



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



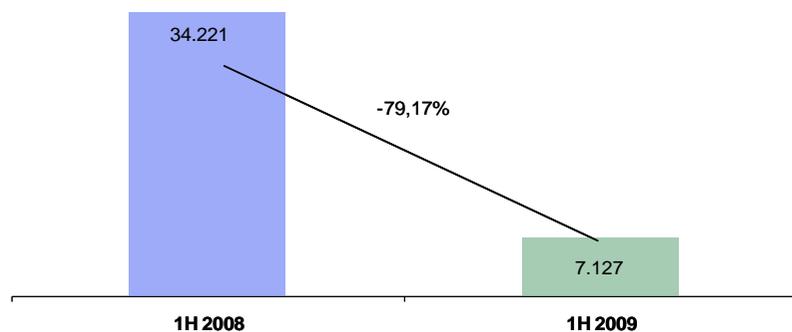
+ 25,23%

Gli importi sono espressi in migliaia di euro

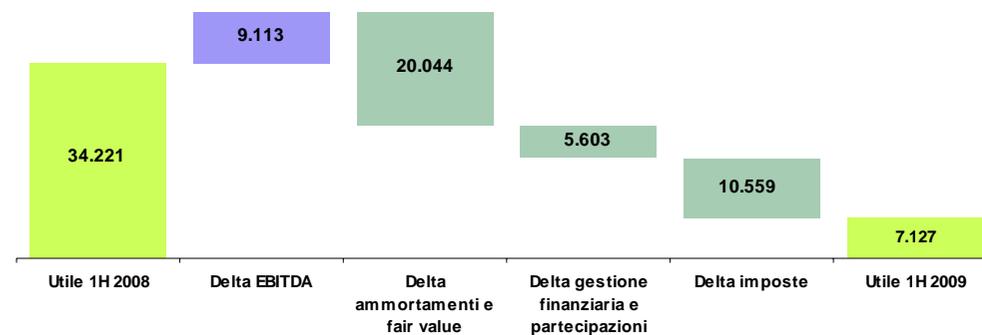
Utile Netto



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
UTILE NETTO (a)	34.221	7.127
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	768
effetto sull'EBITDA	0	768
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	3.792
VARIAZIONE DEL FAIR VALUE	-8.093	7.991
	-8.093	11.784
effetto sull'EBIT	-8.093	12.552
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	-13.714	-2.802
effetto sull' UTILE (b)	-21.807	9.750
UTILE NETTO “ADJUSTED” (a-b)	12.414	16.877

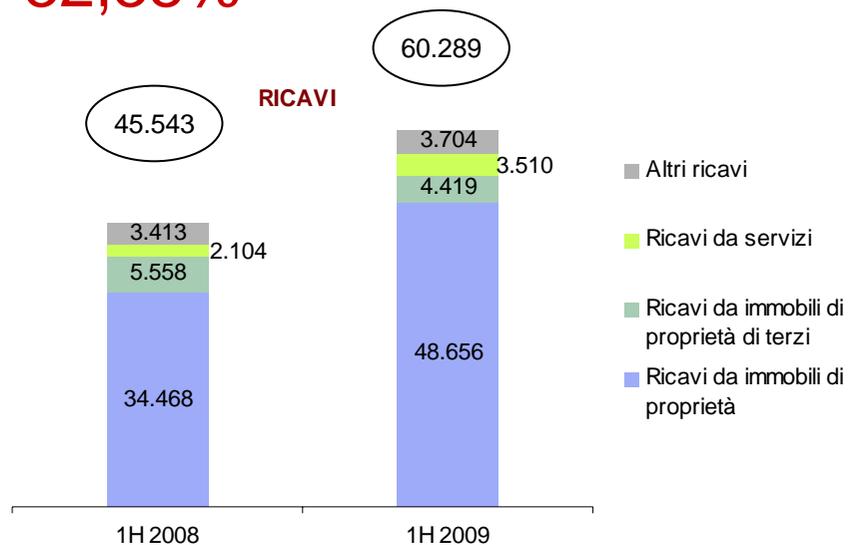
Un'analisi dell'Utile Netto, depurato degli effetti delle valutazioni degli immobili e dell'effetto straordinario sulle imposte, evidenzerebbe un risultato di 16.877 migliaia di euro al 30 giugno 2009, rispetto a 12.414 migliaia di euro del semestre dell'anno precedente, con un incremento pari ad € 4.463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

Conto Economico

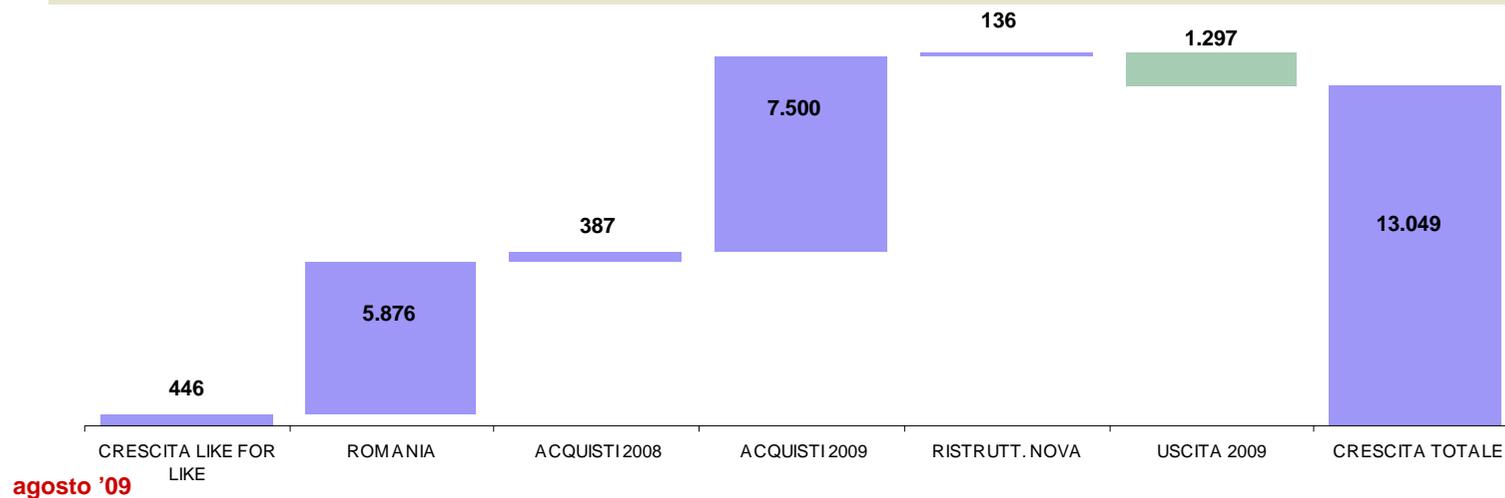


	(a) 1H 2008	(b) 1H 2009	Δ% (b)/(a)
Ricavi da immobili di proprietà	34.468	48.656	41,16%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	5.558	4.419	-20,50%
Ricavi da servizi	2.104	3.510	66,82%
Altri ricavi	3.413	3.704	8,51%
TOTALE RICAVI	45.543	60.289	32,38%
Altri costi	-3.413	-3.704	8,51%
Costi Diretti	-8.781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

Ricavi: + 32,38%

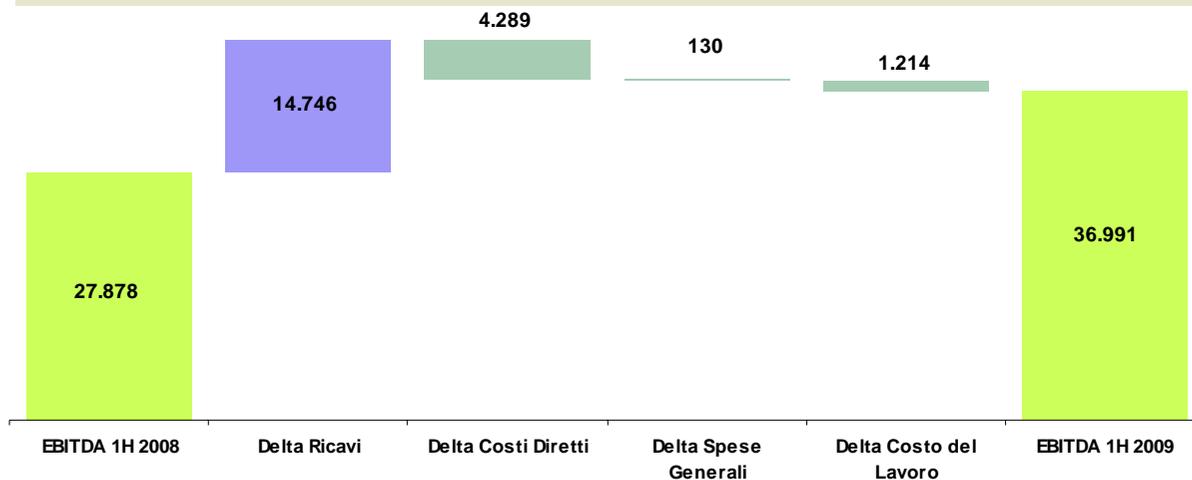


CRESCITA DEGLI AFFITTI

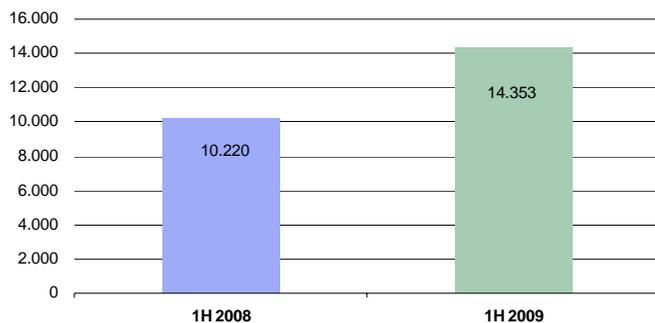


Ebitda: + 32,69%, Ebitda Margin (gestionale) 65,37% **igd** SIC

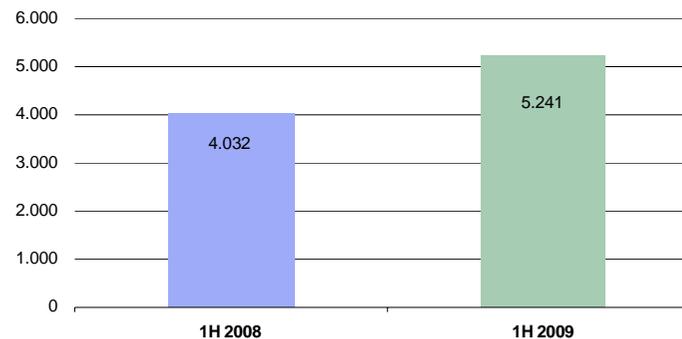
ANDAMENTO EBITDA



Costi Diretti



Spese Generali



Stato patrimoniale riclassificato

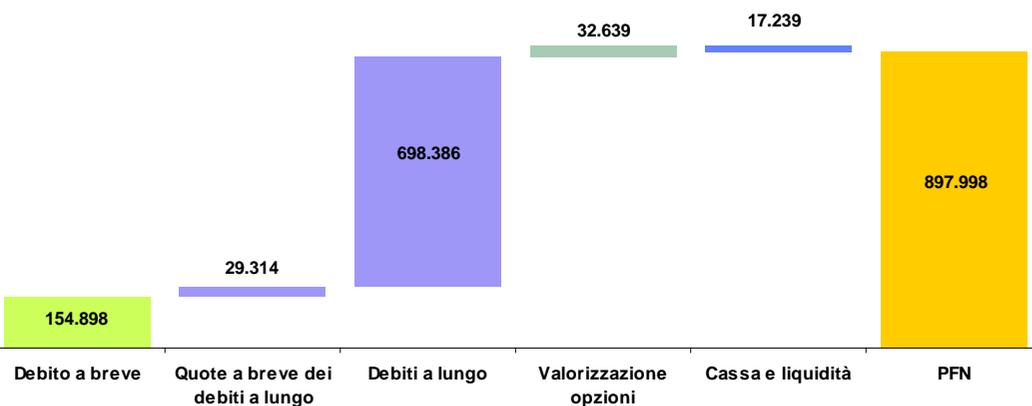
FONTI-IMPIEGHI

	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%
TOTALE IMPIEGHI	1.635.032	1.476.782	158.250	10,72%
Patrimonio netto	737.034	742.877	-5.843	-0,79%
PFN	897.998	733.905	164.093	22,36%
TOTALE FONTI	1.635.032	1.476.782	158.250	10,72%

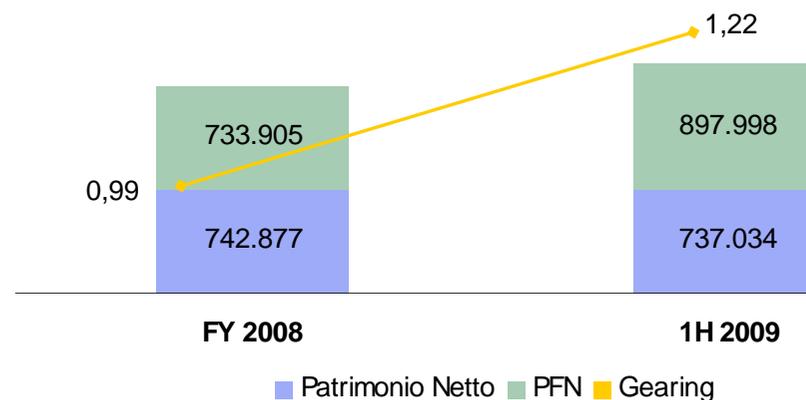
Struttura del Capitale



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

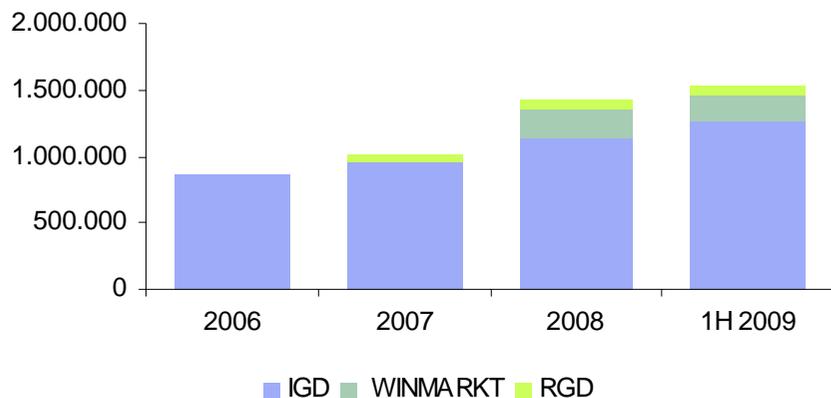
NAV

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

Lo sviluppo del patrimonio



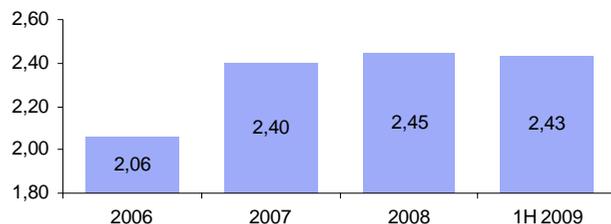
Valore di mercato del portafoglio



- 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...

<h2>1 Centro Commerciale Tiburtino</h2>	<h2>2 Centro Commerciale Katanè</h2>
<p>Data inaugurazione 2 aprile 2009</p> <p>Investimento IGD 108 milioni di euro</p> <p>Superficie complessiva 52.500 mq</p> <p>Dove A Guidonia Montecelio, sulla strada Tiburtina, a pochi km dal Raccordo Anulare</p> <p>Ancora alimentare Supermercato Coop di Unicoop Tirreno su una superficie di 4300 mq, di cui 2.600 dedicati puramente all'alimentare</p> <p>Insegne in galleria 116 negozi e dieci superfici medio/grandi</p> <p>Occupati Oltre 1000 persone</p> <p>Marchi principali Euronics, Obi, H&M, Piazza Italia, Bata, Scarpamondo</p> <p>Bacino d'utenza (entro 40') 985.000 abitanti</p> <p>Posti auto 3,800</p>	<p>Data inaugurazione 5 maggio 2009</p> <p>Investimento IGD 59 milioni di euro</p> <p>Superficie complessiva 23.000 mq</p> <p>Dove A Gravina di Catania, affacciato sulla tangenziale della città.</p> <p>Ancora alimentare Ipermercato di proprietà di Ipercoop Sicilia, su 8.000 mq</p> <p>Insegne in galleria 70 negozi e sei superfici medio/grandi</p> <p>Occupati Circa 650 persone</p> <p>Marchi principali Euronics, H&M, Piazza Italia, Conbipel, Bata</p> <p>Bacino d'utenza (entro 40') 640.000 abitanti</p> <p>Posti auto 1,500</p>



1



2