

Bit Market Services

Informazione Regolamentata n. 0746-34-2016	Data/Ora Ricezione 05 Agosto 2016 11:41:45	MTA - Star
--------------------------------------------------	--------------------------------------------------	------------

Societa' : IGD - Immobiliare Grande Distribuzione

Identificativo : 78087

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : IGDN01 - Di Donato

Tipologia : IRAG 02

Data/Ora Ricezione : 05 Agosto 2016 11:41:45

Data/Ora Inizio : 05 Agosto 2016 11:56:46

Diffusione presunta

Oggetto : IGD Il Cda approva la relazione semestrale
al 30 giugno 2016

Testo del comunicato

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA LA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2016

UN ALTRO SEMESTRE DI SOLIDI RISULTATI.

- **Utile Netto del Gruppo: 26,5 milioni di euro (+ 30% rispetto al 30 giugno 2015)**
- **FFO gestione caratteristica: 27,1 milioni di euro (0,033€ per azione), + 26,6%. Rivista in aumento la previsione di FFO a fine anno (+15/16%)**
- **Eccellenti risultati operativi: ulteriore crescita delle vendite operatori gallerie Italia: +4,6%, migliora l'occupancy (97,3% Italia; 95,1% Romania); significativi upside sui contratti rinnovati**
- **Market value del portafoglio di proprietà: 2.093,6 milioni di euro (+0,6% vs FY2015)**
- **EPRA NNAV per azione: 1,22 euro (-1,8%)**
- **Significativi risultati finanziari: ottenuto rating Baa3, emesso bond al costo più basso di sempre per il Gruppo, allungata scadenza media debito (5,5 anni)**

Bologna, 5 agosto 2016. Il Consiglio di Amministrazione di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("IGD" o la "Società"), uno dei principali player in Italia nella proprietà e gestione di Centri Commerciali della Grande Distribuzione Organizzata e quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di **Gilberto Coffari, ha esaminato e approvato la **Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2016**.**

*"Chiudiamo il semestre al 30 giugno 2016 con molta soddisfazione, non solo per gli ottimi risultati operativi e finanziari, ma anche per il raggiungimento dei primi fondamentali obiettivi del piano industriale", ha dichiarato **Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD – Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** "Il Gruppo ha, infatti, ottenuto da Moody's il rating investment grade Baa3 e ha emesso il primo bond pubblico al costo più basso di sempre nella sua storia, allungando la durata media del debito.*

Dal punto di vista operativo, i nostri centri commerciali proseguono il loro trend positivo in termini di ingressi e vendite operatori e il Gruppo beneficia di crescite di ricavi e FFO. Siamo quindi fiduciosi di poter chiudere un 2016 di soddisfazione per i nostri azionisti, con una crescita dell'FFO che si attesterà al +15/16%"

Conto economico gestionale al 30 giugno 2016.

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/06/2015	30/06/2016	Δ%	30/06/2015	30/06/2016	Δ%	30/06/2015	30/06/2016	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	53.829	58.838	9,3%	53.829	58.838	9,3%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	6.078	6.146	1,1%	6.078	6.146	1,1%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	59.908	64.985	8,5%	59.908	64.985	8,5%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	2.551	2.558	0,3%	2.551	2.558	0,3%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	886	590	(33,4)%	0	0	n.a.	886	590	(33,4)%
RICAVI GESTIONALI	63.345	68.133	7,6%	62.459	67.542	8,1%	886	590	(33,4)%
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(804)	(577)	(28,3)%	0	0	n.a.	(804)	(577)	(28,3)%
Affitti e locazioni passive	(5.034)	(5.060)	0,5%	(5.034)	(5.060)	0,5%	0	0	n.a.
Personale diretto	(1.922)	(1.940)	1,0%	(1.922)	(1.940)	1,0%	0	0	n.a.
Costi diretti	(8.783)	(8.568)	(2,5)%	(8.605)	(8.454)	(1,8)%	(178)	(113)	(36,1)%
COSTI DIRETTI	(15.739)	(15.568)	(1,1)%	(15.561)	(15.455)	(0,7)%	(178)	(113)	(36,1)%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	46.802	51.987	11,1%	46.897	52.087	11,1%	(95)	(100)	5,2%
Personale di sede	(3.141)	(3.297)	5,0%	(3.103)	(3.261)	5,1%	(39)	(37)	(5,5)%
Spese generali	(2.407)	(2.261)	(6,0)%	(2.214)	(2.085)	(5,8)%	(193)	(176)	(8,6)%
SPESE GENERALI	(5.548)	(5.559)	0,2%	(5.317)	(5.346)	0,6%	(231)	(213)	(8,1)%
EBITDA	41.254	46.429	12,5%	41.581	46.742	12,4%	(327)	(313)	(4,2)%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>65,1%</i>	<i>68,1%</i>		<i>66,6%</i>	<i>69,2%</i>				
Altri accantonamenti	(82)	(97)	19,2%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(403)	358	n.a.						
Ammortamenti	(621)	(558)	(10,2)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(1.105)	(297)	(73,2)%						
EBIT	40.149	46.132	14,9%						
GESTIONE FINANZIARIA	(20.299)	(19.645)	(3,2)%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(231)	(179)	(22,7)%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	19.619	26.308	34,1%						
Imposte	606	(138)	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	20.224	26.170	29,4%						
* (Utile)/perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	186	338	82,1%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	20.410	26.508	29,9%						

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 segnala che, a partire da questo trimestre, sono stati riclassificati tra ricavi e costi della gestione caratteristica anche i ricavi e costi relativi all'immobile Palazzo Orlando, sito nel sub ambito Mazzini del progetto Porta a Mare di Livorno; sono di conseguenza stati riclassificati coerentemente anche i valori al 30 giugno 2015.

IGD utilizza, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, alcuni indicatori alternativi di performance, al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economica e della situazione patrimoniale e finanziaria. Il significato e il contenuto di tali indicatori sono illustrati in seguito, in linea con la raccomandazione ESMA/2015/1415 del 5 ottobre 2015 e con la Comunicazione CONSOB n. 0092543 pubblicata il 3 dicembre 2015.

ECCELLENTI ANDAMENTI COMMERCIALI E OPERATIVI...

Si rafforza il positivo andamento degli immobili del Gruppo. **Le vendite degli operatori sono ulteriormente aumentate** nelle gallerie commerciali **Italia (+4,6%** nel semestre e decimo trimestre consecutivo di crescita ininterrotta), con tutti i settori merceologici in crescita.

Positivo anche il dato degli ingressi: +1,3% in Italia, +4% in Romania (dove si conferma un maggior appeal generato dalla conclusione dei lavori di fit out più rilevanti e l'inserimento di nuovi brand).

Nel periodo sono stati sottoscritti in Italia 134 nuovi contratti (95 rinnovi e 39 turnover) con un **upside medio** sul canone del **+ 2,1%**; in Romania sono stati rinnovati 125 contratti con upside medio del **+1,7%**.

In crescita l'occupancy rate: in Italia raggiunge il 97,3% (media iper/gallerie) e in Romania il 95,1%.

...DETERMINANO POSITIVI RISULTATI ECONOMICI E FINANZIARI (FFO + 26,6%)

I **ricavi consolidati** ammontano a **68,1 milioni di euro**, in crescita del 7,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

I **ricavi da attività locativa**, pari a **65,0 milioni di euro**, hanno registrato un **incremento dell'8,5%**; la variazione è dovuta:

- per ca. 1,2 milioni di euro alla **crescita like for like (+2,2%) in Italia**. Crescono le gallerie (+3,4%) e sono in linea rispetto all'anno precedente gli ipermercati
- per ca. 4,4 milioni di euro, ai **maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo**
- per ca. 0,1 milioni di euro, ai **maggiori ricavi like for like della Romania (+2%)**
- ai minori ricavi (-0,7 milioni di euro) dovuti alla dismissione, a fine maggio 2015, del City Center Rizzoli di Bologna, e per altre variazioni minori

Sono sostanzialmente stabili (+0,3%) i **ricavi da servizi**: il calo dei ricavi da *pilotage* (principalmente per la presenza, nel 2015, delle attività relative all'apertura di Clodi a Chioggia) è stato bilanciato da maggiori ricavi per Facility Management (ammontano a 2,4 milioni di euro, in incremento del + 2,5% anche per nuovo mandato).

I **ricavi da trading** del progetto Porta a Mare risultano pari a 0,6 milioni di euro e sono relativi alla vendita di 2 unità residenziali e pertinenze.

L'**Ebitda** della gestione caratteristica è pari a 46,7 milioni di euro, **in crescita del 12,4%** rispetto al 1H 2015. Diminuisce ulteriormente l'incidenza dei costi operativi sui ricavi caratteristici e dunque l'**Ebitda Margin** della gestione caratteristica si attesta al **69,2%**, **in incremento di 260 punti base** rispetto allo scorso anno. L'**Ebit** consolidato si attesta a 46,1 milioni di euro, in aumento del 14,9%, determinato, oltre che dal positivo andamento dell'Ebitda, anche dal saldo positivo relativo alle svalutazioni e all'adeguamento di fair value sugli immobili (+ 0,4 milioni di euro).

La gestione finanziaria è in diminuzione (-3,2%) a 19,6 milioni di euro, nonostante l'incremento della posizione finanziaria netta per effetto degli investimenti del periodo e il pagamento dei dividendi.

L'**Utile Netto** del periodo di competenza del Gruppo ammonta a **26,5 milioni di euro**, in **crescita del 30% circa rispetto a 20,4 milioni di euro** del 1H 2015.

Infine, il **Funds From Operations (FFO)** della gestione caratteristica è pari a **27,1 milioni di euro (0,033 € per azione)**, in **crescita del 26,6%** rispetto al 30 giugno 2015.

RATING INVESTMENT GRADE E ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO

Il 17 maggio l'agenzia Moody's ha assegnato a IGD un "provisional first-time long-term issuer rating" pari a **(P)Baa3 con outlook stabile**, in considerazione anche della solidità del portafoglio focalizzato su proprietà retail con presenza di ancore alimentari, della maturity dei contratti di locazione e di una leva finanziaria moderata e sostenibile. Il rating è stato convertito in definitivo, in seguito all'emissione per 300 milioni di euro di un **Bond senior unsecured** conclusa il 25 maggio.

Il bond, con domanda doppia rispetto all'offerta, ha una **durata di 5 anni e una cedola del 2,5%**, la **più bassa di sempre** riconosciuta dal Gruppo su strumenti di questo tipo.

Queste attività, in linea con i target del piano industriale, sono state implementate sfruttando una finestra di mercato positiva e sufficientemente lontana dal referendum in Gran Bretagna e consentono a IGD di **allungare il profilo di scadenze finanziarie (durata media del debito pari a 5,5 anni) e diminuire ulteriormente il costo del debito, giunto al 3,23%**.

L'**Interest Cover Ratio** è incrementato a **2,37x da 2,15x di fine anno 2015**.

STRUTTURA PATRIMONIALE

L'**EPRA NNAV** è pari a **994,3 milioni di euro (1.012,5 milioni di euro a fine 2015)**, ovvero **1,22 € per azione**.

Il calo è dovuto ai dividendi distribuiti per un totale di circa 32,5 milioni di euro, superiori all'utile del periodo pari a 26,5 milioni di euro, oltre a variazioni sui derivati di copertura IRS che hanno determinato un peggioramento della riserva cash flow hedge a patrimonio netto per circa 2 milioni di euro. Si è inoltre modificato il fair value del debito per circa -10 milioni di euro.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **2.093,6 milioni di euro**, con un **incremento dello 0,6%** rispetto al 31 dicembre 2015.

A **perimetro omogeneo**, in Italia gli ipermercati segnano un incremento del +0,7% (+4,7 milioni di euro) e le gallerie segnano un incremento del +0,4% (+4,3 milioni di euro); in Romania il valore del patrimonio immobiliare al 30 giugno 2016 è pari a 166 milioni di euro, in calo dai 170,6 milioni di euro al 31/12/2015.

Gli indicatori di struttura finanziaria confermano la solidità della struttura patrimoniale del Gruppo: il Loan to Value si attesta al 48,2% e il gearing ratio a 0,96x. La Posizione Finanziaria Netta è pari a -1.009,5 milioni di euro, in crescita rispetto al 31 dicembre 2015 (-984,8 milioni di euro) per gli investimenti e il pagamento dei dividendi per oltre 32,5 milioni di euro.

PROGETTI E NUOVE APERTURE

Dopo aver inaugurato il centro commerciale di Chioggia e acquisito la galleria del centro Puntadiferro di Forlì nel corso del 2015, prosegue come da previsioni la pipeline investimenti.

Nel semestre sono stati avviati i lavori di ampliamento del centro commerciale di **ESP** a Ravenna (19.000 mq aggiuntivi) la cui inaugurazione è prevista nel corso del 1H2017 (notevole interesse riscontrato tra gli operatori e previsione di full occupancy all'apertura); sono proseguiti i lavori per l'esecuzione del sub ambito **Officine Storiche** di Porta a Mare a Livorno, la cui porzione commerciale è prevista in apertura nella seconda metà del 2018.

A fine ottobre/inizio novembre 2016 è attesa l'inaugurazione del centro commerciale di Grosseto, di cui IGD acquirerà la porzione di galleria: **le attività di commercializzazione sono completate al 90%**; sul progetto è stato registrato un elevato interesse da parte di primari brand nazionali e internazionali.

OUTLOOK 2016 UPDATE

La Società, sulla base dei positivi risultati del primo semestre, **stima un incremento del FFO annuo 2016 rispetto al 2015 nell'ordine del 15/16%**, in rialzo quindi rispetto alla precedente previsione di incremento indicata in un range tra +13% e + 15%.

Questo outlook ipotizza che non ci sia alcun cambiamento materiale negativo nello scenario macroeconomico dei paesi in cui il gruppo opera.



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 al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria. Di seguito è presente anche una sintesi descrittiva degli "indicatori alternativi di performance" con l'indicazione del metodo di calcolo.

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 della grande distribuzione organizzata: 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 2.093,6 milioni di euro al 30 giugno 2016, comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 21 tra gallerie commerciali e retail park, 1 city center, 2 terreni oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 6 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 della grande distribuzione organizzata: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

www.gruppoigd.it



➤ **CONTATTI INVESTOR RELATIONS**

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

➤ **CONTATTI MEDIA RELATIONS**

IMAGE BUILDING
Cristina Fossati, Federica Corbeddu
+39 02 89011300
igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations, e sul sito www.imagebuilding.it, nella sezione Sala Stampa.

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE

Di seguito viene riportato il significato e il contenuto degli "indicatori alternativi di Performance", non previsti dai principi contabili IAS/IFRS, utilizzati nel presente comunicato al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria del Gruppo.

RICAVI LIKE FOR LIKE (PERIMETRO OMOGENEO)

Sono i ricavi da attività locativa di competenza relativi al perimetro omogeneo (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e dell'anno precedente). Sono calcolati distintamente per il portafoglio Italia e Romania ed escludono:

- i ricavi degli immobili acquisiti, dismessi o oggetto di significativi interventi di rimodulazione che non producono redditi per l'intero periodo analizzato;
- i mancati ricavi derivanti dalla vacancy strumentale attuata a vario titolo (ad esempio per lavori relativi alla creazione di nuovi layout);
- i ricavi rilevati in via eccezionale e non ripetibile che renderebbero il confronto meno attendibile;

EBITDA (complessivo e della gestione caratteristica)

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti fair value. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

EBITDA MARGIN (complessivo e della gestione caratteristica)

L'indicatore è calcolato rapportando l'Ebitda ai ricavi gestionali.

EBIT (Risultato operativo)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti, sulla variazione del Fair Value degli immobili in portafoglio e gli accantonamenti per rischi.

FFO gestione caratteristica

L'FFO è calcolato rettificando l'utile ante imposte dalle poste non monetarie (Svalutazioni e adeguamento del fair value, ammortamenti e Altri accantonamenti), da poste non ricorrenti, nonché dall'impatto della gestione delle partecipazioni e dei profitti relativi alla cessione di immobili, al netto delle imposte correnti. E' l'indicatore che meglio si presta a rappresentare l'andamento della gestione ricorrente e tipica del Gruppo.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

La PFN rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato dai "finanziamenti a lungo termine" e dai "finanziamenti a breve termine e quote correnti dei finanziamenti a lungo termine", inclusi nelle voci "Passività finanziarie correnti e non correnti" (verso terzi e verso parti correlate), al netto della "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti", delle "Attività finanziarie non correnti" e dei "Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti" (verso terzi e verso parti correlate).

INTEREST COVER RATIO (ICR)

L'indice di interest coverage ratio indica il numero di volte in cui l'Ebitda copre gli interessi netti. E' un indicatore di solvibilità e della capacità di indebitamento dell'impresa. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria".

COSTO MEDIO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito.

Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

GEARING

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Esprime il grado di solidità e di efficienza della struttura patrimoniale in termini di incidenza relativa delle fonti di finanziamento tra mezzi di terzi e mezzi propri, oltre a consentire analisi di benchmark con gli standard del settore.

LOAN TO VALUE (LTV)

Rapporto tra la posizione finanziaria netta e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare.

NET ASSET VALUE (NAV) E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Esprime il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo, calcolato in base alle indicazioni EPRA che prevedono alcune rettifiche.

Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti sul valore di mercato di attività e passività e rettifica dunque il NAV per tenere conto del fair value (i) degli strumenti finanziari di copertura, (ii) del debito e (iii) delle imposte differite.

Rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo il fair value delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.

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 giugno 2016

Conto economico consolidato al 30 giugno 2016

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/06/2016 (A)	30/06/2015 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	64.985	59.907	5.078
- ricavi verso terzi	43.997	39.344	4.653
- ricavi verso parti correlate	20.988	20.563	425
Altri proventi:	2.558	2.551	7
- altri proventi verso terzi	1.730	1.705	25
- altri proventi verso parti correlate	828	846	(18)
Ricavi vendita immobili da trading	590	886	(296)
Totale ricavi e proventi operativi	68.133	63.344	4.789
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	1.218	(420)	1.638
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	69.351	62.924	6.427
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	1.771	369	1.402
Costi per servizi:	11.028	11.320	(292)
- costi per servizi verso terzi	9.914	10.429	(515)
- costi per servizi verso parti correlate	1.114	891	223
Costi del personale	4.657	4.547	110
Altri costi operativi	4.773	4.863	(90)
Totale costi operativi	22.229	21.099	1.130
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.348)	(1.361)	13
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(2.201)	(1.327)	(874)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	2.559	924	1.635
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(990)	(1.764)	774
RISULTATO OPERATIVO	46.132	40.061	6.071
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(129)	(161)	32
Proventi finanziari:	64	22	42
- verso terzi	61	19	42
- verso parti correlate	3	3	0
Oneri finanziari:	19.759	20.304	(545)
- verso terzi	19.745	20.270	(525)
- verso parti correlate	14	34	(20)
Saldo della gestione finanziaria	(19.695)	(20.282)	587
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	26.308	19.618	6.690
Imposte sul reddito del periodo	138	(606)	744
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	26.170	20.224	5.946
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	338	186	152
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	26.508	20.410	6.098
- utile base per azione	0,033	0,027	
- utile diluito per azione	0,033	0,027	

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2016

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	30/06/2016 (A)	31/12/2015 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività im materiali			
Attività immateriali a vita definita	70	74	(4)
Avviamento	12.662	12.662	0
	12.732	12.736	(4)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.973.998	1.970.028	3.970
Fabbricato	8.497	8.618	(121)
Impianti e Macchinari	299	309	(10)
Attrezzatura e altri beni	1.475	1.699	(224)
Migliorie su beni di terzi	1.136	1.273	(137)
Immobilitazioni in corso e acconti	59.179	50.533	8.646
	2.044.584	2.032.460	12.124
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate	5.272	5.387	(115)
Crediti vari e altre attività non correnti	88	90	(2)
Partecipazioni	1.790	6.366	(4.576)
Attività finanziarie non correnti	443	493	(50)
Attività per strumenti derivati	3	12	(9)
	7.596	12.348	(4.752)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.064.912	2.057.544	7.368
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	66.275	67.068	(793)
Crediti commerciali e altri crediti	11.811	12.963	(1.152)
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	1.449	1.111	338
Altre attività correnti	4.857	3.132	1.725
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	151	151	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	-	9.023	(9.023)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	84.273	23.603	60.670
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	168.816	117.051	51.765
Attività non correnti destinate alla vendita (C)	4.466	-	4.466
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	2.238.194	2.174.595	63.599
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale	599.760	599.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	39.971	(10.000)
Altre Riserve	344.376	323.915	20.461
Utili del gruppo	39.903	58.407	(18.504)
Totale patrimonio netto di gruppo	1.014.010	1.022.053	(8.043)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	9.812	10.150	(338)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.023.822	1.032.203	(8.381)
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	35.420	35.002	418
Passività finanziarie non correnti	1.012.404	764.930	247.474
Fondo TFR	2.188	2.046	142
Passività per imposte differite	23.012	23.634	(622)
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.348	4.688	(340)
Debiti vari e altre passività non correnti	10.961	12.504	(1.543)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	13.949	13.956	(7)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	1.102.282	856.760	245.522
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	81.948	253.155	(171.207)
Debiti commerciali e altri debiti	15.994	14.372	1.622
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	793	432	361
Passività per imposte	5.690	4.236	1.454
Altre passività correnti	7.634	6.513	1.121
Altre passività correnti vs parti correlate	31	6.924	(6.893)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	112.090	285.632	(173.542)
TOTALE PASSIVITA' (G=E + F)	1.214.372	1.142.392	71.980
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + G)	2.238.194	2.174.595	63.599

Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2016

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	30/06/2016	30/06/2015
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	26.308	19.618
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Rettifica per poste non monetarie	(2.634)	(3.561)
(Ammortamenti e accantonamenti)	1.348	1.361
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	2.201	1.327
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(2.559)	(924)
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	129	213
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	24.792	18.034
Imposte sul reddito	(485)	(487)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	24.307	17.547
Variazione delle rimanenze	(1.218)	433
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	2.955	6.242
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(6.870)	(1.808)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.909)	(171)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	(7)	430
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	17.258	22.673
(Investimenti) in immobilizzazioni	(10.481)	(19.581)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	147	28.438
(Investimenti) in Partecipazioni	(13)	(4.391)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(10.347)	4.466
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	6
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	9.023	0
Aumento capitale sociale	0	(108)
Riserva Cash Flow Hedge	(1.659)	0
Distribuzione di dividendi	(32.522)	(28.363)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(165.661)	48.013
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	0	(188)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	244.577	(51.081)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	53.758	(31.721)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	1	1
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	60.670	(4.581)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	23.603	15.242
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	84.273	10.661

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2016

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
	30/06/2016	31/12/2015
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(84.273)	(23.603)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(151)	(151)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	(9.023)
LIQUIDITA'	(84.424)	(32.777)
Passività finanziarie correnti	25.552	179.954
Quota corrente mutui	44.326	64.947
Passività per leasing finanziari quota corrente	308	303
Prestito obbligazionario quota corrente	11.762	7.951
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	81.948	253.155
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	(2.476)	220.378
Attività finanziarie non correnti	(443)	(493)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	0	375
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.409	4.564
Passività finanziarie non correnti	435.103	477.642
Prestito obbligazionario	572.892	282.349
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.011.961	764.437
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.009.485	984.815

Fine Comunicato n.0746-34

Numero di Pagine: 13