

## IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2018 E IL PIANO STRATEGICO 2019-2021

### RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2018:

- Confermata la forte crescita del risultato netto ricorrente (FFO): 59,5 milioni di euro (+ 21,5%)
- Ricavi netti da attività locativa: 92,3 milioni di euro, + 10,7% (LFL gallerie Italia + 1,6%, Romania + 3,8%)
- Vendite operatori gallerie Italia + 2,1%; upside al rinnovo dei contratti (Italia + 1,7%; Romania + 2,5%)
- Loan To Value 45,84%; Interest cover ratio 3,47x

### PIANO STRATEGICO 2019-2021: UN PIANO DI CONSOLIDAMENTO DELLA LEADERSHIP E RAFFORZAMENTO PATRIMONIALE

Il Piano è fondato su 3 pilastri:

- Innovazione ed eccellenza operativa, in particolare nelle attività commerciali, marketing e sostenibilità
- Asset Management orientato a incrementare la qualità del portafoglio e rafforzare il posizionamento di leadership degli asset. Firmato un Accordo Strategico con Coop Alleanza 3.0 per una revisione completa di 18 contratti di ipermercati e rimodulazione delle superfici per 5 di essi con estensione delle gallerie adiacenti
- Rafforzamento della struttura patrimoniale, attraverso una rigorosa disciplina finanziaria e una strategia di asset rotation (previsto in arco piano un ulteriore calo del Loan to Value, inferiore al 45%)

*“Dopo aver costruito un portafoglio leader in Italia, con ben 1,2 miliardi di euro investiti in 10 anni, in questo Piano Strategico al 2021 punteremo con ancora più decisione sul rafforzamento del posizionamento degli asset, sulla qualità delle strutture e su un’attività commerciale e di marketing d’avanguardia al passo con le più recenti evoluzioni del settore” ha dichiarato Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD “E’ in questa direzione che va inquadrato anche l’importante Accordo strategico sottoscritto con Coop Alleanza 3.0, con il quale garantiremo maggiore sostenibilità e visibilità a canoni e cash flow del nostro principale tenant e allo stesso tempo rimoduleremo 5 Shopping Center in arco Piano adattandoli ai nuovi trend di mercato. Abbiamo in programma nei prossimi 3 anni circa 90 milioni di investimenti sul nostro portafoglio ma, consapevoli del contesto esterno sfidante, vogliamo nel contempo ridurre ulteriormente la leva finanziaria sotto al 45%, rafforzando ancora di più la struttura patrimoniale del Gruppo anche attraverso una strategia di asset rotation. La mission sarà quindi di consolidare la nostra leadership con una crescita sostenibile” conclude Albertini.*

Bologna, 7 novembre 2018. Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.** ("IGD" o la "Società"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di **Elio Gasperoni**, ha esaminato e approvato le **informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2018 e il Piano Strategico 2019-2021**.

### **I RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2018**

E' proseguito il **positivo andamento delle attività di commercializzazione** già registrato negli scorsi trimestri: nei 9 mesi, in Italia sono stati sottoscritti 157 contratti tra rinnovi e turn over con upside medio dell'1,7%; in Romania i 168 contratti rinnovati hanno registrato un upside pari al +2,5%.

Nel corso dei primi 9 mesi del 2018 le **vendite degli operatori** hanno proseguito il trend positivo a perimetro omogeneo: **+2,1%** (compreso l'ampliamento del centro ESP di Ravenna, in linea con il 2017 escludendolo), nonostante nel mese di settembre abbia pesato una stagione che non ha favorito gli acquisti nel settore abbigliamento e che il confronto è con un settembre 2017 particolarmente positivo.

**Stabile, a livelli elevati, l'occupancy media**, pari al 97,2% in Italia e al 97,5% in Romania.

Nel dettaglio dei risultati, **i ricavi da attività locativa, pari a 113 milioni di euro, hanno registrato un incremento del +9,2%** con una variazione dovuta:

- per ca. 1,3 milioni di euro alla crescita like for like (+1,4%) in Italia. Crescono le gallerie (+1,6%) e gli ipermercati (+0,9%); l'impatto dell'inflazione è pari a 85 bps
- per ca. 7,9 milioni di euro, ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo dovuti all'apertura dell'ampliamento della Galleria di ESP avvenuto il primo giugno 2017 e all'acquisizione delle 4 gallerie da Eurocommercial Properties avvenuta il 18 aprile 2018
- per ca. 0,3 milioni di euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+ 3,8%)

**Il Net rental income è pari a 92,3 milioni di euro in crescita del 10,7%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

I ricavi netti da attività da servizi pari a 0,8 milioni di euro sono in aumento (+ 0,4 milioni di euro) rispetto all'anno precedente.

**L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 85,1 milioni di euro, in crescita del 12,1%** rispetto al 30 settembre 2017; l'Ebitda Margin della gestione caratteristica si attesta al 72,3%, in incremento di 210 bps e l'Ebitda margin Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge l'80,7%, in crescita di 100 punti base rispetto a settembre 2017.

**La gestione finanziaria è in diminuzione (-6,8%)** a 24,3 milioni di euro: si conferma quindi il percorso di **riduzione del costo medio del debito attestato al 2,67%** (vs 2,85% a settembre 2017). La Posizione Finanziaria Netta media del Gruppo IGD al 30 settembre 2018, pari a - 1.117 milioni di euro, è in lieve incremento rispetto a settembre

2017 (- 1.065 milioni di euro). **Risultano in miglioramento gli indicatori di struttura finanziaria quali il Loan to Value (45,84%) e l'Interest Cover ratio (3,47x).**

Di conseguenza l'Utile Netto di competenza del Gruppo nel periodo ammonta a 52,4 milioni di euro mentre **il risultato netto ricorrente (FFO - Funds From Operations) è pari a 59,5 milioni di euro, in crescita del 21,5% rispetto ai primi nove mesi del 2017.** Il Gruppo conferma quindi gli obiettivi di crescita per l'intero 2018, rivisti ad agosto, (almeno +20% a fine 2018).

### **PIANO STRATEGICO 2019-2021**

Negli scorsi 10 anni IGD ha lavorato intensamente per costruire un portafoglio leader in Italia, portando a termine una consistente pipeline investimenti (circa € 820 milioni, con l'apertura di 9 gallerie commerciali e 5 ipermercati), cogliendo interessanti opportunità sul mercato (per circa € 420 milioni, con gross initial yield medio superiore al 6,5%) e generando risultati finanziari di rilievo, in particolare negli ultimi 4 anni:

- ✓ più che raddoppiato il risultato ricorrente (FFO) con cagr +23%
- ✓ dividendo in costante crescita
- ✓ ridotto il leverage del Gruppo di oltre 10 punti percentuali

Raggiunta una taglia ottimale per il mercato italiano, nei prossimi anni **il Piano Strategico sarà focalizzato sul rafforzare e rendere sostenibile la leadership dei centri commerciali nei rispettivi bacini di riferimento e renderli pronti ad affrontare i cambiamenti in atto nel mercato e le sfide future.**

È un **piano strategico** fondato principalmente su **3 pilastri**:

#### **Innovazione ed eccellenza operativa:**

Il mondo retail e lo shopping sono in continua evoluzione e di pari passo stanno cambiando la forma, il ruolo ed i contenuti dei centri commerciali. IGD ritiene che nei prossimi anni saranno fondamentali la ricerca di interazione e personalizzazione del rapporto con i visitatori e l'integrazione con l'e-commerce; **i centri commerciali saranno sempre più *experience and social oriented*.**

IGD ha quindi elaborato un piano di attività incentrato sull'innovazione e indirizzato a migliorare e personalizzare la *customer journey* dei visitatori, proponendo esperienze evolute di gestione del tempo libero che rafforzino il **ruolo di intrattenimento e aggregazione dei centri commerciali**: introduzione della tecnologia chat bot, utilizzo strutturato dei canali social più diffusi, comunicazione digitale interattiva, eventistica sempre più inclusiva ed esclusiva (anche attraverso attività di co-marketing con brand di rilievo internazionale). Sarà rafforzata l'interazione online-offline collaborando direttamente con i tenant presenti nelle gallerie commerciali, inserendo lockers per il ritiro degli acquisti in tutti i centri commerciali (sono stati firmati accordi specifici con Amazon e

Poste Italiane) e attraendo tenant attivi on line con piani di apertura di punti vendita fisici. Sarà mantenuta alta l'attenzione per la sostenibilità, sia ambientale (con una previsione di spesa di €5 milioni per l'incremento dell'efficienza energetica) e sociale (prevedendo un ruolo sempre più attivo del Centro Commerciale nel territorio, attraverso la riproposizione di dinamiche proprie delle *social street*).

#### **Asset management e accordo strategico con Coop Alleanza 3.0:**

Gli investimenti in programma sono volti a mantenere e incrementare la qualità del portafoglio privilegiando l'innovazione, l'attrattività, la qualità dei materiali oltre alla sostenibilità.

In arco piano sono previsti:

- Circa 35 milioni di euro destinati a **progetti di restyling / refurbishment** del portafoglio esistente e a investimenti a supporto dell'attività commerciale. Questo tipo di interventi, già sperimentato in passato in diversi centri commerciali, ha generato importanti benefici per gli operatori con ricaduta positiva sulla sostenibilità dei ricavi locativi nel lungo periodo. I principali progetti riguardano i centri Casilino (restyling interno ed esterno), Fonti del Corallo (rimodulazione ipermercato e restyling), Gran Rondò (restyling interno) e La Favorita (restyling interno ed esterno).
- Circa 26 milioni di euro destinati al **completamento di due progetti di sviluppo: Officine Storiche** a Livorno (oltre 15mila mq destinati al retail con apertura prevista indicativamente nel primo semestre 2020) e un nuovo spazio **entertainment all'esterno del Centro ESP** di Ravenna (fine lavori atteso nel 2021)
- Circa 30 milioni di euro relativi a capex finalizzate a mantenere uno standard elevato di qualità e sicurezza degli asset.
- Ulteriori 10 milioni di euro investimenti non retail relativi al Progetto Porta a Mare (in particolare sul residenziale di Officine Storiche destinato alla cessione)

All'interno del piano investimenti sono incluse le risorse previste per dare piena attuazione all'**Accordo Strategico definito con Coop Alleanza 3.0**, partner e principale ancora alimentare del Gruppo.

L'Accordo, deliberato e firmato in data odierna, riguarda 18 ipermercati che rappresentano circa 520 milioni di euro di valore di mercato (e circa il 21% del totale market value del portafoglio IGD<sup>1</sup>) e si sostanzia in:

- **revisione dei termini contrattuali**, attraverso un allungamento delle scadenze di tutti i contratti interessati dall'accordo e adeguamento di alcuni canoni nell'ottica di renderli ancora più stabili e sostenibili
- **rimodulazione** di alcuni asset: si tratta di 5 asset che necessitano di aumentare il numero di negozi/servizi in galleria attraverso la riduzione dell'ipermercato per aumentare l'attrattività del centro stesso

**L'Accordo rappresenta un'opportunità unica e distintiva** per raggiungere gli obiettivi di incremento della sostenibilità complessiva dei canoni e cash flow futuri e allungare la scadenza media dei contratti (che da 7,1

---

<sup>1</sup> Valore del portafoglio al 30 giugno 2018

passa circa 18 anni). Il ruolo dell'ancora alimentare come attrattore di flussi di visitatori, infatti, rimane fondamentale anche nell'evoluzione dei centri commerciali e IGD e Coop Alleanza si impegnano a strutturare rapporti sempre più articolati e integrati su progetti comuni di marketing, analisi dei comportamenti dei visitatori/consumatori e strategie di Customer Relationship Management.

Più in dettaglio, per i 13 ipermercati interessati dall'allungamento della durata contrattuale e revisione dei canoni, il delta canoni è sostanzialmente inalterato (effetto netto pari a -0.2 milioni di euro) e allineato agli ERV<sup>2</sup> mentre per i 5 ipermercati che hanno ad oggetto la rimodulazione e sui quali la società ha la possibilità di sfruttare la proprietà unica (iper e galleria) sono previste riduzioni di GLA per 21.400 mq circa e nuova galleria affittabile per 18.600 mq circa con un effetto netto sui canoni stimati per circa - 1,7 milioni di euro in linea con gli ERV<sup>2</sup>

La sottoscrizione dell'Accordo con la controllante Coop Alleanza si configura per IGD quale operazione con parti correlate di maggiore rilevanza ed è stata dunque approvata dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato per le operazioni con Parti Correlate. Quest'ultimo si è avvalso del supporto, per l'emissione dei pareri di congruità sui nuovi canoni, di CBRE Valuation S.p.A., Cushman & Wakefield, Duff & Phelps Real Estate Advisory Group S.p.A., Jones Lang LaSalle S.p.A., già incaricati dalla Società quali periti indipendenti per le valutazioni semestrali del patrimonio immobiliare. Il relativo documento informativo sarà pubblicato ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Consob n. 17221/2010.

#### **Strategia finanziaria:**

Al fine di contenere l'esposizione ai rischi finanziari (tasso e credito) e ottenere le migliori condizioni disponibili sul mercato, è intenzione della società mantenere una **rigorosa disciplina finanziaria**, in linea con il profilo *investment grade*.

Gli obiettivi principali sono la riduzione ulteriore del rapporto **Loan To Value (portandolo al di sotto della soglia del 45%)**, il miglioramento del profilo di liquidità, il mantenimento di una struttura equilibrata nelle fonti tra mercato e banche (con massima flessibilità nelle forme di finanziamento).

Sono stimati un costo del debito in un range 2,4%/2,7% e **Interest Cover Ratio** in crescita a circa **4x**.

Dopo 4 anni di forte crescita guidata in buona parte da nuove aperture e acquisizioni, il prossimo triennio sarà dedicato al consolidamento del ruolo di leadership dei centri e al rafforzamento patrimoniale, senza ulteriori acquisizioni: i **Ricavi Lordi da attività locativa** sono previsti in crescita ad un tasso **cagr di circa +2%** e il risultato ricorrente (**Funds From Operations - FFO**) pari a circa **+3%** medio annuo<sup>3</sup>; è confermato l'obiettivo di offrire un

---

<sup>2</sup> ERV: canoni di mercato stimati al 30/06/2018 dai periti indipendenti incaricati per le valutazioni del patrimonio immobiliare

<sup>3</sup> Le proiezioni includono gli effetti stimati della politica di asset rotation

**dividendo** attraente e sostenibile nel tempo. Resta sempre valida l'idea di IGD come **piattaforma in grado di aggregare nuovi asset**, al fine di incrementare ulteriormente la propria quota di mercato e far leva su maggiori economie di scala, verificando la compatibilità con le condizioni di mercato.

*Il documento di presentazione del Piano strategico è disponibile sul sito [www.gruppoiqd.it](http://www.gruppoiqd.it), nella sezione Investor Relations (<http://www.gruppoiqd.it/investor-relations/presentazioni/>)*

## **ALTRE DELIBERE**

### **NOMINA DEL NUOVO DIRETTORE AMMINISTRAZIONE, AFFARI LEGALI E SOCIETARI**

Dal 1 gennaio 2019 la Dottoressa Grazia Margherita Piolanti, Direttore Amministrazione, Affari Legali e Societari e Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, cederà il ruolo al Dottor Carlo Barban, Amministratore Delegato di Winmarkt (controllata rumena del Gruppo IGD).

Grazia Margherita Piolanti concluderà la sua attività professionale per pensionamento, dopo una vita lavorativa trascorsa in buona parte in IGD per la quale ha svolto un ruolo cruciale nell'iter 'pionieristico' della trasformazione in SIIQ. Si segnala che la Dottoressa Piolanti detiene ad oggi n. 639 azioni ordinarie di IGD.

Carlo Barban, in IGD già dal 2009, ha dapprima ricoperto il ruolo di Operating & Reporting Manager di Winmarkt per poi diventarne nel 2014 Amministratore Delegato. Laureato in Economia e Commercio, 40 anni, prima di entrare a far parte del Gruppo ha lavorato in qualificati studi di dottori commercialisti e società di consulenza internazionali.

Il Presidente, Elio Gasperoni e l'Amministratore Delegato, Claudio Albertini, a nome del Consiglio di Amministrazione di IGD hanno ringraziato sentitamente Grazia Margherita Piolanti per il prezioso e fattivo contributo nel percorso di crescita e sviluppo della Società fin dalla sua nascita, successiva quotazione e trasformazione in SIIQ.

### **RINNOVO DEL CONTRATTO RELATIVO ALL'ATTIVITA' DI SOSTEGNO DELLA LIQUIDITA'**

In attuazione della delibera assembleare di autorizzazione all'acquisto di azioni proprie del 1 giugno 2018, è stato rinnovato per un periodo fino al 4 settembre 2019 l'incarico conferito in data 4 agosto 2017 a Kepler Cheuvreux, con sede legale in 112 avenue Kléber, 75116 Parigi e codice negoziatore 1 008, per lo svolgimento dell'attività di sostegno della liquidità sul Mercato Telematico Azionario – Segmento STAR, in condizioni di indipendenza (ai sensi della prassi di mercato n. 1 ammessa dalla Consob con Delibera n. 16839 del 19 marzo 2009), ai medesimi termini e condizioni stabiliti dal Consiglio di Amministrazione in data 4 agosto 2017.



*Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dottoressa Grazia Margherita Piolanti, dichiara ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 2, del D. Lgs. n. 58/1998 ("Testo Unico della Finanza") che l'informativa contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.*

*Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance (ad esempio EBITDA) al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.*



#### **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.**

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player in Italia nel settore immobiliare retail: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. La società è quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è stata la prima ad entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 2.428,8 milioni di euro al 30 giugno 2018, comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 1 terreno oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 5 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare retail: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

[www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)

#### **CONTATTI INVESTOR RELATIONS**

**CLAUDIA CONTARINI**  
Investor Relations  
+39 051 509213  
claudia.contarini@gruppoigd.it

#### **CONTATTI MEDIA RELATIONS**

**IMAGE BUILDING**  
Cristina Fossati, Noemi Colombo  
+39 02 89011300  
igd@imagebuilding.it

*Il comunicato è disponibile anche sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), nella sezione Investor Relations, e sul sito [www.imagebuilding.it](http://www.imagebuilding.it), della sezione Sala Stampa.*





### Conto economico gestionale al 30 settembre 2018

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 30/09/2017	(b) 30/09/2018	Δ (b)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	93,9	103,6	10,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	9,5	9,4	-1,0%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>103,4</b>	<b>113,0</b>	<b>9,2%</b>
Locazioni passive	-7,7	-7,7	0,5%
Costi diretti da attività locativa	-12,4	-13,0	4,8%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>83,4</b>	<b>92,3</b>	<b>10,7%</b>
Ricavi da servizi	4,7	4,6	-0,3%
Costi diretti da servizi	-4,3	-3,8	-10,9%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>	<b>n.a.</b>
Personale di sede	-4,9	-4,9	1,3%
Spese generali	-3,0	-3,1	5,6%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>75,9</b>	<b>85,1</b>	<b>12,1%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>70,2%</i>	<i>72,3%</i>	
Ricavi da vendita immobili	4,9	4,1	-16,1%
Costo del venduto e altri costi da trading	-5,4	-5,0	-7,7%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>66,1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>75,4</b>	<b>84,1</b>	<b>11,7%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>66,7%</i>	<i>69,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	18,5	-4,8	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,9	-0,7	-21,2%
<b>EBIT</b>	<b>93,0</b>	<b>78,6</b>	<b>-15,4%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-26,0	-24,3	-6,8%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,1	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>66,8</b>	<b>54,4</b>	<b>-18,7%</b>
Imposte	-2,2	-2,0	-7,6%
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>64,7</b>	<b>52,4</b>	<b>-19,0%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Te	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>64,7</b>	<b>52,4</b>	<b>-19,0%</b>

N.B.: Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili.

Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata e lo schema di conto economico gestionale del Gruppo IGD al 30 settembre 2018<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2018 non sono sottoposti a revisione contabile.

## Conto economico consolidato al 30 settembre 2018

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2018 (A)	30/09/2017 (B)	Variazioni (A-B)	3°Q 2018 (C)	3°Q 2017 (D)	Variazioni (C-D)
<b>Ricavi</b>	112,958	103,410	9,548	38,859	35,024	3,835
Altri proventi	4,639	4,652	(13)	1,519	1,426	93
Ricavi vendita immobili da trading	4,073	4,857	(784)	1,352	809	543
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>121,670</b>	<b>112,919</b>	<b>8,751</b>	<b>41,730</b>	<b>37,259</b>	<b>4,471</b>
Variazioni delle rimanenze	(4,038)	(4,368)	330	(1,483)	(703)	(780)
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>117,632</b>	<b>108,551</b>	<b>9,081</b>	<b>40,247</b>	<b>36,556</b>	<b>3,691</b>
Costi di realizzazione	501	575	(74)	162	205	(43)
Costi per servizi:	17,207	17,205	2	5,732	5,589	143
Costi del personale	7,218	7,263	(45)	2,260	2,233	27
Altri costi operativi	7,694	7,413	281	2,677	2,549	128
<b>Totale costi operativi</b>	<b>32,620</b>	<b>32,456</b>	<b>164</b>	<b>10,831</b>	<b>10,576</b>	<b>255</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1,601)	(1,663)	62	(673)	(616)	(57)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso e	(288)	(2,215)	1,927	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(17,343)	20,748	(38,091)	(2,193)	(400)	(1,793)
Rivalutazione netta acquisizione	12,857	0	12,857	(20)	0	(20)
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(6,375)</b>	<b>16,870</b>	<b>(23,245)</b>	<b>(2,886)</b>	<b>(1,016)</b>	<b>(1,870)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>78,637</b>	<b>92,965</b>	<b>(14,328)</b>	<b>26,530</b>	<b>24,964</b>	<b>1,566</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immol</b>	<b>5</b>	<b>(68)</b>	<b>73</b>	<b>25</b>	<b>(30)</b>	<b>55</b>
Proventi finanziari:	73	94	(21)	48	38	10
Oneri finanziari:	24,354	26,158	(1,804)	8,286	8,533	(247)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(24,281)</b>	<b>(26,064)</b>	<b>1,783</b>	<b>(8,238)</b>	<b>(8,495)</b>	<b>257</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>54,361</b>	<b>66,833</b>	<b>(12,472)</b>	<b>18,317</b>	<b>16,439</b>	<b>1,878</b>
Imposte sul reddito del periodo	1,991	2,156	(165)	752	706	46
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>52,370</b>	<b>64,677</b>	<b>(12,307)</b>	<b>17,565</b>	<b>15,733</b>	<b>1,832</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>52,370</b>	<b>64,677</b>	<b>(12,307)</b>	<b>17,565</b>	<b>15,733</b>	<b>1,832</b>

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2018

	30/09/2018	30/06/2018	31/12/2017	Variazioni	Variazioni
(Importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(C)	(A-B)	(A-C)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
Attività immateriali a vita definita	36	36	35	0	1
Avviamento	12.662	12.662	12.662	0	0
	<b>12.698</b>	<b>12.698</b>	<b>12.697</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Attività materiali</b>					
Investimenti immobiliari	2.362.453	2.358.369	2.157.176	4.084	205.277
Fabbricato	7.949	8.010	8.131	(61)	(182)
Impianti e Macchinari	231	248	260	(17)	(29)
Attrezzature e altri beni	937	973	1.016	(36)	(79)
Migliorie su beni di terzi	617	681	797	(64)	(180)
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.667	39.137	40.466	(2.470)	(3.799)
	<b>2.408.854</b>	<b>2.407.418</b>	<b>2.207.846</b>	<b>1.436</b>	<b>201.008</b>
<b>Altre attività non correnti</b>					
Attività per imposte anticipate nette	-	-	-	0	0
Crediti vari e altre attività non correnti	110	91	90	19	20
Partecipazioni	368	343	254	25	114
Attività finanziarie non correnti	243	243	343	0	(100)
Attività per strumenti derivati	319	-	-	319	319
	<b>1.040</b>	<b>677</b>	<b>687</b>	<b>363</b>	<b>353</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.422.592</b>	<b>2.420.793</b>	<b>2.221.230</b>	<b>1.799</b>	<b>201.362</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>					
Rimanenze e acconti	33.380	34.863	37.623	(1.483)	(4.243)
Crediti commerciali e altri crediti	12.901	11.528	11.415	1.373	1.486
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.286	1.304	2.054	(18)	(768)
Altre attività correnti	2.977	3.040	3.343	(63)	(366)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	96	96	96	0	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	-	-	42	0	(42)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.106	4.648	2.509	(1.542)	597
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>53.746</b>	<b>55.479</b>	<b>57.082</b>	<b>(1.733)</b>	<b>(3.336)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.476.338</b>	<b>2.476.272</b>	<b>2.278.312</b>	<b>66</b>	<b>198.026</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>					
Capitale Sociale	749.738	749.738	599.760	0	149.978
Azioni proprie in portafoglio	(319)	0	0	(319)	(319)
Riserva sovrapprezzo azioni	31.504	31.504	29.971	0	1.533
Altre Riserve	411.693	409.544	384.832	2.149	26.861
Utili del gruppo	66.969	49.404	101.190	17.565	(34.221)
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.259.585</b>	<b>1.240.190</b>	<b>1.115.753</b>	<b>19.395</b>	<b>143.832</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	-	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.259.585</b>	<b>1.240.190</b>	<b>1.115.753</b>	<b>19.395</b>	<b>143.832</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>					
Passività per strumenti derivati	15.982	18.054	20.397	(2.072)	(4.415)
Passività finanziarie non correnti	896.028	907.485	965.539	(11.457)	(69.511)
Fondo TFR	2.792	2.698	2.574	94	218
Passività per imposte differite	26.821	25.822	24.777	999	2.044
Fondi per rischi ed oneri futuri	5.458	4.957	5.326	501	132
Debiti vari e altre passività non correnti	7.857	7.829	9.291	28	(1.434)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	11.892	11.891	11.891	1	1
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>966.830</b>	<b>978.736</b>	<b>1.039.795</b>	<b>(11.906)</b>	<b>(72.965)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie correnti	224.705	229.560	97.097	(4.855)	127.608
Debiti commerciali e altri debiti	9.675	10.341	13.838	(666)	(4.163)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.161	783	459	378	702
Passività per imposte	4.533	6.849	2.400	(2.316)	2.133
Altre passività correnti	9.835	9.799	8.956	36	879
Altre passività correnti verso parti correlate	14	14	14	0	0
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>249.923</b>	<b>257.346</b>	<b>122.764</b>	<b>(7.423)</b>	<b>127.159</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>	<b>1.216.753</b>	<b>1.236.082</b>	<b>1.162.559</b>	<b>(19.329)</b>	<b>54.194</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>2.476.338</b>	<b>2.476.272</b>	<b>2.278.312</b>	<b>66</b>	<b>198.026</b>

### Rendiconto finanziario consolidato al 30 settembre 2018

	30/09/2018	30/09/2017
<b>(Importi in migliaia di Euro)</b>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	54,361	66,833
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Rettifica per poste non monetarie	(1,821)	(1,778)
Ammortamenti e accantonamenti	1,601	1,663
Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	288	2,215
Variazione del fair value - incrementi/(decrementi)	17,343	(20,748)
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda	(12,857)	0
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	(5)	68
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>58,910</b>	<b>48,253</b>
Imposte sul reddito	(1,120)	(939)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>57,790</b>	<b>47,314</b>
Variazione delle rimanenze	3,955	4,369
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(3,089)	10,916
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(933)	(1,466)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>57,723</b>	<b>61,133</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(10,765)	(26,822)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	141	152
(Investimento) in 4 rami d'azienda	(104,640)	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(109)	(9,507)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(115,373)</b>	<b>(36,177)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	100	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	42	(370)
Vendita/(acquisto) azioni proprie	(193)	0
Aumento di capitale al netto costi relativi	147,311	(64)
Distribuzione dividendi	(55,171)	(36,587)
Riserva Cash Flow Hedge	3,882	0
Variazione indebitamento finanziario corrente	(6,771)	(59,370)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(30,940)	74,078
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>58,260</b>	<b>(22,313)</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(13)	(55)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>597</b>	<b>2,588</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2,509</b>	<b>3,084</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>3,106</b>	<b>5,672</b>

### Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2018

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>			
(Importi in migliaia di Euro)	<b>30/09/2018</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(3,106)	(4,648)	(2,509)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(96)	(96)	(96)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	0	(42)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(3,202)</b>	<b>(4,744)</b>	<b>(2,647)</b>
Passività finanziarie correnti	45,000	55,000	48,681
Quota corrente mutui	46,175	44,735	34,904
Passività per leasing finanziari quota corrente	331	328	323
Prestiti obbligazionari quota corrente	133,199	129,497	13,189
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>224,705</b>	<b>229,560</b>	<b>97,097</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>221,503</b>	<b>224,816</b>	<b>94,450</b>
Attività finanziarie non correnti	(243)	(243)	(343)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	3,679	3,762	3,928
Passività finanziarie non correnti	335,431	347,164	285,522
Prestiti obbligazionari	556,918	556,559	676,089
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>895,785</b>	<b>907,242</b>	<b>965,196</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1,117,288</b>	<b>1,132,058</b>	<b>1,059,646</b>