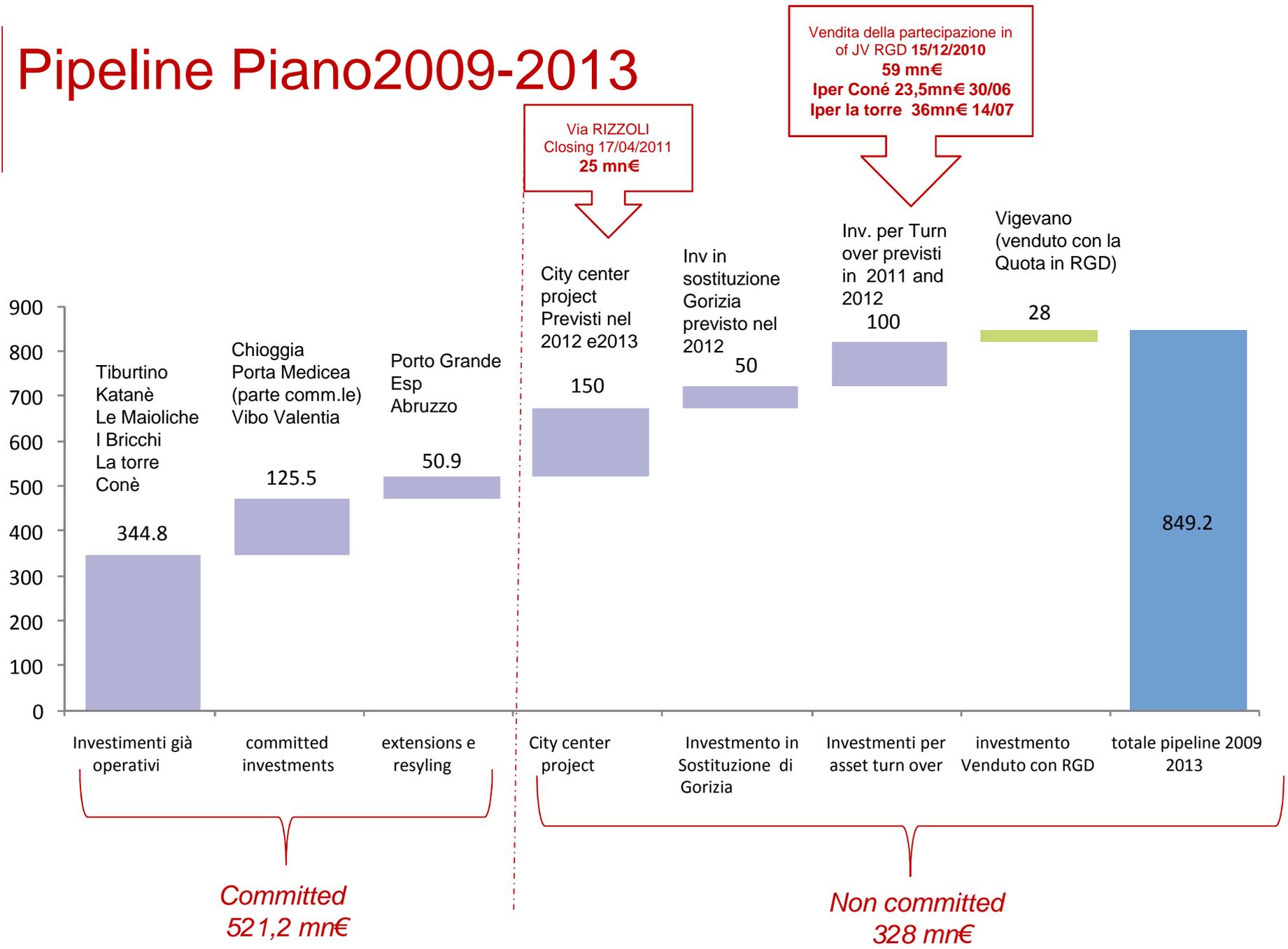
NNAV PS (€)



PRICE/NAV



Pipeline Piano 2009-2013



Evoluzione del progetto Porta Medicea - Livorno



Palazzo
Orlando



E' stato riscontrato un forte interesse per l'area residenziale con un buon numero di proposte irrevocabili di acquisto

Continuano le attività di progettazione e i lavori nel sub ambito Piazza Mazzini

5 SUB AMBITI	TIPOLOGIA	INIZIO LAVORI
Piazza Mazzini (incluso Palazzo Orlando)	retail, residenziale e uffici	ott-10
Officine Storiche	retail, residenziale e uffici	2011
Lips	zona turistico alberghiera	2015
Molo Mediceo	retail, turistica e residenziale	2015
Arsenale	retail, turistica e residenziale	2015

Totale superficie 70.000 mq

Tot investimenti attesi

circa € 200 mn

Tot ricavi attesi

circa € 245 mn

29 Evoluzione City Center project: Via Rizzoli - Bologna



Prima dei lavori



Durante i lavori



25 agosto 2011

I lavori di rinnovo facciata sono in fase di ultimazione mentre sono in corso i lavori di fit-out del negozio APPLE. Questi costi sono a carico della parte venditrice



Next opening
entro fine
settembre



30 Asset Turn Over



30 giugno 2011

*Acquistato da Coop Adriatica l'IPERMERCATO nel
Commerciale CONE' a Conegliano Veneto*

Investimento pari a € 23,5 mn (oltre tasse e oneri accessori)

Redditività annua a regime: 6,29%, Indicizzazione al 75%

Durata contratto di affitto: 18 anni senza facoltà di recesso



14 luglio 2011

*Acquistato da Ipercoop Sicilia l'IPERMERCATO nel Centro
Commerciale LA TORRE a Palermo*

Investimento pari a € 36 mn (oltre tasse e oneri accessori)

Redditività annua a regime: 6,53%, Indicizzazione al 75%

Durata contratto di affitto: 18 anni senza facoltà di recesso



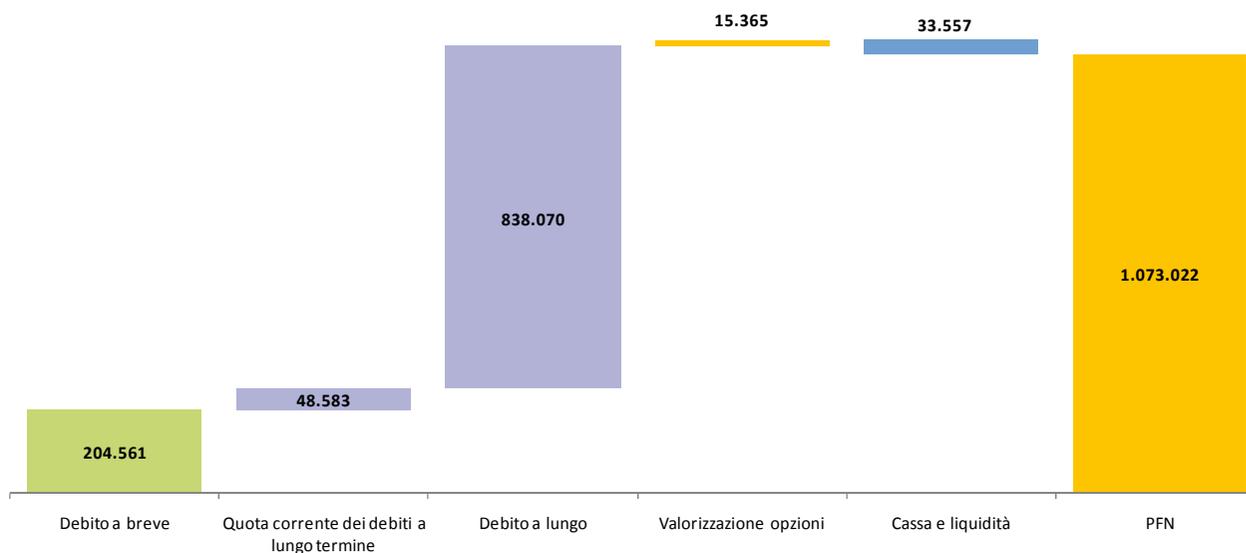
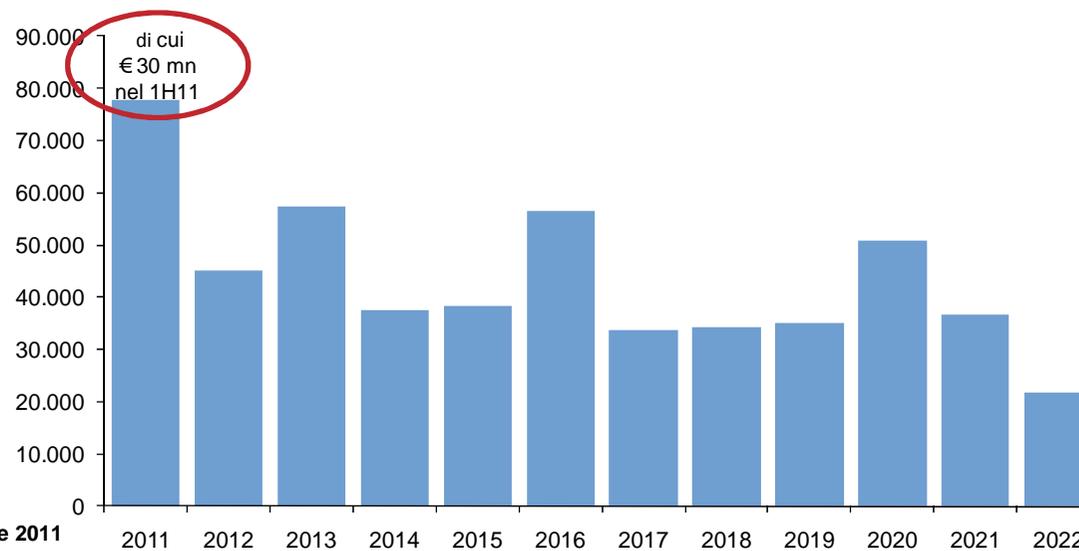
**STRUTTURA
FINANZIARIA**

32 Highlights Finanziari

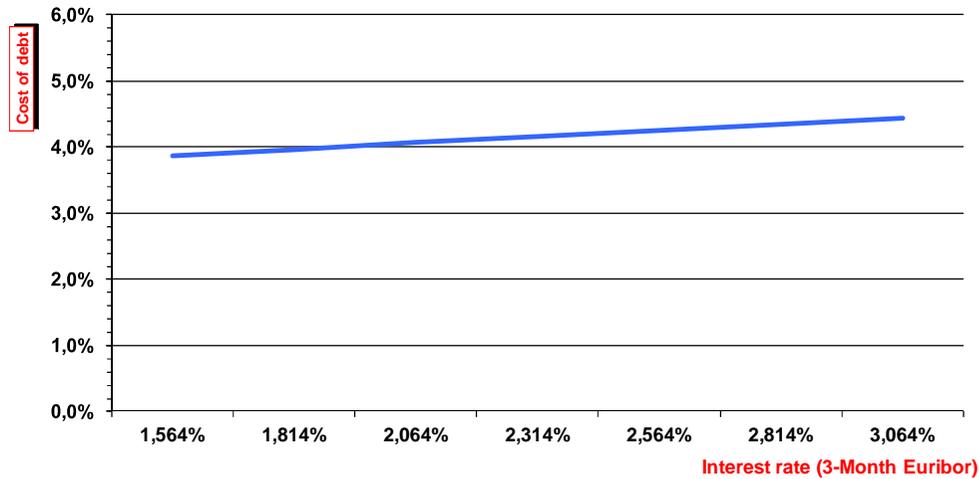
	31/12/2010	30/06/2011
GEARING	1,31	1,37
LOAN TO VALUE	56,38%	56,66%
COSTO DEL DEBITO	3,53 %	3,87%
INTEREST COVER RATIO	2,33	2,17
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE	12 anni	12 anni
STRUTTURA DEL CAPITALE BILANCIATA (debito LT +Bond)	84,00%	78,59%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND *	74,13 %	72,52%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE	65,07%	62,76%
LINEE DI CREDITO CONCESSE	293,10 € mn	311,33 € mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	173,58 € mn	132,86 € mn
MKT VALUE IMMOBILI LIBERI DA IPOTECA	315,8 € mn	562,92 € mn

* Considerando gli swap chiusi in data 12 luglio 2011 ma con partenza fwd il 31/12/2011, il livello di hedging sul debito a l.t.+ bond è uguale a 78,02%

COMPOSIZIONE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)

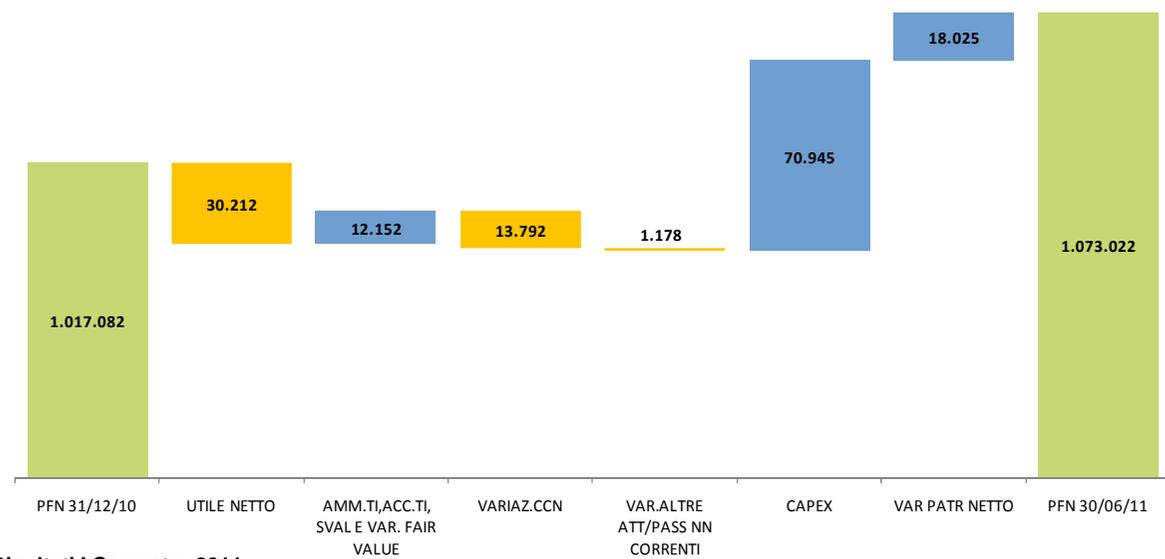
DEBT MATURITY
(€ 000)

34 Indebitamento finanziario netto




 Nel corso degli ultimi anni è stata intensificata l'attività di copertura .
 Sensitivity su come varia il costo del debito al variare dei tassi

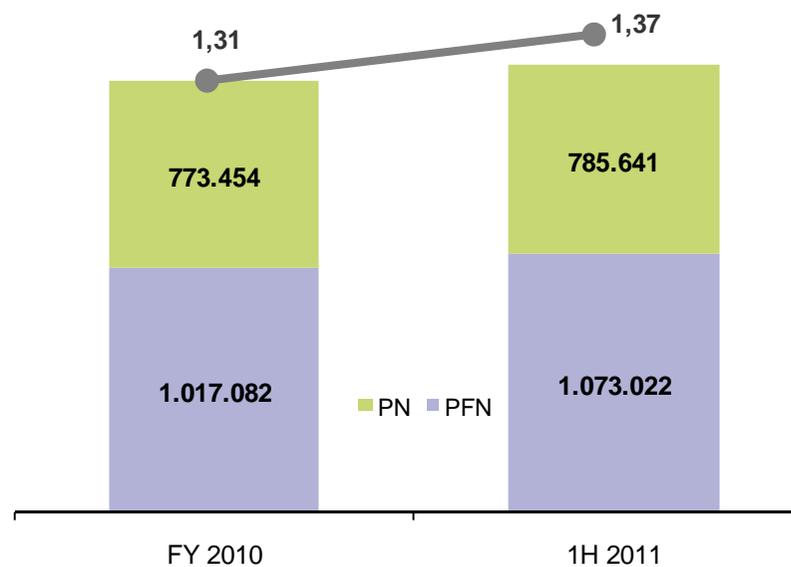
VARIAZIONE DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)



35 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	FY10	1H11	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.782.089	1.861.257	79.168	4,4%
Capitale Circolante Netto	85.239	71.447	-13.792	-16,2%
Altre Passività Consolidate	-76.792	-74.041	2.751	-3,6%
TOTALE IMPIEGHI	1.790.536	1.858.663	68.127	3,8%
Posizione Finanziaria Netta	1.017.082	1.073.022	55.940	5,5%
Patrimonio Netto	773.454	785.641	12.187	1,6%
TOTALE FONTI	1.790.536	1.858.663	68.127	3,8%

STRUTTURA DEL CAPITALE (€000)



➤ **Claudia Contarini, IR**
T. +39. 051 509213
M. +39 3386211738
claudia.contarini@gruppoigd.it

➤ **Raffaele Nardi**
T. +39. 051 509231
raffaele.nardi@gruppoigd.it

