



RISULTATI I TRIMESTRE 2011

Bologna ,11 Maggio 2011

igd SIC

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



CONTESTO ECONOMICO

4 Highlights

RICAVI

• Ricavi totali (*gestionali*)

€31,4 mn
(+ 11,9% vs 2010)

• Ricavi da gestione caratteristica

€29,7 mn
(+ 5,7% vs 2010)

EBITDA

• EBITDA (gestione caratteristica)

€21,8 mn
(+ 8,3% vs 2010)

• EBITDA margin (gestione caratteristica)

73,5%

Utile Netto del Gruppo

€10,4 mn
(+ 22,7% vs 2010)

Funds From Operations (FFO)

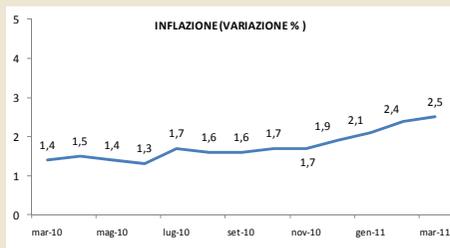
€11,8 mn
(+ 18,8% vs 2010)

Mkt Value del Portafoglio
(al 31/12/2010)

1.803,8 € mn

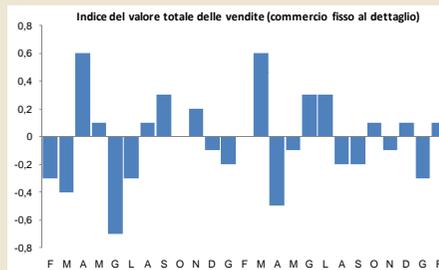
5 Il contesto economico in Italia

INFLAZIONE



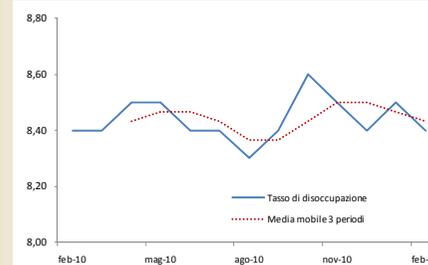
L'inflazione è cresciuta a marzo del 2,5% (m/m). I principali aumenti riguardano beni alimentari ed energetici

CONSUMI



Totale vendite: - 0,1%, di cui:
alimentari: - 0,1%
non alimentari : - 0,1%
(dic10-feb11/set-nov10)

DISOCCUPAZIONE



Il tasso di disoccupazione si è attestato al 8,4%



Outlook

Il quadro congiunturale continua ad essere caratterizzato da una ripresa economica non particolarmente sostenuta, connotata da molti elementi di incertezza, tra i quali l'aumento dei prezzi delle materie prime.

I consumi restano deboli.

Nel settore *real estate* sono confermati moderati segnali positivi sia per l'attività dei *retailers* (anche internazionali) soprattutto in prime location sia per il ritorno di interesse degli investitori

Fonte dati: ISTAT e Confcommercio

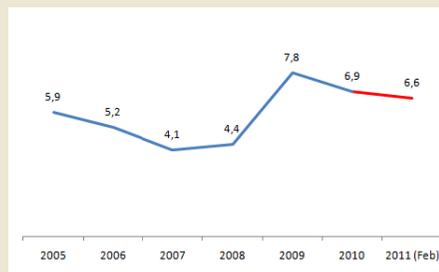
6 Il contesto economico in Romania

INDICATORI MACROECONOMICI

variazione percentuale		
	feb.2011/ feb.2010	2mths '11/ 2mths '10
Produzione industriale	+12,6	+12,2
Produttività industria	+14,8	+15,1
Prezzi al consumo	+7,6	+7,3
Acquisti di beni (no auto)	-4,8	-6,0
Acquisti di servizi	+10,5	+8,4

Ripresa della produzione industriale
Consumi ancora stagnanti, anche a causa dell'aumento dell'inflazione

DISOCCUPAZIONE



Il tasso di disoccupazione è sceso al 6,58% a febbraio

INVESTIMENTI ESTERI

	2009	2010	feb.2010	feb.2011
Flussi IDE (€ mln)	3.488	2.596	116	290
Variazioni (%)	-63,3	-25,6		+150%

Nei primi mesi dell'anno è stata registrata una significativa crescita



Outlook

Sono confermate le aspettative di moderata ripresa per tutti gli indicatori macroeconomici nel corso del 2011.

Il ritorno di interesse degli investitori nel real estate è stato confermato nel 1Q ed è atteso in aumento nel 2Q (in particolare, prime yield assets)

Nel segmento retail, il livello di affitti è atteso stabile nel corso del 2011 dopo un ulteriore declino nel 2010

Sono confermati i piani di apertura di retailers internazionali: l'interesse è atteso in costante crescita nel 2011 2012 in linea con la ripresa economica (H&M ha inaugurato il primo punto vendita di 8 previsti)

Fonte dati: BNR

7 Performance dei nostri Centri Commerciali

GALLERIE COMMERCIALI		
	INGRESSI	VENDITE
	LFL	LFL
ITALIA	-2,2%	-0,6%
ROMANIA	-2,6%	np*

*np: non tutti i tenant hanno il registratore di cassa

Sull'andamento delle gallerie commerciali occorre tenere conto della chiusura straordinaria in occasione della celebrazione dei 150 anni dell'Unità d'Italia il giorno 17 marzo e la Pasqua tardiva rispetto al 2010 che cadeva a inizio aprile e che quindi aveva movimentato acquisti nella seconda parte di marzo.



**RISULTATI
ECONOMICO
FINANZIARI**

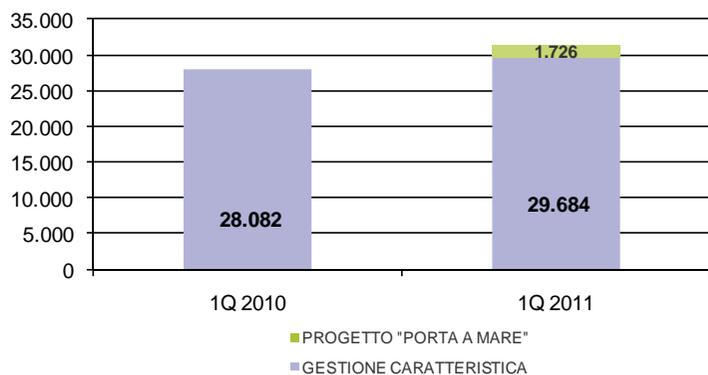
9 Conto economico riclassificato

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE" - Livorno		
	€/'000	1Q 2010	1Q 2011	%	1Q 2010	1Q 2011	%	1Q 2010	1Q 2011
Ricavi da immobili di proprietà	24.885	26.316	5,8%	24.885	26.316	5,8%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	2.031	2.101	3,5%	2.031	2.101	3,5%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.166	1.267	8,7%	1.166	1.267	8,7%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	1.726	n.a.	0	0	n.a.	0	1.726	n.a.
Ricavi gestionali	28.082	31.410	11,9%	28.082	29.684	5,7%	0	1.726	n.a.
Costi Diretti	(4.989)	(4.984)	(0,1)%	(4.938)	(4.934)	(0,1)%	(51)	(50)	(1,1)%
Costo del venduto e altri costi	66	(1.159)	n.a.	0	0	n.a.	66	(1.159)	n.a.
Personale Diretto	(831)	(825)	(0,7)%	(831)	(825)	(0,7)%	0	0	n.a.
Margine lordo divisionale	22.328	24.442	9,5%	22.313	23.925	7,2%	15	517	n.a.
Spese Generali	(902)	(943)	4,6%	(869)	(799)	(8,0)%	(33)	(144)	n.a.
Personale Sede	(1.296)	(1.321)	1,9%	(1.296)	(1.311)	1,1%	0	(10)	n.a.
EBITDA	20.130	22.178	10,2%	20.148	21.815	8,3%	(18)	363	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				71,7%	73,5%		n.a.	21,0%	
Ammortamenti	(214)	(236)	10,1%						
Svalutazioni	0	0	n.a.						
Variazione Fair Value	(269)	(397)	47,3%						
Altri accantonamenti	0	0	n.a.						
EBIT	19.647	21.545	9,7%						
Proventi finanziari	103	146	42,1%						
Oneri finanziari	(9.987)	(10.253)	2,7%						
Gestione finanziaria	(9.884)	(10.107)	2,3%						
Gestione partecipazioni	0	(200)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	9.763	11.238	15,1%						
Imposte sul reddito del periodo	(1.308)	(829)	(36,6)%						
<i>Tax rate</i>	13,4%	7,4%							
UTILE NETTO	8.455	10.409	23,1%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	0	(34)	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	8.455	10.375	22,7%						

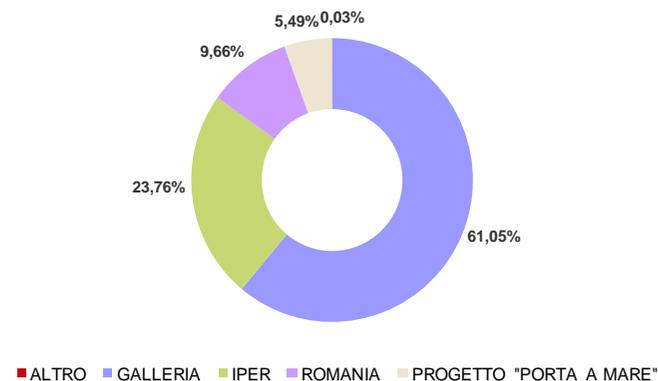
10 Ricavi gestionali

Totale ricavi gestionali: + 11,9% - Ricavi gestione caratteristica: + 5,7%

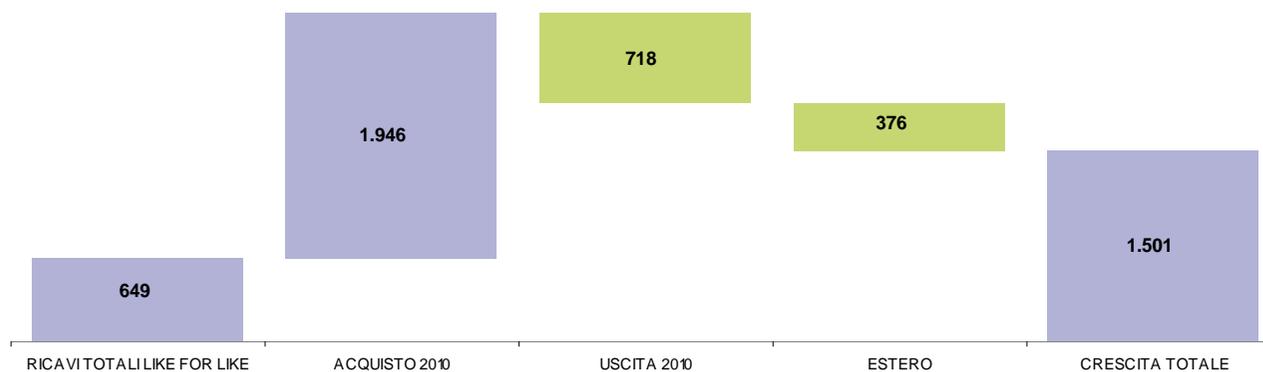
TOTALE RICAVI GESTIONALI (€000)



BREAKDOWN DEI RICAVI GESTIONALI PER TIPOLOGIA DI ASSET

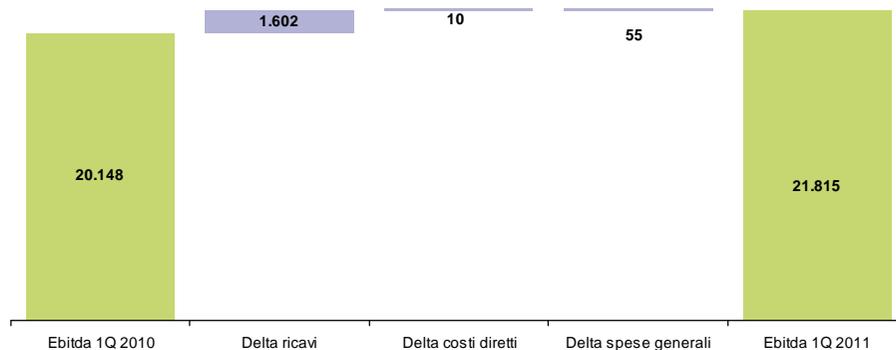


DRIVER DI CRESCITA DEI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA (€000)

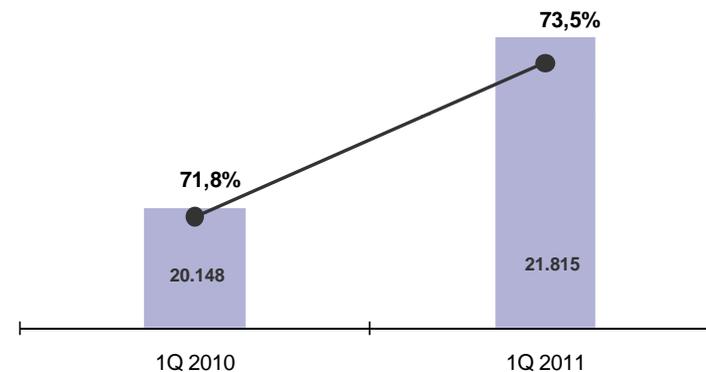


11 Ebitda (gest. caratteristica) + 8,3%, Ebitda margin 73,5%

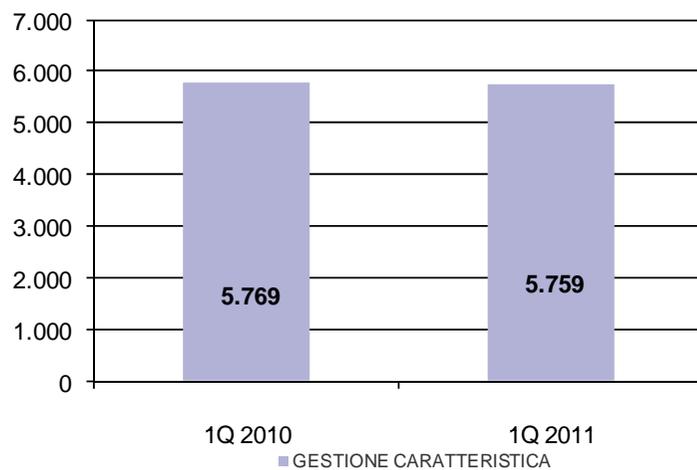
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (€ 000)



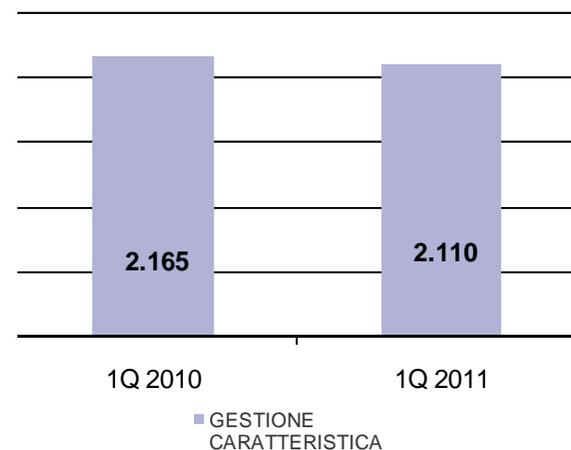
EBITDA e EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA (€000)



COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA (€000)

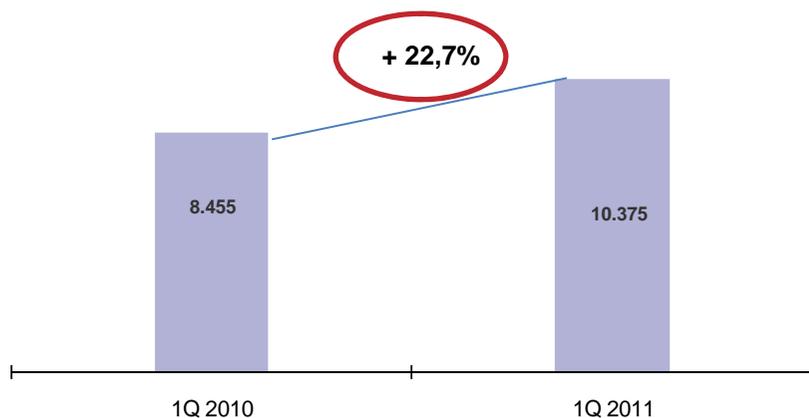


SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA (€000)

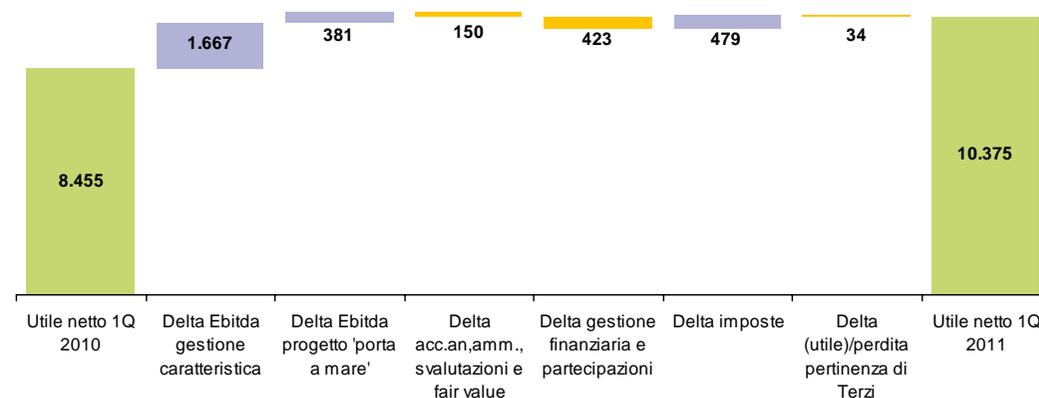


12 Utile Netto del Gruppo: +22,7%

UTILE NETTO DEL GRUPPO (€000)



VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO (€000)



LA CRESCITA DELL'UTILE NETTO DI GRUPPO, PARI A 1,92 € MN RISPETTO AL 2010 RIFLETTE:



Un miglioramento sostanziale dell'Ebitda gestione caratteristica (+8,3% vs 2010)
 Il contributo positivo del progetto "Porta a Mare" (variazione Ebitda + 0,38 €mn)
 Minore impatto delle poste fiscali: tax rate pari al 7,4% rispetto al 13,4% dell'analogo periodo 2010

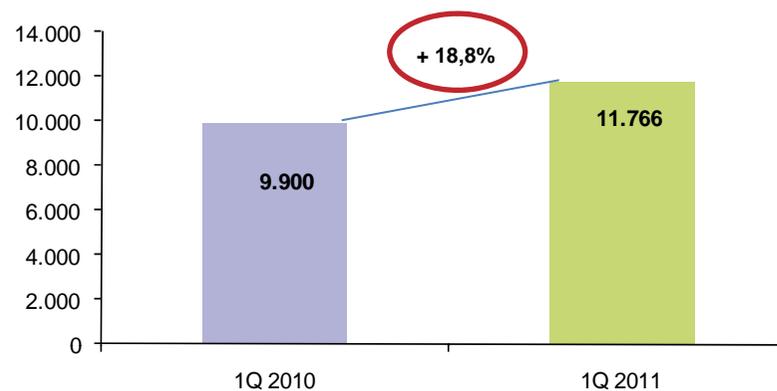


Un aumento della gestione finanziaria dovuto in particolare a un incremento tassi, irs con effetto economico dal 31/12/2010, e mutui contratti nel 2010 con pieno effetto nel 1Q2011 (+2,3% vs 2010)

13 Funds From Operations

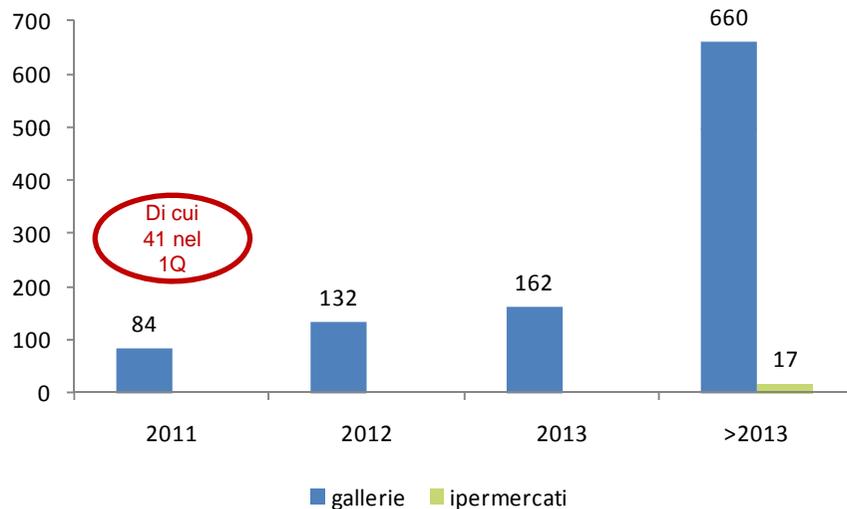
FFO (€000)	1Q2010	1Q2011	Δ	Δ%
Utile ante imposte	9.763	11.238	1.475	15,1%
Amm.ti e altri acc.ti	214	236	22	10,1%
Svalutazioni	0	0	0	n.a.
Variazioni fair value	269	397	128	47,3%
Imposte correnti del periodo	-346	-105	241	-69,7%
FFO	9.900	11.766	1.866	18,8%

ANDAMENTO FFO (€000)



14 Contratti Italia e Romania

SCADENZA CONTRATTI IPER E GALLERIE ITALIA (n. contratti)



ITALIA

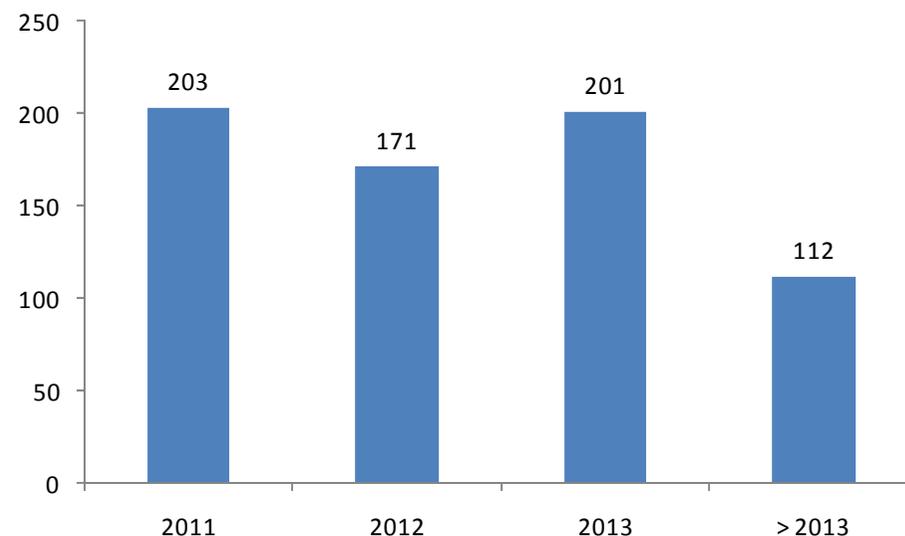
Nel 1° trimestre 2011 sono scaduti 41 contratti di cui 27 rinnovati e 14 turn over
Upside medio al rinnovo: **+ 7,20 %** (dovuto principalmente ai rinnovi avvenuti in un centro commerciale)



ROMANIA

Nel 1° trimestre 2011 sono stati rinnovati 38 contratti (pari all'1,7% totale affitti Winmarkt) e sono stati sottoscritti 43 nuovi contratti su posizioni precedentemente vacants (pari al 2,3% totale affitti Winmarkt).

SCADENZA CONTRATTI ROMANIA (n. contratti)

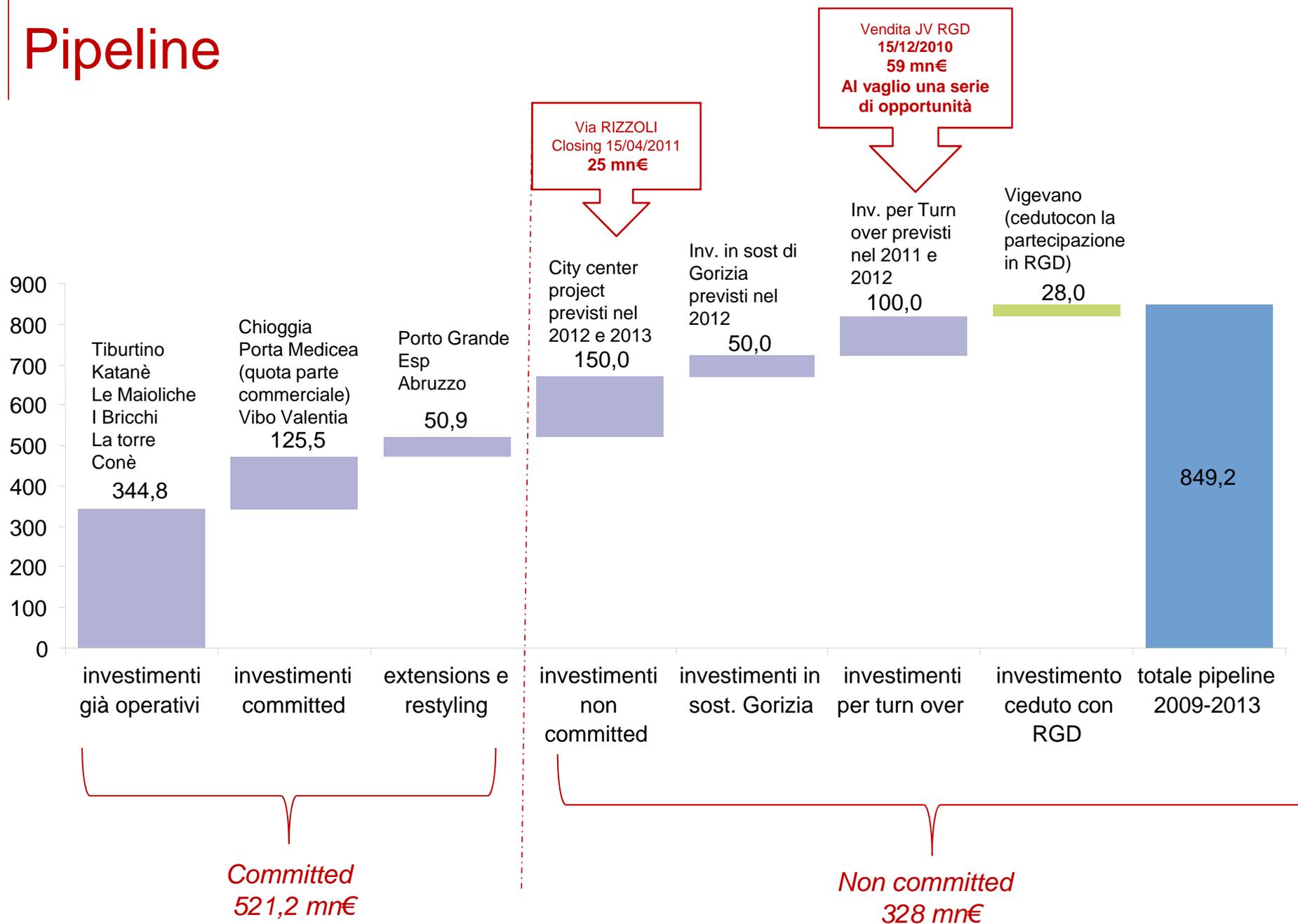


Di cui 38 nel 1Q

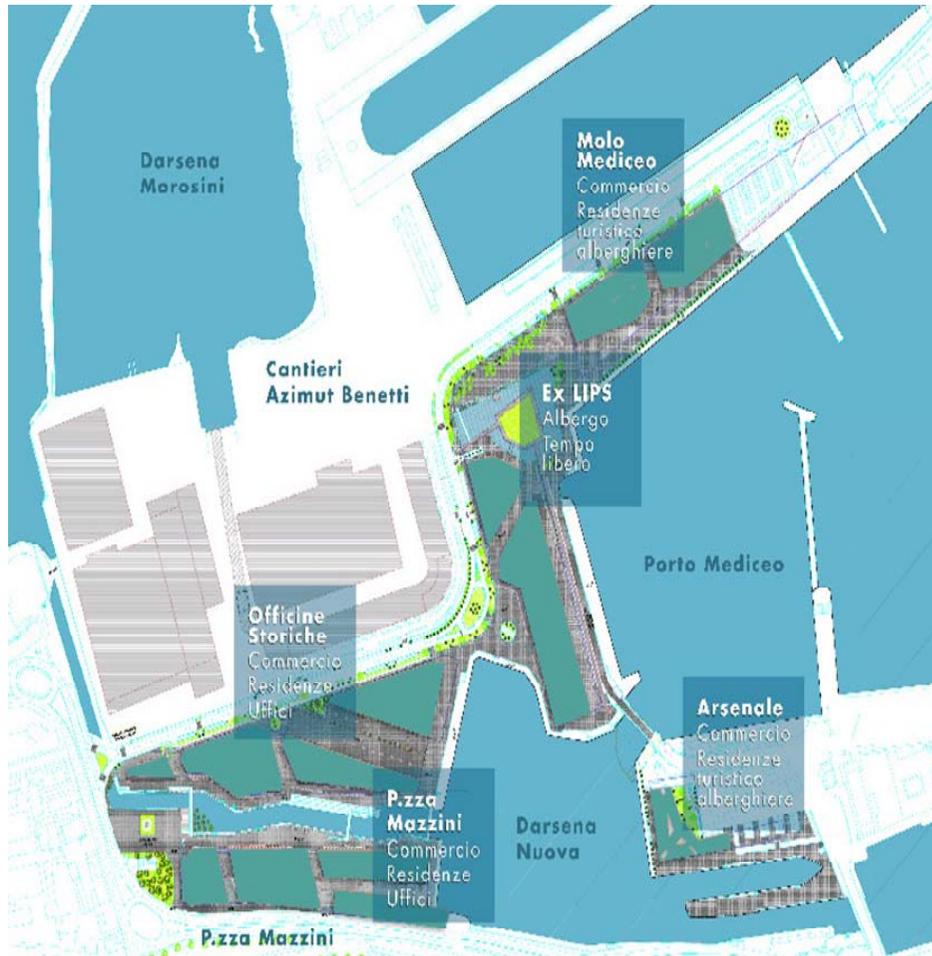


PORTAFOGLIO

16 Pipeline



PROGETTO “PORTA A MARE” - Livorno(1/2) un’operazione di sviluppo multifunzionale



Riqualificazione delle aree produttive portuali in un processo di integrazione tra il porto e la città di Livorno.

Riqualificazione suddivisa in 5 aree (circa 70.000 mq totali):

PIAZZA MAZZINI: zona antistante a Piazza Mazzini e a Piazza Orlando. Area residenziale con appartamenti, autorimesse private e interrato e giardini privati. *(Commercio , Residenze e Uffici)*

OFFICINE STORICHE: fronteggia i cantieri Azimut Benetti. *(Commercio , Residenze e Uffici)*

LIPS: area collegata da sedime al Molo Mediceo e tramite un ponte di recente costruzione al sub ambito Arsenale. Sulla sua lunghezza si sviluppano le mura medicee ed il Bastione della Regina. *Area ricettivo-alberghiera*

MOLO MEDICEO: fa parte dell’antica banchina del Porto di Livorno *(Commercio, Residenze turistico alberghiere)*

ARSENALE: è il comparto più piccolo ma nelle immediate vicinanze del centro storico e delle vie commerciali di Livorno *(Commercio, Residenze turistico alberghiere)*

PALAZZO ORLANDO: prestigioso edificio dell’Ottocento incastonato tra Piazza Mazzini si affaccia sul mare. All’ingresso dell’area interessata dalla riqualificazione ospita 3 piani di uffici (5.300 mq) dalle rifiniture pregiate. **Terminati i lavori di riqualificazione, è attualmente in corso la vendita**

18 PROGETTO "PORTA A MARE" - Livorno (2/2)

RENDERING DELL'INTERVENTO



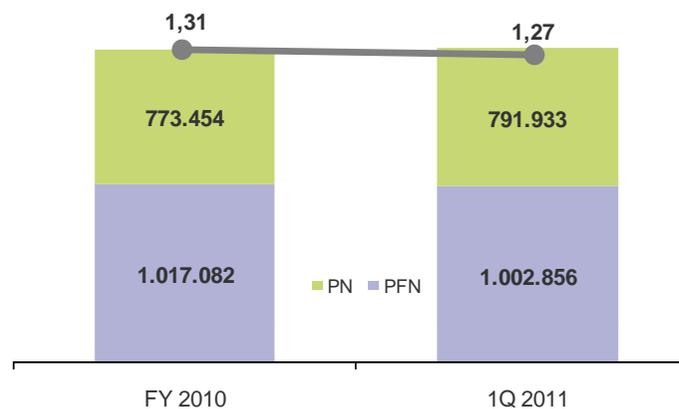


**STRUTTURA
PATRIMONIALE E
FINANZIARIA**

20 Stato Patrimoniale riclassificato

FONTI E IMPIEGHI (€ 000)	1Q2010	1Q2011	Δ	Δ%
Attivo Immobilizzato	1.782.089	1.790.717	8.628	0,5%
Capitale Circolante Netto	85.239	81.606	-3.633	-4,3%
Altre Passività Consolidate	-76.792	-77.534	-742	1,0%
TOTALE IMPIEGHI	1.790.536	1.794.789	4.253	0,2%
Posizione Finanziaria Netta	1.017.082	1.002.856	-14.226	-1,4%
Patrimonio Netto	773.454	791.933	18.479	2,4%
TOTALE FONTI	1.790.536	1.794.789	4.253	0,2%

STRUTTURA DEL CAPITALE (€000)

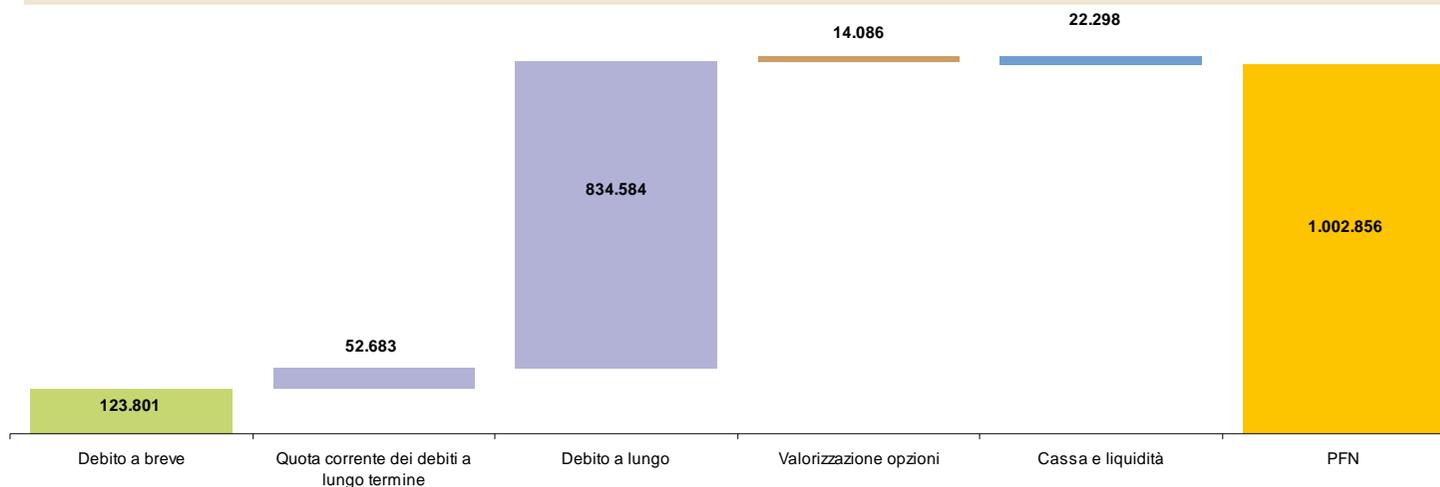


21 Highlights Finanziari

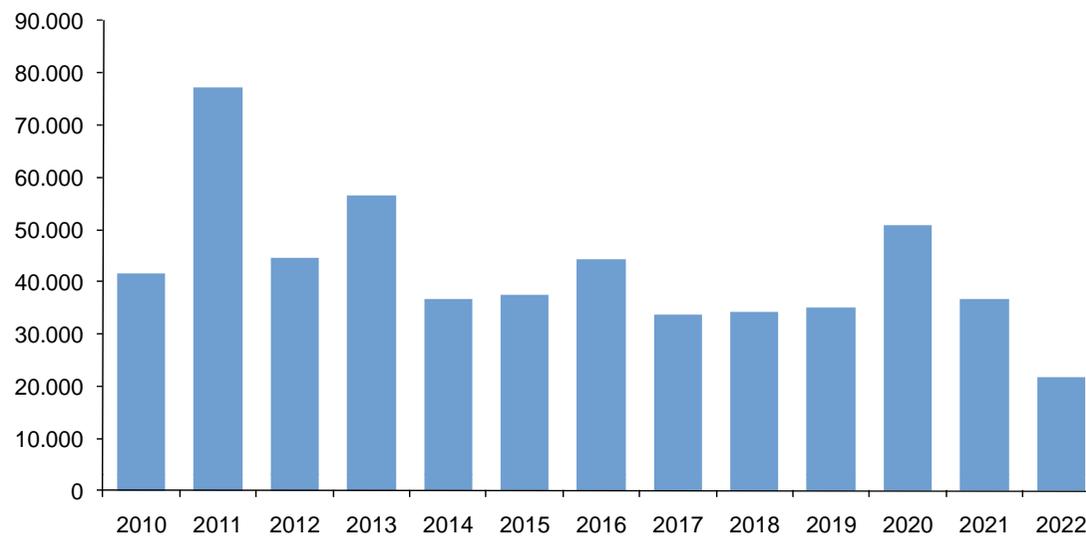
	31/12/2010	31/03/2011
GEARING	1,31	1,27
LOAN TO VALUE	56,4%	55,6%
COSTO DEL DEBITO	3,53%	3,91%
DURATA MEDIA DEL DEBITO A LUNGO TERMINE	12 anni	12 anni
STRUTTURA DEL CAPITALE BILANCIATA (debito LT +Bond)	84,0%	83,8%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	74,1%	74,1%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE	65,1%	65,0%
LINEE DI CREDITO CONCESSE	293,1 €mn	296,5 €mn
LINEE DI CREDITO DISPONIBILI	173,6 €mn	193,2 €mn
MKT VALUE IMMOBILI LIBERI DA IPOTECA	315,8 €mn	315,8 €mn

22 Struttura finanziaria

COMPOSIZIONE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€ 000)

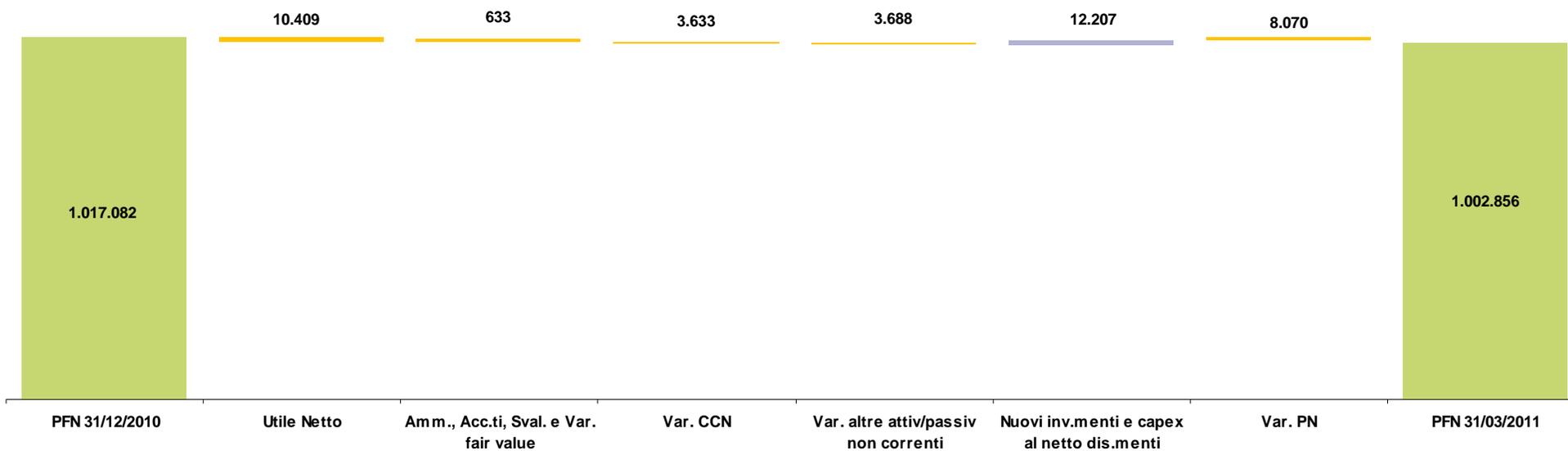


DEBT MATURITY (€ 000)



23 Indebitamento finanziario netto

VARIAZIONE DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (€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

