



# Presentazione risultati 1H2020

# 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.

# Business fortemente impattato ma anche fortemente resiliente

## COVID-19: principali accadimenti in Italia



**PRIORITA' A SALUTE E SICUREZZA NEI CENTRI**



**POTENZIAMENTO COMUNICAZIONE AI VISITATORI**



**GESTIONE RAPPORTO CON I TENANTS**



**MANTENIMENTO SOLIDA STRUTTURA FINANZIARIA**



**~85%**

Ingressi recuperati

**-13,6%**

Vendite operatori (giugno)

**70%**

Trattative con tenants già chiuse\*\*

**c.87%**

Totale incassato 1H (iper e gallerie netto dilazioni)

## Highlights (1/2)

---

Ricavi lordi da attività locativa

**74,6€ mn**

-3,5%

Ricavi da attività locativa netti

**56,3€ mn**

-17,9%

Ebitda gestione caratteristica

**51,4€ mn**

-18,3%

Utile netto ricorrente (FFO)

**32,9€ mn**

-21,4% (0,30€ p.a.)

includono stima impatto one-off da Covid-19 su 1H  
(senza ulteriori effetti nei prossimi esercizi)

## Highlights (2/2)

---

**Market value Patrimonio Immobiliare** (escluso leasehold)

**2.322,62€ mn**

-2,5%

**Epra NAV e EPRA NRV**

**10,81€ p.a.**

-5,1%

**Epra NTA**

**10,70€ p.a.**

-5,2%

**Epra NDV**

**11,35€ p.a.**

+5,0%\*



# 1

## Andamenti operativi

# Priorità a salute e sicurezza



## Igienizzazione e sanificazione



Implementazione dei turni di pulizia delle parti comuni del CC



Dispenser di gel igienizzante all'interno delle gallerie



Sanificazione dei canali d'aerazione del CC

## Cartellonistica informativa

Implementazione della cartellonistica informativa finalizzata a fornire le linee di comportamento da utilizzare nei luoghi del Centro Commerciale



## Regolamentazione accessi e percorsi

Norme per accesso ai cc:



Divieto di ingresso se presente febbre



Accesso consentito solo con mascherina



Controllo numerico degli accessi

## Termocamere e controllo della temperatura

**N. 80 TERMOCAMERE\*** installate in prossimità degli accessi dei CC di proprietà IGD per il monitoraggio **NON** invasivo della temperatura nel rispetto della privacy



## Implementazione della vigilanza

Ai fine del rispetto e controllo delle misure ministeriali contro il propagarsi del Covid 19



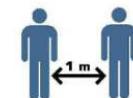
Divieto di Assembramenti



Utilizzo della mascherina



Controllo degli accessi



Rispetto delle distanze di sicurezza

# Trasformare un'esigenza in un'opportunità futura



L'elevata tecnologia visiva delle Termocamere potrà essere in futuro utilizzata per:

1. Analisi dei flussi e delle zone "Calde" e "Fredde" dei Centri Commerciali - progetto pilota presso Centro Commerciale ESP (Ravenna)
2. Monitoraggio della tipologia di clientela fruitrice del Centro (giovani, anziani, uomini, donne ...) e sorveglianza
3. Conteggio persone, monitoraggio e controllo delle aggregazioni
4. Rilevazione di guasti nelle tubazioni, monitoraggio dell'efficienza dei pannelli solari, ed altre finalità termometriche, etc..



# Potenziamento comunicazione ai visitatori



## 1. Riconnesione e informazione



**Campagna di comunicazione su stampa locale e social network (dal 28/5 al 16/6)**

## 2. Nuove iniziative promozionali



**Iniziativa in tutti i centri commerciali a partire dalla fine di giugno e tuttora in corso**

## 3. Ripartenza dei tenants

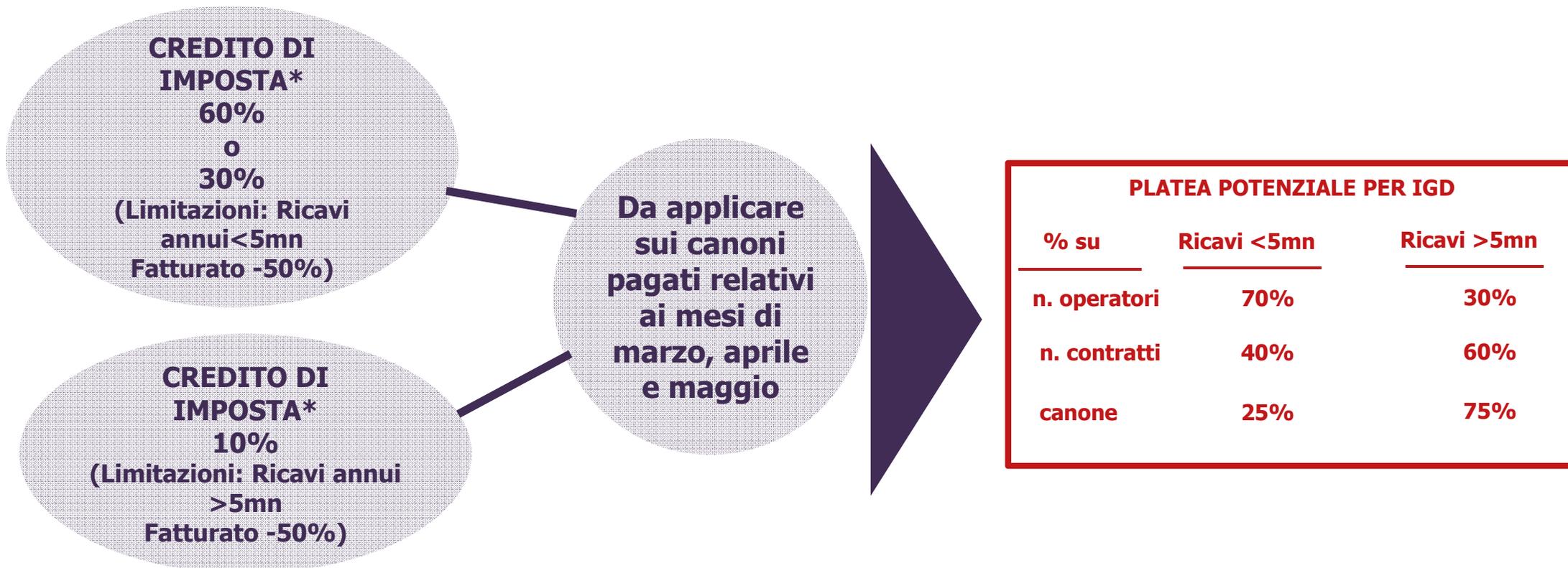


**Iniziativa specifiche da parte dei tenants (ad es. *dehors* all'aperto per la ristorazione)**  
**Nuove aperture brand accattivanti (ad es. FRWRD Clothing presso Le Porte di Napoli)**

# Misure del Governo a supporto dei tenant in Italia



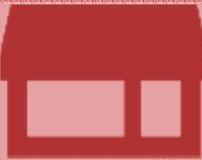
Il Governo ha introdotto alcune misure fiscali relativamente agli affitti:



Queste misure hanno agevolato le discussioni con i tenant per la gestione del periodo di lockdown

# Azioni commerciali Italia: gallerie





**65,8%**  
del monte  
canoni

Sono in corso trattative con gli operatori per definire la gestione del periodo di lockdown in un'ottica di sostenibilità reciproca



Tenants **717**



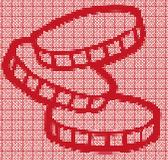
Contratti **1.449**



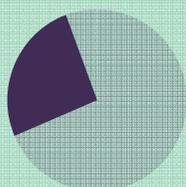
Trattative Concluse\*\* **70%**

**In generale no modifiche ai contratti in essere offerte dilazioni e riduzioni temporanee**

**Il 1H include stima impatti Covid one-off per - 8,5 mn €\***

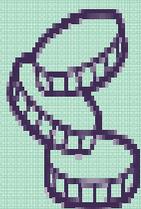
|  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
|  <p style="font-weight: bold; font-size: 1.2em;">FATTURAZIONE E INCASSI</p> | <p><b>1° TRIMESTRE</b></p> <p>fatturazione anticipata</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">93%</p> <p style="text-align: center;">incassato **</p> | <p><b>APRILE</b></p> <p>fatturato con pagamento entro 30 giugno</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">c.50%</p> <p style="text-align: center;">Incassato**</p> | <p><b>MAGGIO</b></p> <p>fatturato con pagamento entro 10 settembre</p> | <p><b>GIUGNO</b></p> <p>fatturato con pagamento entro 10 novembre</p> |
|  | <p style="text-align: center;"><b>Il dato di incassato è atteso in positiva evoluzione in coerenza con l'alto numero di trattative chiuse</b></p>                                     |  |  |   |

# Azioni commerciali Italia: ipermercati



25,8%  
del monte  
canoni

- Sempre operativi anche durante il lockdown
- Rafforzano il ruolo di servizio dei centri commerciali nelle rispettive catchment area



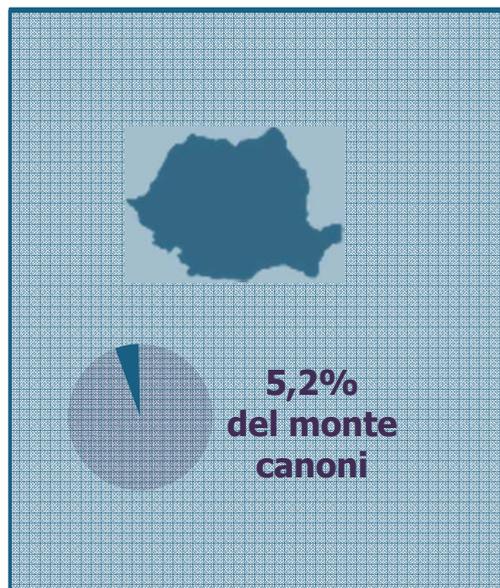
**FATTURAZIONE E  
INCASSI**

**1° e 2° TRIMESTRE**  
fatturazione trimestrale anticipata

**Incassato 100%**

**Nessun  
effetto sui  
contratti in  
essere e  
sugli incassi**

# Azioni commerciali Romania



Sono in corso trattative con gli operatori per definire la gestione del periodo di lockdown in un'ottica di sostenibilità reciproca



Tenants **380**



Contratti **539**



Trattative  
Concluse\* **98%**

**No modifiche ai contratti in essere  
offerte dilazioni e riduzioni temporanee**

Sul 1H  
riduzioni  
temporanee  
principalmente  
sui canoni di  
aprile e maggio  
registrate per  
ca. € 1mn



**1° TRIMESTRE**

fatturazione anticipata

**100%**

Incassato\*

**APRILE e MAGGIO**

fatturato con pagamento

entro 30 settembre

**GIUGNO**

fatturato con pagamento

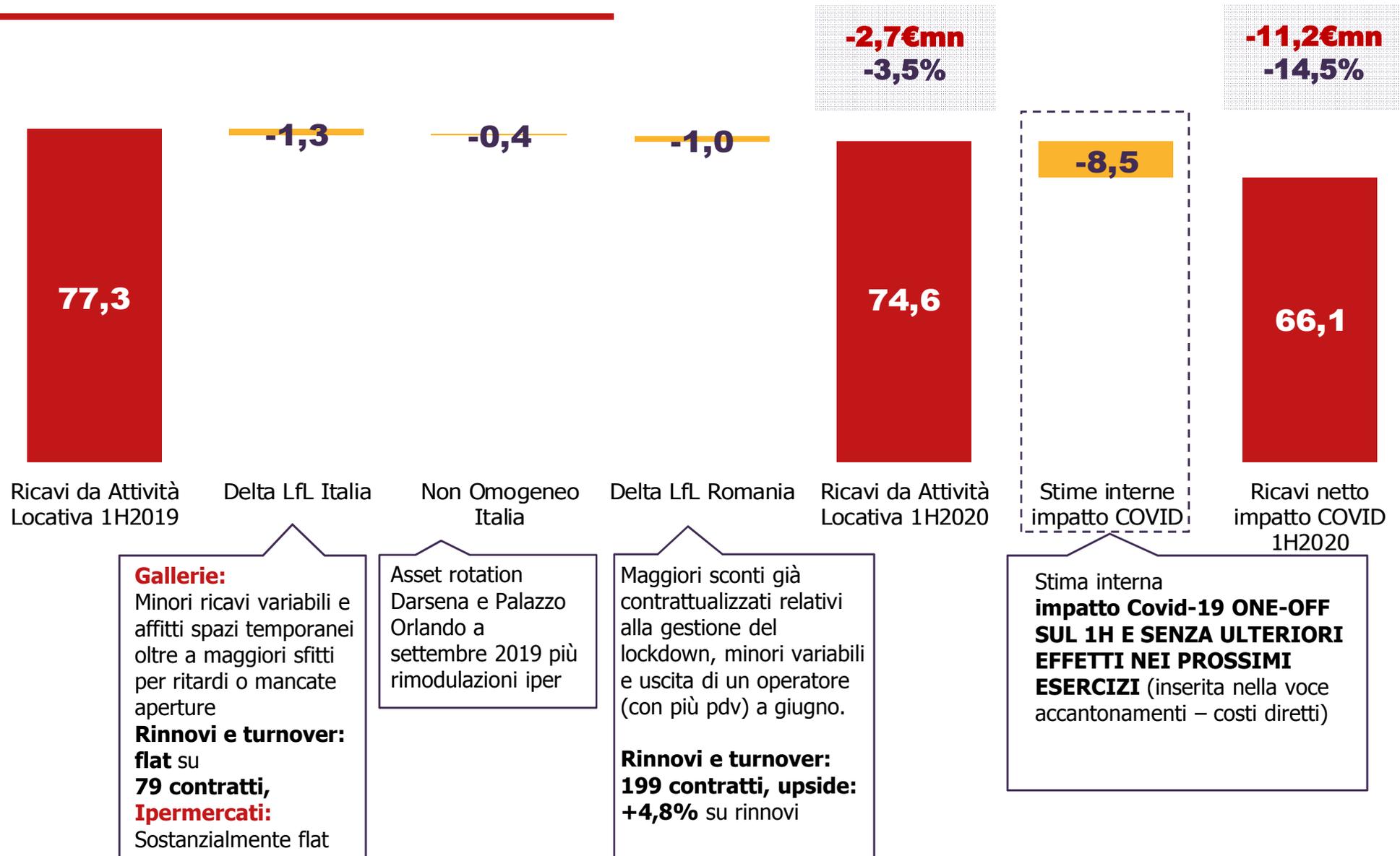
*as per contract*

**66%**

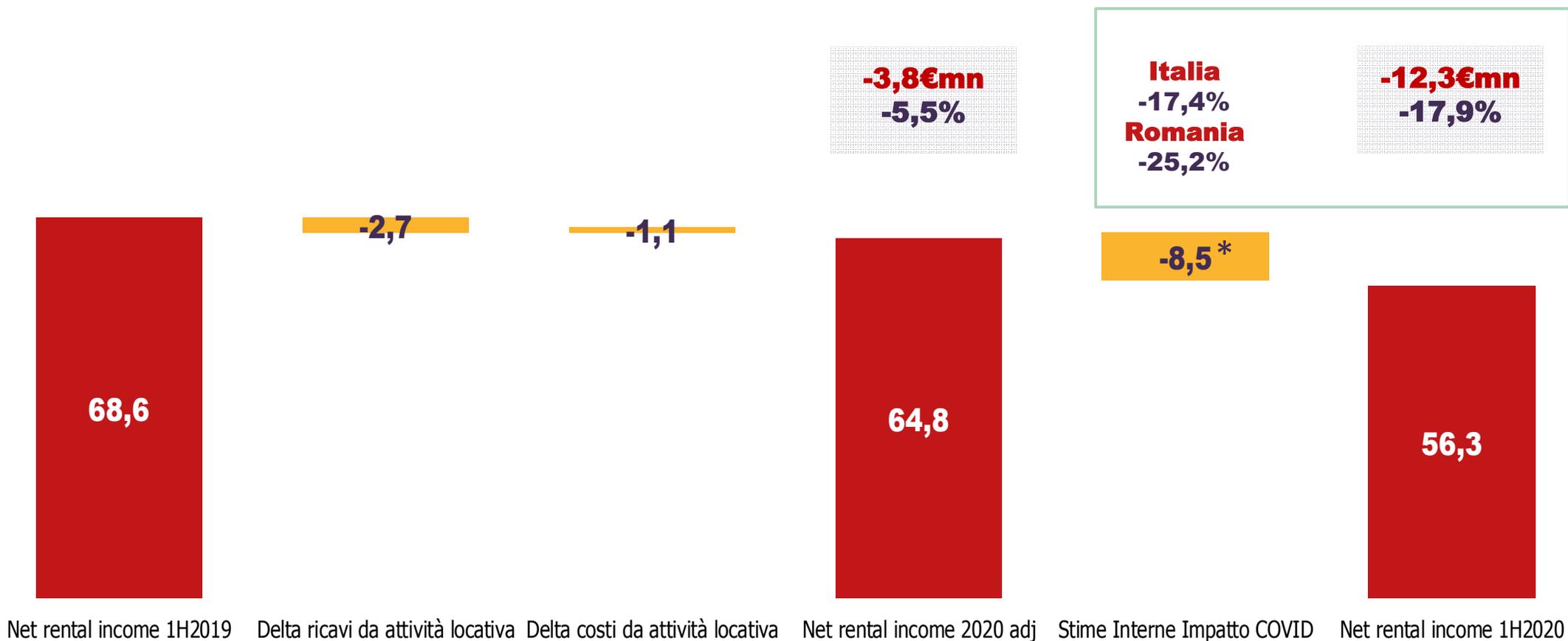
Incassato\*

**Il dato di  
incassato è  
atteso in  
positiva  
evoluzione in  
coerenza con  
l'alto numero di  
trattative chiuse**

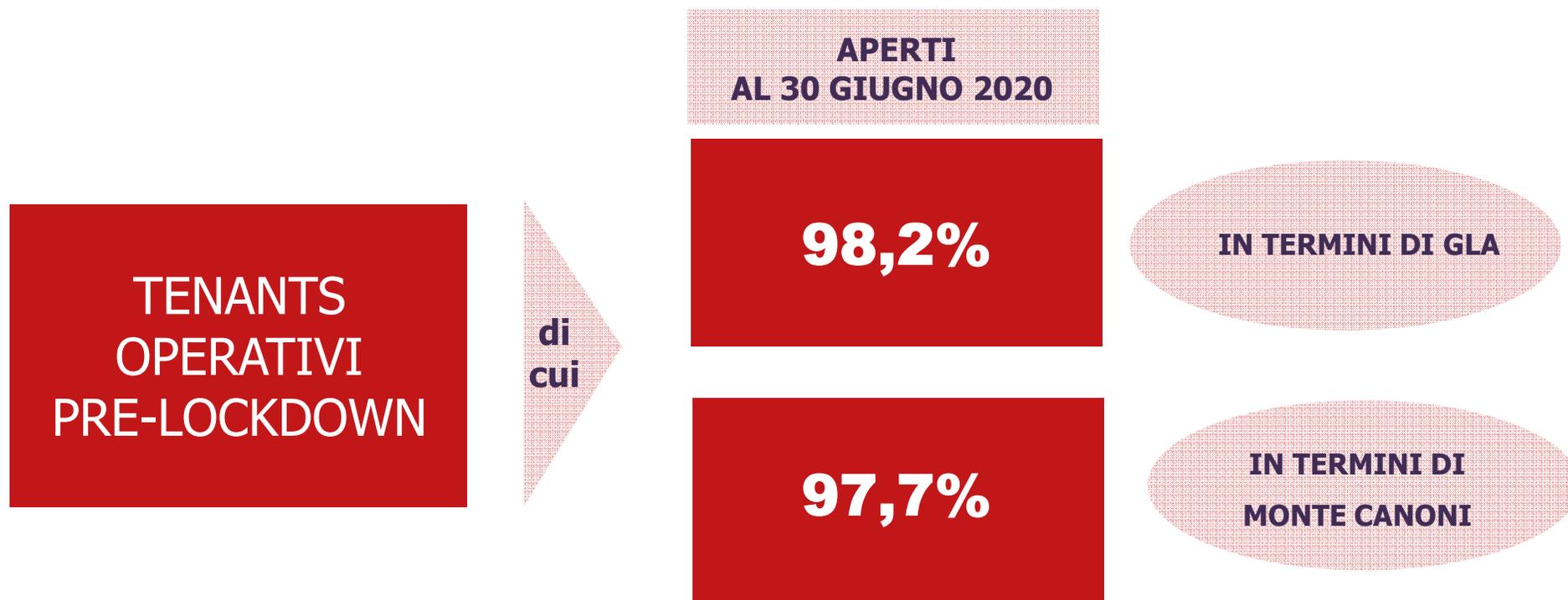
# Ricavi da attività locativa (€mn)



# Ricavi da attività locativa netti (€mn)



# L'operatività e l'occupancy in Italia

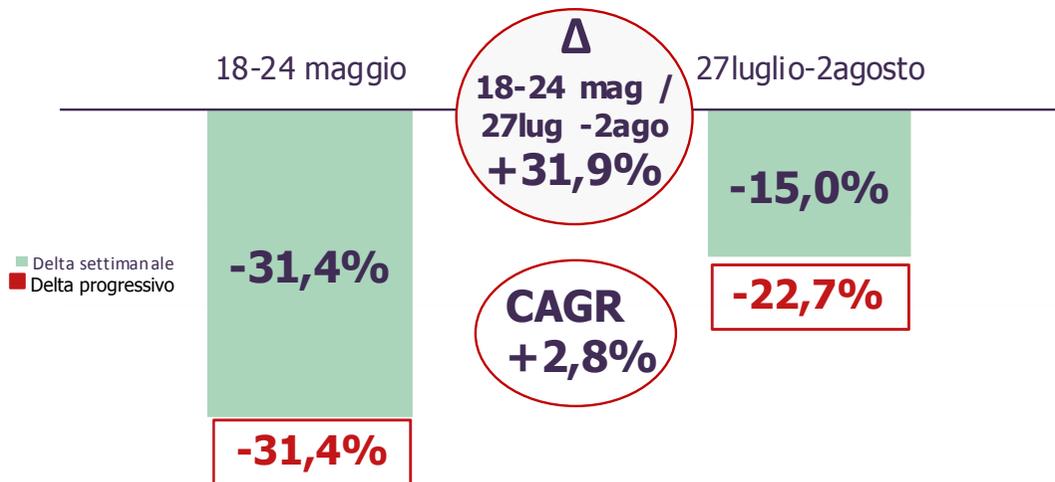


**FINANCIAL OCCUPANCY al 30/06 si è mantenuta su buoni livelli: 95,6%**

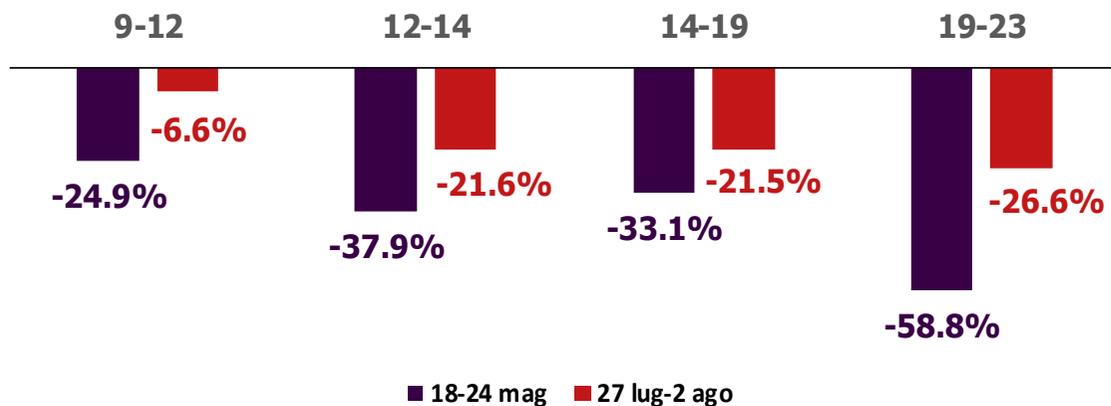
# Gli ingressi in Italia (1/2)



## Ingressi settimanali 2020/2019



## Ingressi per fasce orarie 2020/2019



## Recuperato ca. l'85% degli ingressi pre-lockdown

**Fasce orarie penalizzate: pranzo e post lavoro**

**Fattori contingenti** che stanno influenzando gli andamenti:



Temporanea impossibilità di organizzare **eventi aggregativi**

**Cinema (4) ancora chiusi**, dovuta anche alla mancanza di un calendario più nutrito di film in uscita



**Smart working tuttora diffuso** con diminuzione della frequentazione dei Centri Commerciali soprattutto in pausa pranzo e post lavoro (con ricadute sulla ristorazione)

Alcune **misure restrittive e di controllo ancora in essere**





## Dopo il lockdown ritorno allo shopping fisico

Incremento fisiologico dello shopping online durante il lockdown e successivo **ritorno allo shopping fisico** in seguito alla fine delle restrizioni, **certificato anche da osservatori esterni specializzati:**



Cushman & Wakefield: lo shopping sarà un'esperienza nuova e continuerà ad essere importante nella nostra quotidianità

I clienti, soprattutto i più giovani (Generazione Y e Z), desiderano tornare allo shopping fisico, perché lo percepiscono un'attività salutare e positiva. La vendita online sarà accelerata nel periodo di lockdown, ma nel futuro dei consumatori continuerà a prevalere l'esperienza fisica, con il 51% degli intervistati che continuerà a farlo.

Milano, 17 luglio 2020 - Cushman & Wakefield (C&W), leader in servizi immobiliari, ha pubblicato un rapporto di ricerca che evidenzia un aumento del 51% degli acquisti online durante il lockdown, ma che, a partire da settembre, si prevede un ritorno allo shopping fisico. Il rapporto è stato commissionato da C&W ai suoi clienti e a un campione di 10.000 intervistati, suddivisi in 26 centri commerciali in Italia. Il rapporto è stato commissionato da C&W ai suoi clienti e a un campione di 10.000 intervistati, suddivisi in 26 centri commerciali in Italia.

La ricerca è pubblicata nella nostra rivista di settore, il primo titolo di riferimento per le notizie sulle tendenze e gli sviluppi del mercato immobiliare.

Indagine sulla vita di domani e i più vicini rapporti. A cura di Cushman & Wakefield.

«Se durante il lockdown il 51% degli intervistati ha fatto più acquisti online, nel post lockdown, solo il 18% ha risposto che continuerà a farlo. **Le persone continuano a voler acquistare fisicamente.** La sfida per la gestione dei centri commerciali nel futuro sarà intercettare le nuove esigenze dei consumatori e per farlo si dovrà operare in maniera sinergica su tutti i fronti: innovazione, servizi, comunicazione e marketing, formazione e relazione con i tenant.»\*



## Sicurezza nei nostri centri commerciali

Oltre l'**80%** degli intervistati ha dichiarato di sentirsi al sicuro e tutelato dalle azioni poste in essere da IGD nei propri centri commerciali.\*\*

SICURI, INSIEME.



Non creare assembramenti



Secoli di indicazioni



Rispetto e regole dei punti vendita



Gel idroalcolico a disposizione di tutti

Collocato in tutti i punti vendita, è sempre a disposizione di tutti. È importante non toccare il rubinetto e non toccare il rubinetto.



Rispettando le distanze di sicurezza

Ridurre il contatto fisico con i clienti e il personale. Assicurarsi che il personale sia sempre a distanza.



Assicuriamo l'uso libero di mascherine

Indicare sempre la posizione per il corretto utilizzo delle mascherine.



Ritornare in tranquillità e sicurezza

Alcune iniziative di marketing e comunicazione per rendere il ritorno al sicuro.

# Le vendite degli operatori in Italia: incrementa lo scontrino medio



Vendite tenants mese di  
Giugno **-13,6%**

Ridotte in proporzione minore rispetto agli  
ingressi → incremento dello scontrino medio

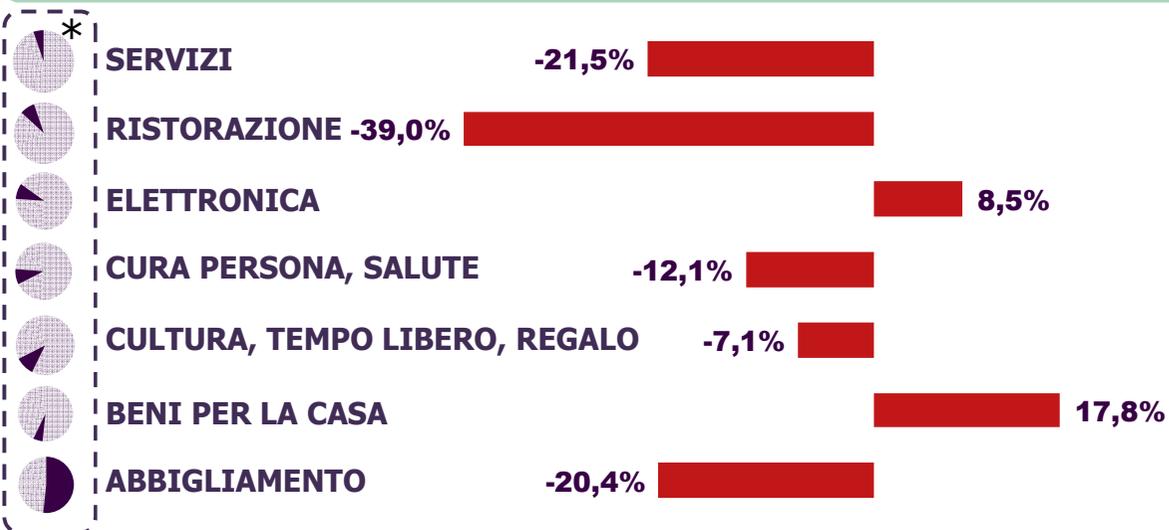
**€26,6 (+€4,1; +18,1% vs 2019)**



News

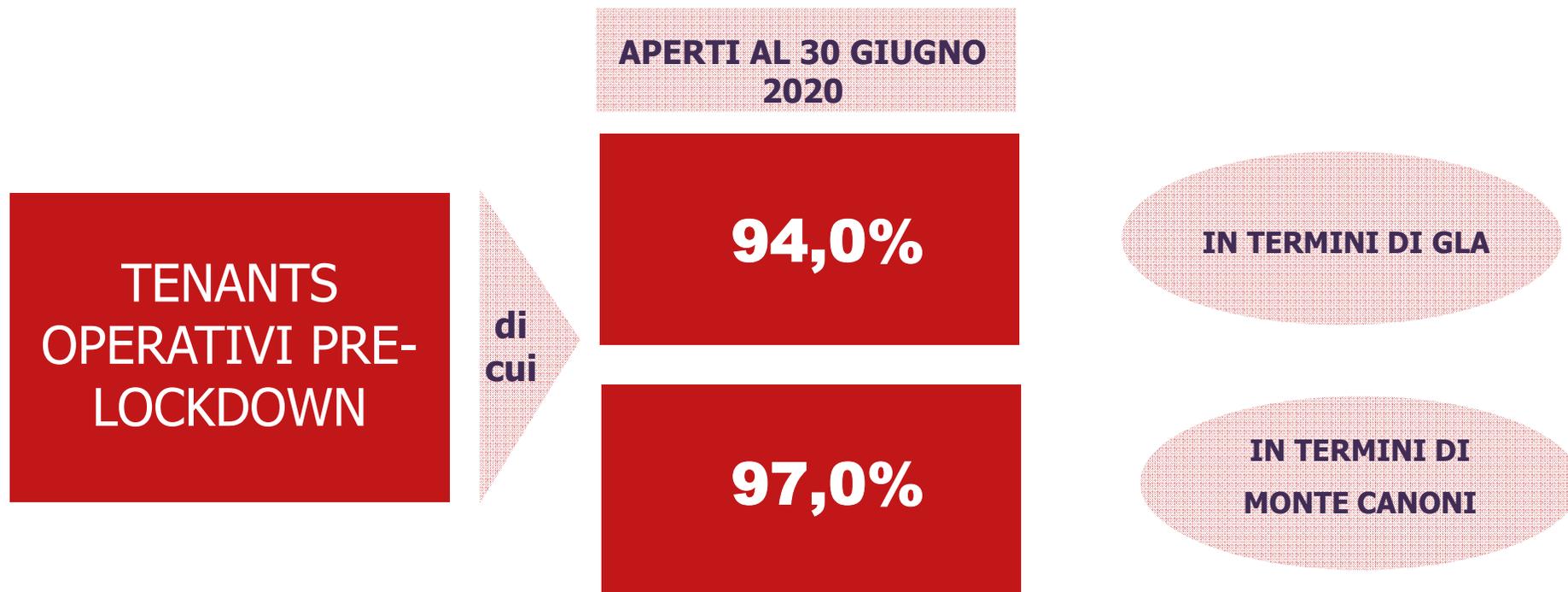
Il Governo ha allo studio misure  
per incentivare i consumi

## Alcune categorie hanno performato meglio rispetto al 2019 (vendite mese di giugno)



- **Servizi:** contenuto calo delle cliniche dentistiche
- **Ristorazione:** nel calo complessivo contenuta la perdita dei **fast food**
- **Elettronica:** risultati particolarmente **positivi** registrati dai punti vendita del **Sud Italia**
- **Beni per la casa:** crescita **trasversale** per i negozi di **bricolage, oggettistica e tessile**
- **Abbigliamento:** calo generalizzato ma risultati **positivi** dello **sport**

# L'operatività in Romania



**FINANCIAL OCCUPANCY al 30/06 si è mantenuta su buoni livelli: 94,7%**



**INGRESSI post lockdown: -25%**

# Sostenibilità

## Mobilità sostenibile

Centro Commerciale Puntadiferro  
polo della mobilità sostenibile

**Colonnine  
supercharger**

**Colonnine  
standard**



## Certificazioni



**ISO 14001**  
Ottenute ulteriori **4**  
**certificazioni** nel  
2020

**24 Centri** certificati

**95%** della GLA totale



**BREEAM**  
Ottenute ulteriori  
**3**  
**certificazioni**  
nel 2020

**8 Centri** certificati

## Best practice EPRA

All'interno del report "Enhancing transparency with the TCFD", pubblicato da EPRA il 30 giugno 2020, **IGD** è stata identificata come **best practice a livello europeo** in merito alla disclosure TCFD\* nel Bilancio di Sostenibilità 2019 di:

- **Risk management**
- **Metriche per la misurazione del rischio ambientale**

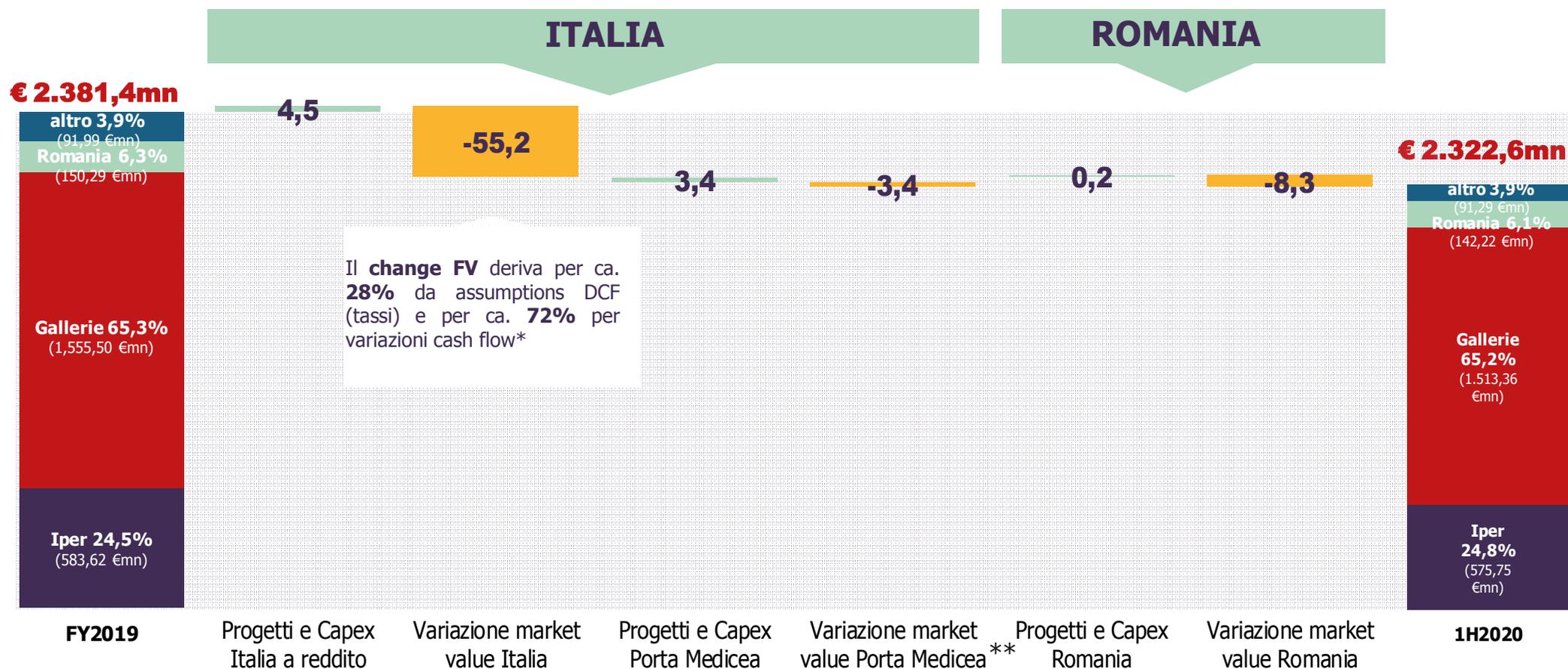


# 3 Il Portafoglio

# Market value IGD

|   | FY 2019         | 1H 2020         | Δ %             | Gross Initial Yield | EPRA Net Initial Yield | EPRA Net Initial Yield topped up |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|------------------------|----------------------------------|
| Gallerie Italia                             | 1.555,50        | 1.513,36        | (-2,71%)        | 6,84%               | 5,4%                   | 5,5%                             |
| Iper Italia                                 | 583,62          | 575,75          | (-1,35%)        | 6,12%               |                        |                                  |
| Romania                                     | 150,29          | 142,22          | (-5,37%)        | 7,44%               | 6,0%                   | 6,2%                             |
| Porta a Mare + sviluppi + altro             | 91,99           | 91,29           |                 |                     |                        |                                  |
| <b>Totale portafoglio IGD</b>               | <b>2.381,41</b> | <b>2.322,62</b> | <b>(-2,47%)</b> |                     |                        |                                  |
| Immobili in leasehold (IFRS16)              | 54,80           | 48,77           |                 |                     |                        |                                  |
| <b>Totale portafoglio IGD con leasehold</b> | <b>2.436,21</b> | <b>2.371,39</b> | <b>(-2,66%)</b> |                     |                        |                                  |

# Il portafoglio IGD



# Capex e progetti in corso

**Al fine di rafforzare la solidità patrimoniale del Gruppo alcune capex e i progetti sono stati sospesi, per minori cash-out di ca. €40mn rispetto a quanto previsto nell'anno.**

**Sono attualmente in corso valutazioni sulla ripresa dei lavori**

**Porta a Mare:** è prevista nelle prossime settimane la ripresa dei lavori per proteggere le opere edificate e una revisione progettuale alla luce del post Covid per una ripresa dei lavori di sviluppo effettiva a ottobre 2020 con fine lavori a ottobre 2021.



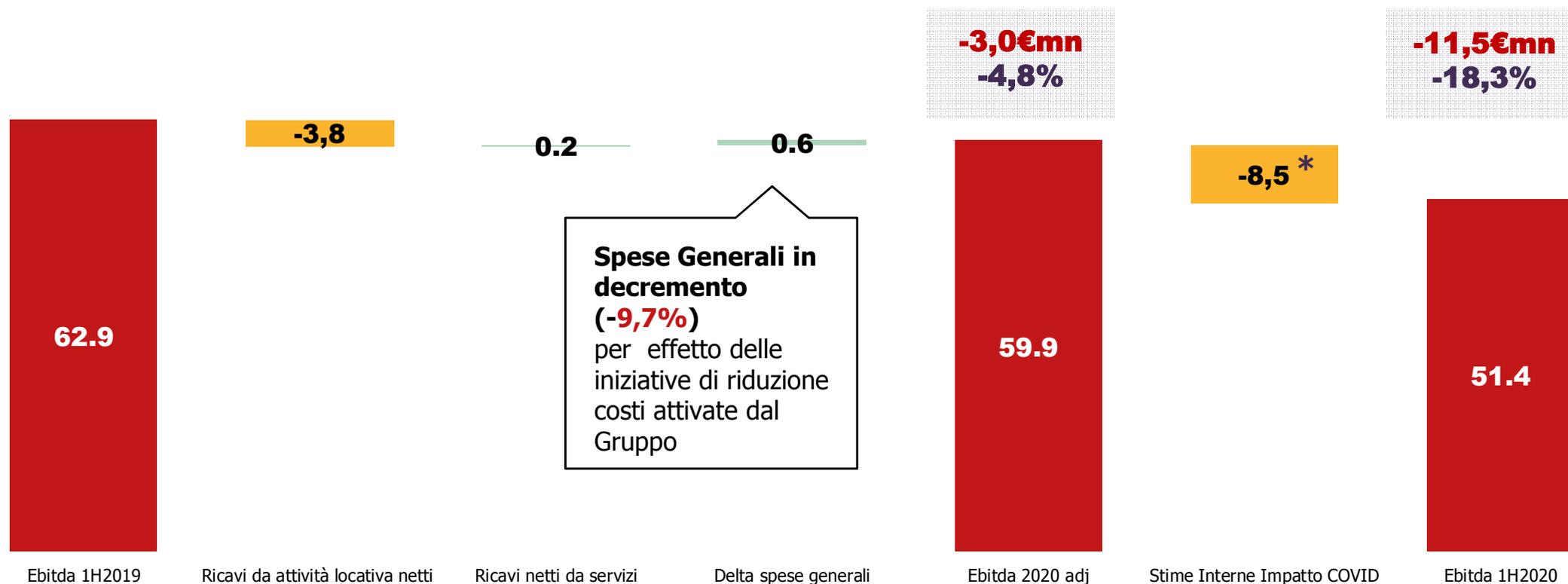
**Restyling de La Favorita (Mantova) e di Porto Grande (San Benedetto del Tronto):** al fine di avere una chiara visione dei costi nel secondo H2020 si completerà la progettazione esecutiva. Qualora si decida di proseguire con tali lavori gli stessi potranno iniziare nei primi mesi 2021.





# 4 Risultati Finanziari

# Ebitda gestione caratteristica (€mn)

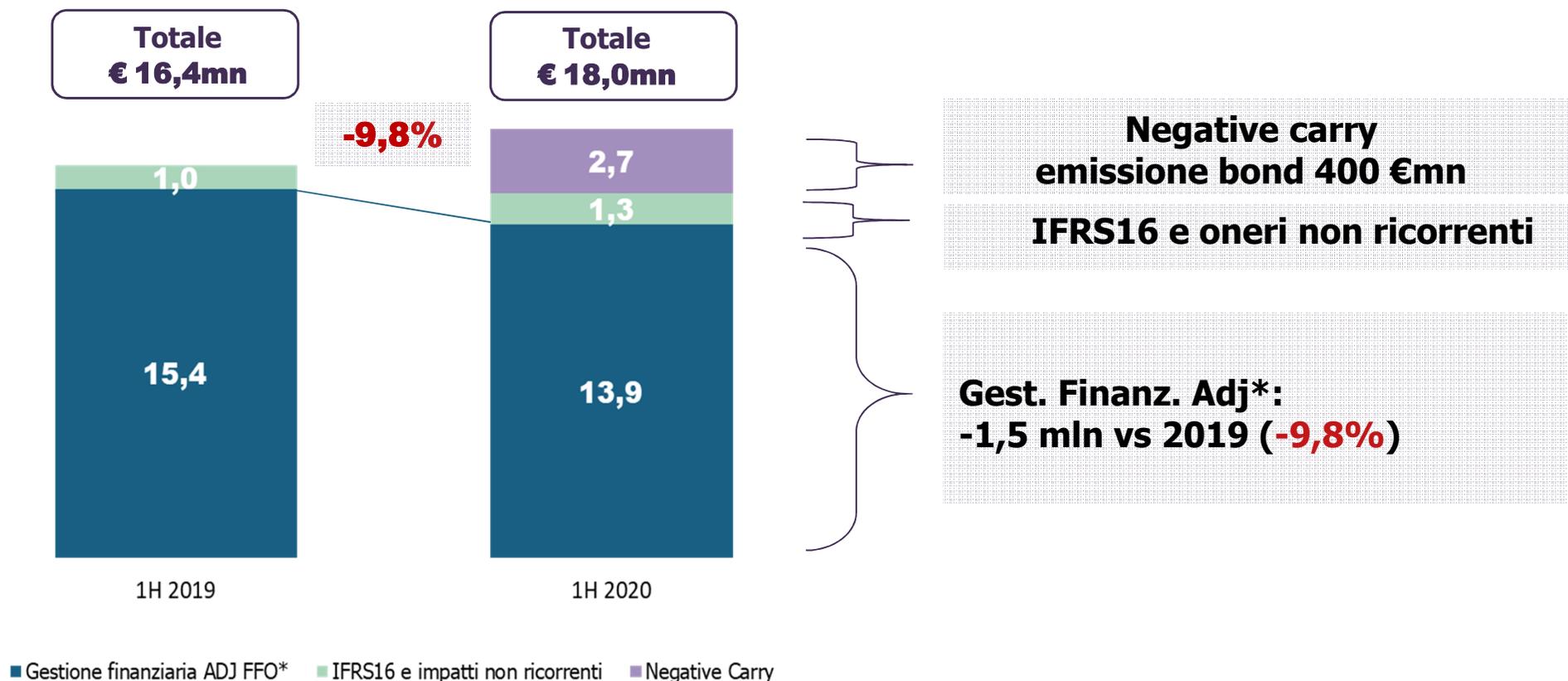


**EBITDA MARGIN  
Gest. Caratt** **66,1%**

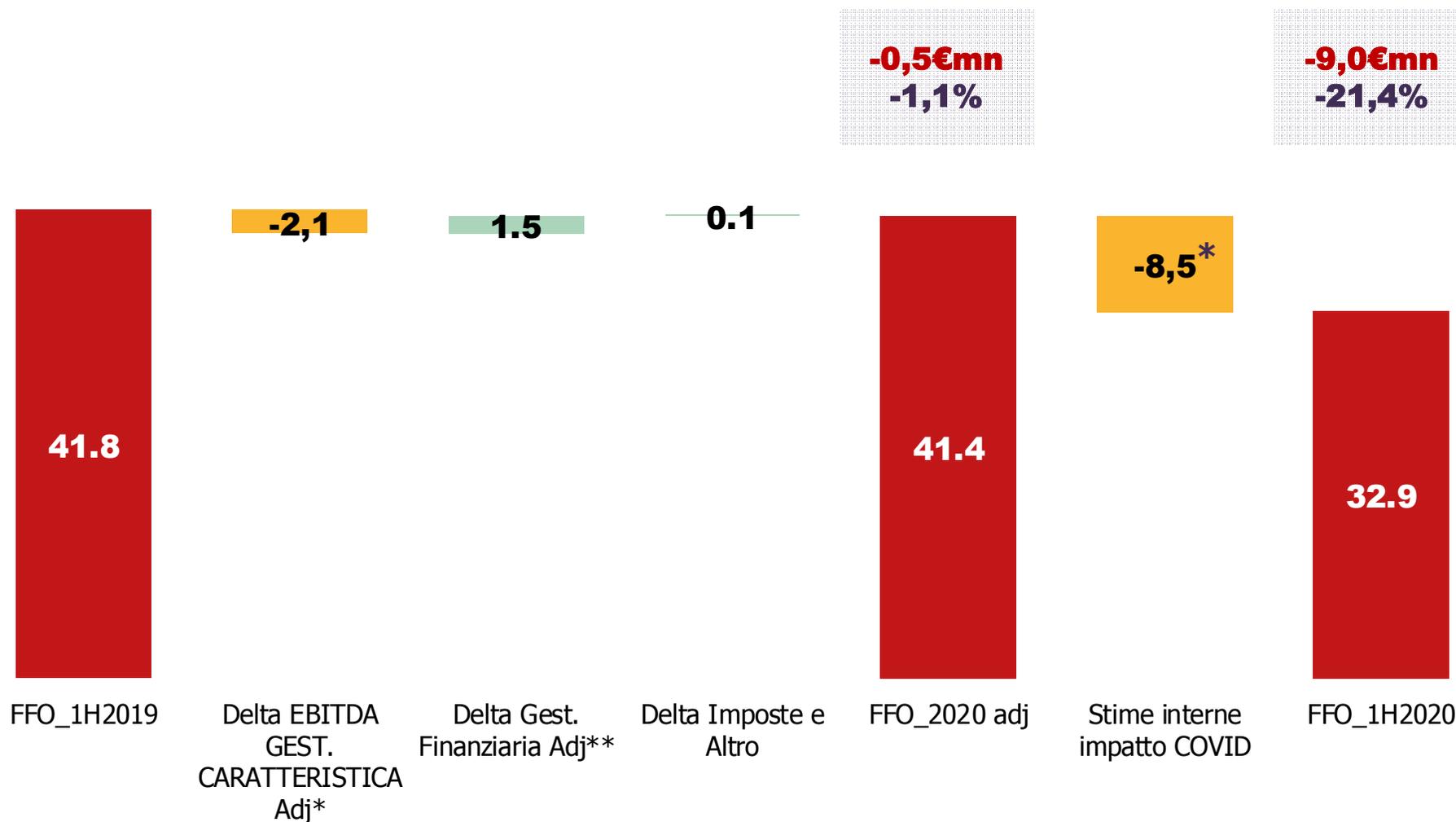
**EBITDA MARGIN  
freehold** **66,7%**

# Gestione finanziaria (€mn)

Il dato depurato da partite contabili relative all'ultima operazione e dal negative carry risulta in ulteriore decremento (-9,8% vs 1H2019)



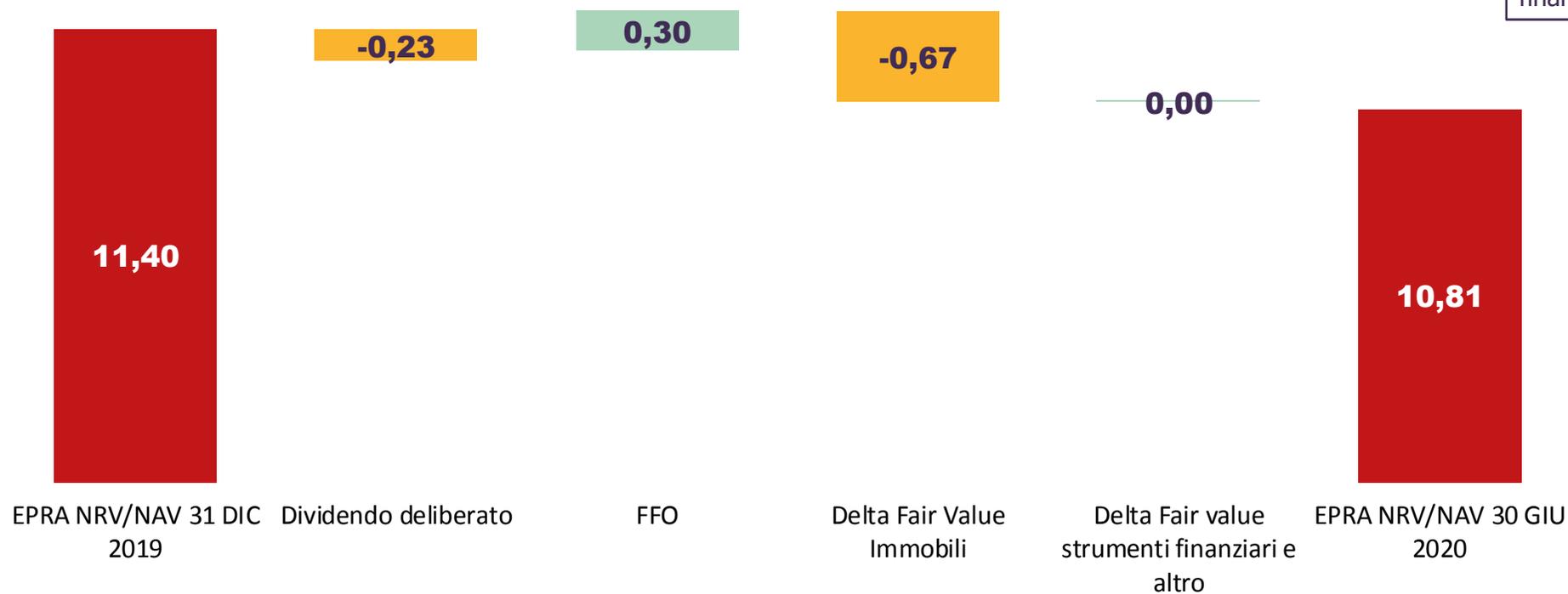
# Funds From Operations (FFO)



# Indicatori Patrimoniali Epra

|  | € per share | 1H2020 | FY 2019 | Δ %   |
|--|-------------|--------|---------|-------|
|  <b>NRV e NAV</b> |             | 10,81  | 11,40   | -5,1% |
|  <b>NTA</b>       |             | 10,70  | 11,29   | -5,2% |
|  <b>NDV</b>       |             | 11,35  | 10,81   | +5,0% |

Migliora per aumento del fair value degli strumenti finanziari



# Update sulla gestione finanziaria

---



**Rinnovate le linee committed** con 2 primari Istituti di credito (40 mn€ +20 mn€) ed **estesa la durata originale al 2023**



**In corso di finalizzazione finanziamento con garanzia statale fornita da Sace Spa** per ca. 37mn€ con durata 6 anni e tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con costo medio di Gruppo.



**Rating in essere:**

**Fitch**

BBB- rating watch negative

**Standard&Poor's**

BB+ negative

**Moody's**

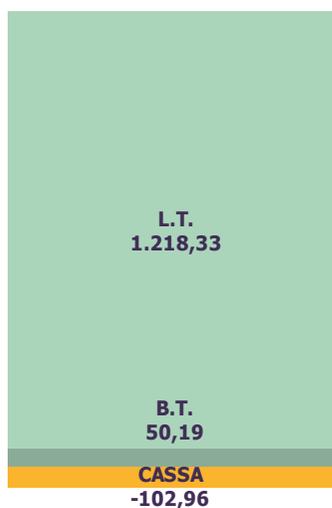
Ba2 con *outlook stable*

***NO attivazione step up clause sui Bond***

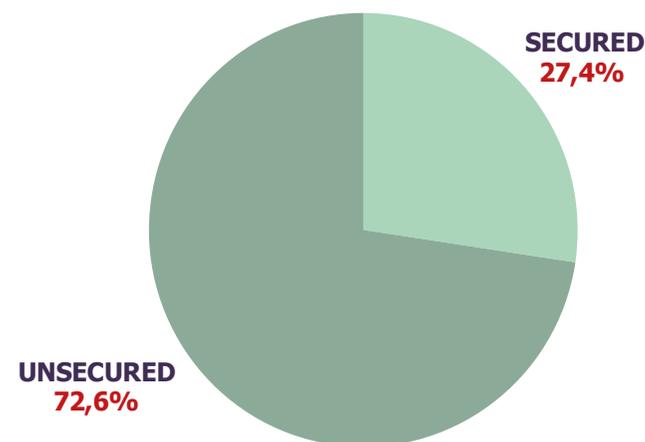
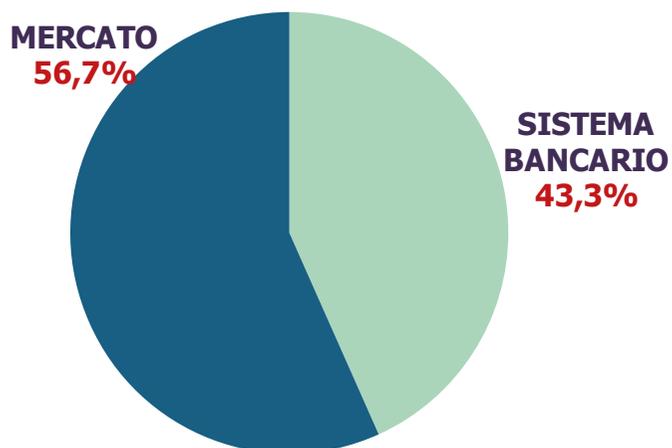
# Struttura finanziaria

|                               | 31/12/2019                      | 30/06/2020                      |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>LTV</b>                    | 47,6%<br>(adj. IFRS16 c. 46,4%) | 49,0%<br>(adj. IFRS16 c. 47,9%) |
| <b>ICR</b>                    | 3,8X*                           | 3,5X*                           |
| <b>Costo medio del debito</b> | 2,35%                           | 2,30%                           |

**PFN**  
€1.165,6 mn\*\*

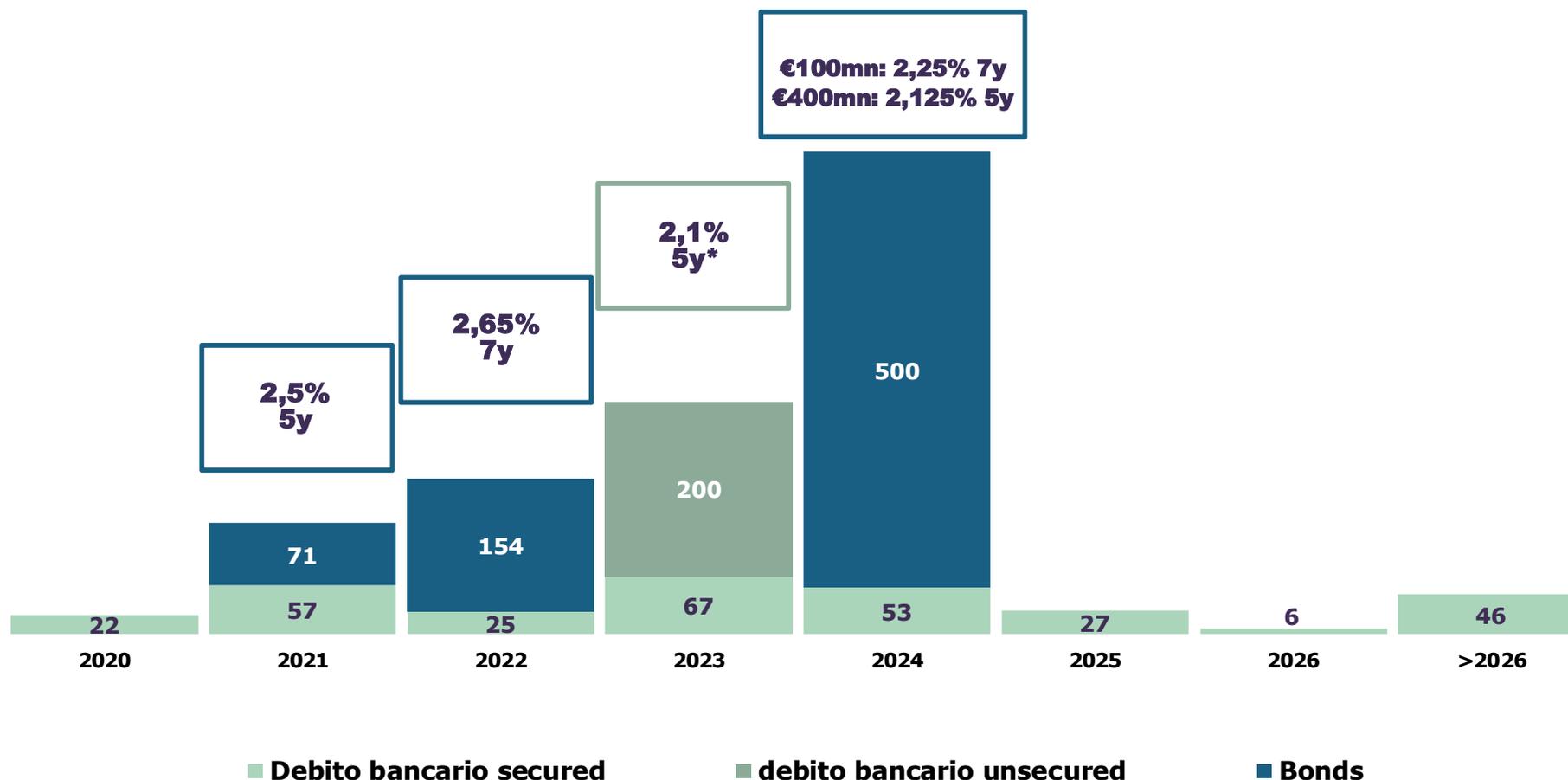


**Breakdown del debito\*\*\***



# Debt maturity

Grazie alle attività di Liability Management concluse nei mesi scorsi e in via di finalizzazione, alle linee committed e non committed per c. 220 €mn e potendo contare su una cassa pari a 103 €mn, il Gruppo è in grado di far fronte alle scadenze finanziarie dei prossimi 18 mesi





# 4 Outlook

# Outlook 2020

---



**-25/28% vs FY2019**  
**(ca. €0,54/€0,57)**

**(Include stima impatto one-off da Covid-19 per l'intero anno senza alcun trascinarsi negli esercizi successivi)**

La Società ritiene coerente comunicare che anche gli **obiettivi al 2021 indicati nel Piano Strategico 2019-2021** (presentato il 7 novembre 2018) **non sono più da considerarsi attuali**, in quanto **elaborati sulla base di ipotesi formulate prima dell'insorgenza dell'emergenza da Covid-19**, in uno scenario molto diverso da quello attuale.

La Società predisporrà un **aggiornamento** del Piano Strategico solamente quando **il quadro complessivo sarà più definito e stabile**.



# 5 Allegati

# Conto Economico Consolidato

| CONSOLIDATO GRUPPO   | (a)          | (b)          | Δ             |
|--|--------------|--------------|---------------|
|  | 1H_CONS_2019 | 1H_CONS_2020 | (b)/(a)       |
| <b>Totale Ricavi da attività locativa</b>                    | <b>77,3</b>  | <b>74,6</b>  | <b>-3,5%</b>  |
| Locazioni passive  | -0,1         | 0,0          | -96,5%        |
| Costi diretti da attività locativa                           | -8,7         | -18,3        | n.a.          |
| <b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b> | <b>68,6</b>  | <b>56,3</b>  | <b>-17,9%</b> |
| Ricavi da servizi  | 3,2          | 3,1          | -1,6%         |
| Costi diretti da servizi                                     | -2,7         | -2,5         | -8,0%         |
| <b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>         | <b>0,5</b>   | <b>0,6</b>   | <b>36,5%</b>  |
| Personale di sede  | -3,5         | -3,1         | -11,7%        |
| Spese generali   | -2,6         | -2,4         | -7,0%         |
| <b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>     | <b>62,9</b>  | <b>51,4</b>  | <b>-18,3%</b> |
| <i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>                 | <i>78,2%</i> | <i>66,1%</i> |               |
| Ricavi da vendita immobili                                   | 0,0          | 0,5          | n.a.          |
| Costo del venduto e altri costi da trading                   | -0,3         | -0,8         | n.a.          |
| <b>Risultato operativo da trading</b>                        | <b>-0,3</b>  | <b>-0,4</b>  | <b>38,7%</b>  |
| <b>EBITDA</b>  | <b>62,7</b>  | <b>51,0</b>  | <b>-18,5%</b> |
| <i>Ebitda Margin</i>   | <i>77,8%</i> | <i>65,2%</i> |               |
| Svalutazioni e adeguamento fair value                        | -38,8        | -73,6        | 89,5%         |
| Ammortamenti e altri accantonamenti                          | -0,5         | -0,5         | 0,0%          |
| <b>EBIT</b>  | <b>23,3</b>  | <b>-23,0</b> | <b>n.a.</b>   |
| GESTIONE FINANZIARIA   | -16,4        | -18,0        | 9,5%          |
| GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA                        | 0,0          | -0,1         | n.a.          |
| <b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>                            | <b>6,9</b>   | <b>-41,1</b> | <b>n.a.</b>   |
| Imposte  | 0,2          | 2,2          | n.a.          |
| <b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>                             | <b>7,1</b>   | <b>-38,8</b> | <b>n.a.</b>   |
| Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi   | 0,0          | 0,0          | n.a.          |
| <b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>                              | <b>7,1</b>   | <b>-38,8</b> | <b>n.a.</b>   |

# Contratti in Italia e in Romania al 30/06/2020

## Gallerie Italia

Durata media residua: **4,1anni**

Totale contratti: **1.449** di cui **42 rinnovi** con lo stesso tenant e **37 firmati con un nuovo tenant**

Rotation Rate **2,7%**  
(% nuovi operatori su tot. contratti)

## Ipermercati Italia

Durata media residua: **14,1anni**

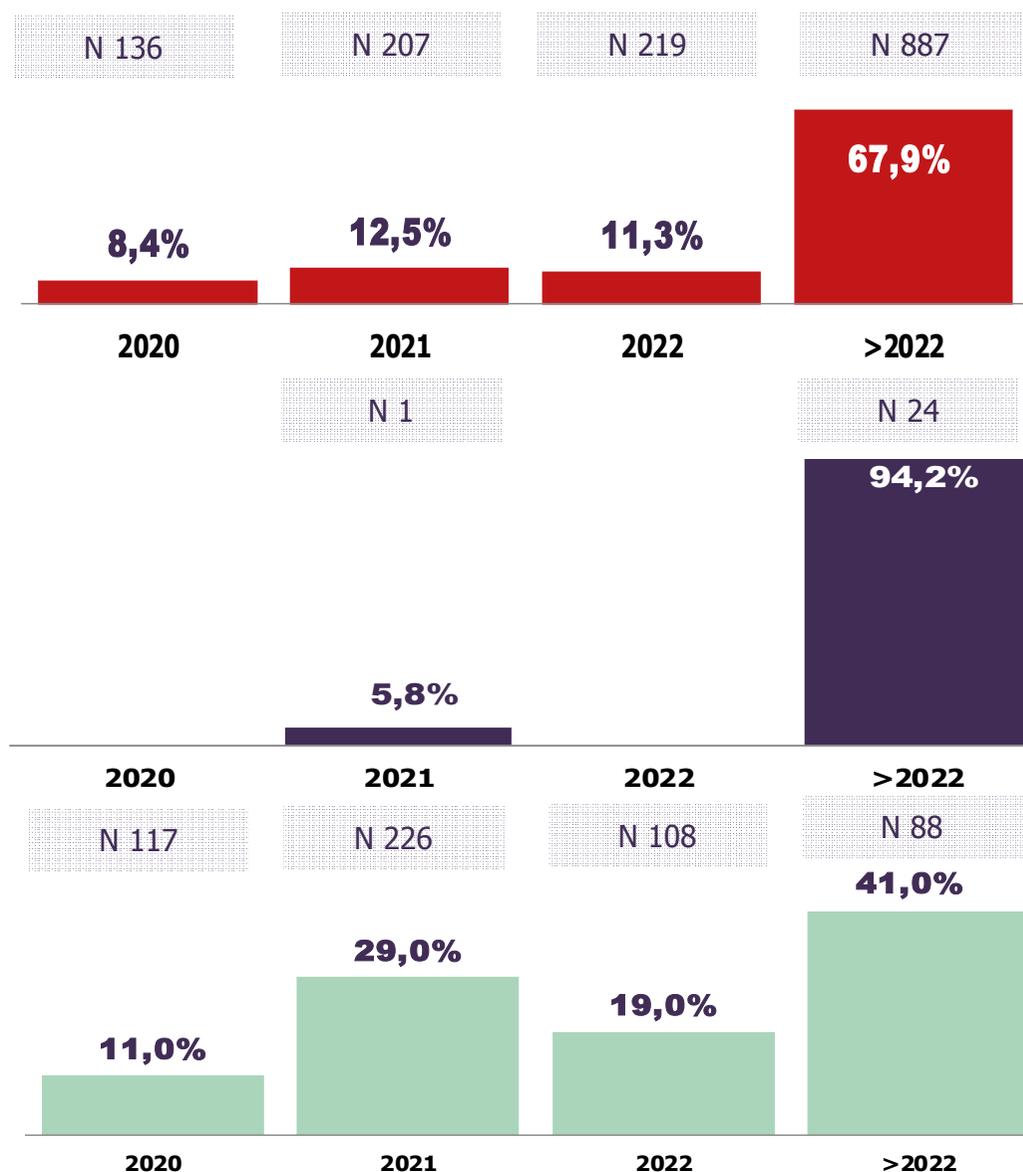
Totale contratti: **25**

## Gallerie Romania

Durata media residua: **4,9anni**

Totale contratti: **539** di cui **145 rinnovi** con lo stesso tenant e **54 firmati con un nuovo tenant**

Rotation Rate **10,0%**  
(% nuovi operatori su tot. contratti)



# Key tenants

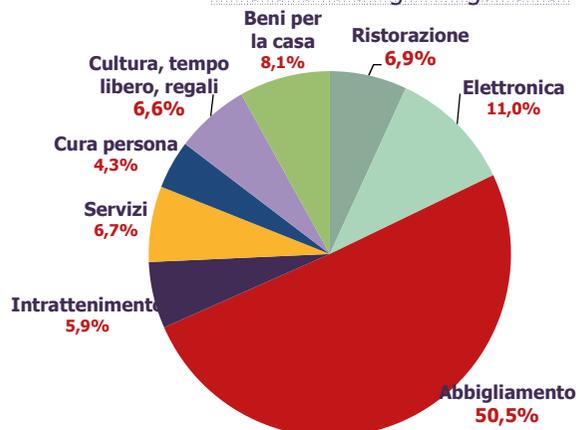
## Top 10 Tenants Gallerie Italia

| TOP 10 Tenant | Merceologia   | Incidenza fatturato | Contratti  |
|---------------|---------------|---------------------|------------|
|               | abbigliamento | 2,8%                | 13         |
|               | abbigliamento | 2,5%                | 9          |
|               | abbigliamento | 2,1%                | 10         |
|               | calzature     | 2,0%                | 8          |
|               | cura persona  | 1,8%                | 17         |
|               | abbigliamento | 1,8%                | 25         |
|               | elettronica   | 1,7%                | 7          |
|               | abbigliamento | 1,6%                | 28         |
|               | gioielleria   | 1,4%                | 25         |
|               | tempo libero  | 1,3%                | 25         |
| <b>Totale</b> |               | <b>19,0%</b>        | <b>167</b> |

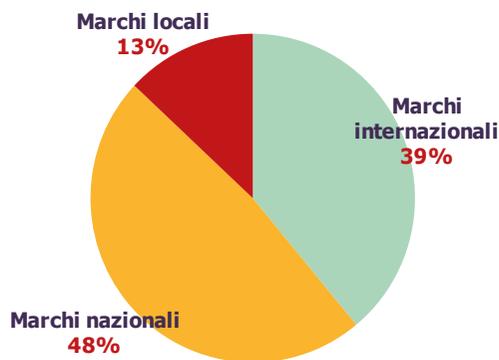
## Top 10 Tenants Gallerie Romania

| TOP 10 Tenant | Merceologia   | Incidenza fatturato | Contratti |
|---------------|---------------|---------------------|-----------|
|               | supermercato  | 10,6%               | 11        |
|               | abbigliamento | 7,2%                | 6         |
|               | abbigliamento | 4,5%                | 10        |
|               | abbigliamento | 4,4%                | 11        |
|               | drogheria     | 2,7%                | 5         |
|               | gioielleria   | 2,2%                | 5         |
|               | farmacia      | 2,1%                | 4         |
|               | uffici        | 1,7%                | 1         |
|               | ristorazione  | 1,2%                | 1         |
|               | entertainment | 1,2%                | 1         |
| <b>Totale</b> |               | <b>37,8%</b>        | <b>55</b> |

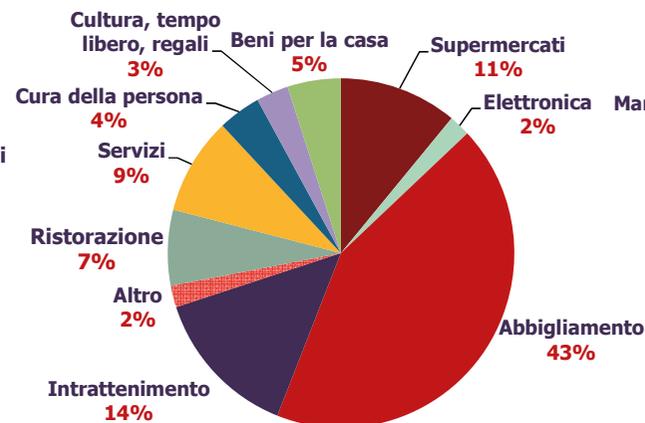
Merchandising mix gallerie



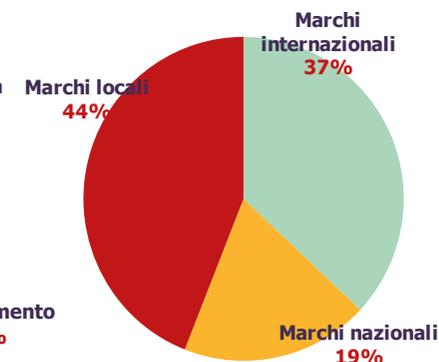
Tenant mix gallerie



Merchandising mix gallerie



Tenant mix gallerie



# Funds From Operations (FFO)

| Funds from Operations                     | CONS_2019   | CONS_2020   | Δ 1H 2019    | Δ%            |
|---|-------------|-------------|--------------|---------------|
| <b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>     | <b>62,9</b> | <b>51,4</b> | <b>-11,5</b> | <b>-18,3%</b> |
| Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)      | -5,1        | -4,3        | 0,8          | -15,7%        |
| Gest. Finanziaria Adj                     | -15,5       | -16,6       | -1,2         | 7,7%          |
| Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj | 0,0         | 0,0         | 0,0          | n.a.          |
| Imposte correnti del periodo Adj          | -0,6        | -0,5        | 0,1          | -12,8%        |
| <b>FFO</b>                                | <b>41,8</b> | <b>30,0</b> | <b>-11,8</b> | <b>-28,3%</b> |
| Una tantum Marketing                      |             | 0,157       | 0,2          | n.a.          |
| <b>FFO</b>                                | <b>41,8</b> | <b>30,2</b> | <b>-11,7</b> | <b>-27,9%</b> |
| Negative Carry                            |             | 2,7         | 2,7          | n.a.          |
| <b>FFO ADJ</b>                            | <b>41,8</b> | <b>32,9</b> | <b>-9,0</b>  | <b>-21,4%</b> |

# Altri indicatori



| EPRA Performance Measure          | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| EPRA NRV/NAV (€000)               | 1.193.288  | 1.258.008  |
| EPRA NRV/NAV per share            | €10,81     | €11,40     |
| EPRA NTA                          | 1.180.764  | 1.245.473  |
| EPRA NTA per share                | €10,70     | €11,29     |
| EPRA NDV                          | 1.252.303  | 1.192.894  |
| EPRA NDV per share                | €11,35     | €10,81     |
| EPRA Net Initial Yield (NIY)      | 5,9%       | 5,9%       |
| EPRA 'topped-up' NIY              | 6,0%       | 6,0%       |
| EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia | 5,8%       | 4,5%       |
| EPRA Vacancy Rate Iper Italia     | 0,0%       | 0,0%       |
| EPRA Vacancy Rate Totale Italia   | 4,4%       | 3,2%       |
| EPRA Vacancy Rate Romania         | 5,4%       | 2,4%       |

| EPRA Performance Measure                          | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|------------|------------|
| EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs) | 18,9%      | 17,6%      |
| EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs) | 16,5%      | 15,4%      |
| EPRA Earnings (€000)                              | €32.772    | €44.400    |
| EPRA Earnings per share                           | €0,3       | €0,4       |

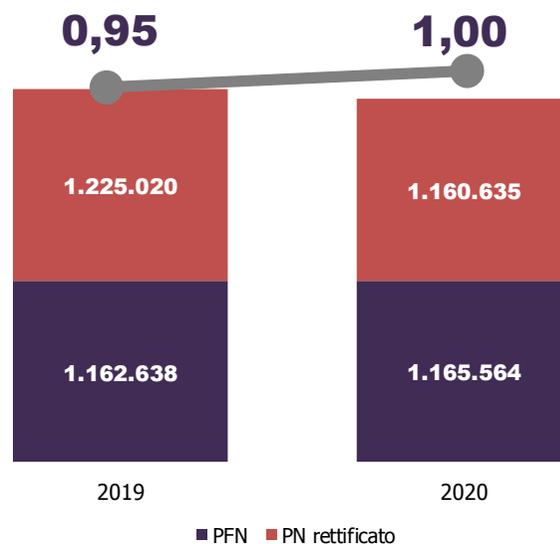
# Ulteriori highlights finanziari

|  | 31/12/2019                      | 30/06/2020                     |
|--|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>Gearing ratio</b>                                     | 0,95X<br>(adj. IFRS16 c. 0,91X) | 1,0X<br>(adj. IFRS16 c. 0,96X) |
| <b>Durata media del debito a lungo</b>                   | 4,1 anni                        | 3,6 anni                       |
| <b>Hedging debito a lungo + bond</b>                     | 94,8%                           | 95,1%                          |
| <b>Quota debito a M/L termine</b>                        | 95,4%                           | 89,3%                          |
| <b>Linee di credito non committed concesse</b>           | 161 € mn**                      | 161€ mn**                      |
| <b>Linee di credito non committed disponibili</b>        | 161 € mn                        | 161€ mn                        |
| <b>Linee di credito committed concesse e disponibili</b> | 60 € mn                         | 60 € mn                        |
| <b>Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca</b>      | 1.480,0 € mn                    | 1.471,9€ mn                    |

# Stato patrimoniale riclassificato

| Fonti - Impieghi (€/000)                            | 30/06/2020       | 31/12/2019       | Δ             | Δ%          |
|---|------------------|------------------|---------------|-------------|
| Investimenti immobiliari                            | 2.300.570        | 2.365.214        | 64.644        | 2,8%        |
| Immobilizzazioni in corso                           | 40.610           | 40.827           | 217           | 0,5%        |
| Altre attività non correnti                         | 21.552           | 21.845           | 293           | 1,4%        |
| Altre passività non correnti                        | -28.250          | -28.998          | -748          | 2,6%        |
| Capitale circolante netto                           | 19.094           | 18.441           | -653          | -3,4%       |
| Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette | -24.097          | -26.313          | -2.216        | 9,2%        |
| <b>TOTALE IMPIEGHI</b>                              | <b>2.329.478</b> | <b>2.391.017</b> | <b>61.538</b> | <b>2,6%</b> |
| Patrimonio Netto                                    | 1.148.084        | 1.211.014        | 62.930        | 5,5%        |
| (Attività)/passività nette per strumenti derivati   | 15.830           | 17.365           | 1.535         | 9,7%        |
| Posizione finanziaria netta                         | 1.165.564        | 1.162.638        | -2.926        | -0,3%       |
| <b>TOTALE FONTI</b>                                 | <b>2.329.478</b> | <b>2.391.017</b> | <b>61.539</b> | <b>2,6%</b> |

## GEARING RATIO (€000)



# Misure del Governo a supporto dei tenant\_Italia

## Misure previste dal Decreto «Cura Italia»

- Credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione relativo al mese di marzo se l'immobile locato rientra nella categoria catastale C/1

Solo il 39% dei contratti di locazione, corrispondente al 7% del totale dei contratti, può usufruire di tale agevolazione.

## Misure previste dal Decreto «Rilancio»

- Credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione relativo ai mesi di marzo, aprile e maggio
- 30% del canone di affitto relativo ai mesi di marzo aprile e maggio
- Requisiti:
  - ✓ ricavi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto legge 34/2020;
  - ✓ diminuzione del fatturato in ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente

| % su         | <5mil | >5mil |
|--------------|-------|-------|
| n. operatori | 70%   | 30%   |
| n. contratti | 40%   | 60%   |
| canone       | 25%   | 75%   |

**Decreto «Rilancio» convertito in legge dal Parlamento in data 16/07/2020**  
(si prevedono modifiche al credito di imposta su locazioni/affitti)

Raffaele Nardi, Director of Planning,  
Control and investor relations

T. +39. 051 509231

[Raffaele.nardi@gruppoigd.it](mailto:Raffaele.nardi@gruppoigd.it)

Claudia Contarini, IR

T. +39. 051 509213

[claudia.contarini@gruppoigd.it](mailto:claudia.contarini@gruppoigd.it)

Elisa Zanicheli, IR Team

T. +39. 051 509242

[elisa.zanicheli@gruppoigd.it](mailto:elisa.zanicheli@gruppoigd.it)

Federica Pivetti, IR Team

T. +39. 051 509260

[federica.pivetti@gruppoigd.it](mailto:federica.pivetti@gruppoigd.it)

Follow us on

