



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0746-42-2019	Data/Ora Ricezione 02 Agosto 2019 11:41:11	MTA - Star
--	--	------------

Societa' : IGD - Immobiliare Grande Distribuzione

Identificativo : 121464

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : IGDN01 - Di Donato

Tipologia : REGEM; 1.2

Data/Ora Ricezione : 02 Agosto 2019 11:41:11

Data/Ora Inizio : 02 Agosto 2019 11:41:12

Diffusione presunta

Oggetto : IGD SIIQ SPA - RISULTATI AL 30
GIUGNO 2019

Testo del comunicato

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

RISULTATI AL 30 GIUGNO 2019

- Risultato netto ricorrente (FFO): 41,8 milioni di euro (+7,6%);
- Ricavi da attività locativa: 77,3 milioni di euro, +4,4% (LFL Italia -0,6%, Romania +1,8%)
- Net rental income: 68,6 milioni di euro, +13,0% (+4,6% il dato adj ex IFRS16¹)
- Costo medio del debito 2,4%
- Market value del portafoglio 2.388,3 milioni di euro (-0,99%);
- Review outlook FFO FY2019: +4/5%

Bologna, 2 agosto 2019. Il Consiglio di Amministrazione di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A. ("IGD" o la "Società"), uno dei principali *player* in Italia nella proprietà e gestione di Centri Commerciali e quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di **Elio Gasperoni**, ha esaminato e approvato la relazione semestrale al 30 giugno 2019.

"Il settore retail è in rapida e continua evoluzione da diversi anni e Igd, come evidenziato nel Piano Strategico 2019-2021, vuole giocare un ruolo da protagonista; ne sono dimostrazione i tanti cantieri aperti per le rimodulazioni delle superfici, a partire dalla riduzione di diversi ipermercati, l'inserimento di nuovi brand innovativi, la costante evoluzione del merchandising mix con sempre più spazio dedicato ai servizi, alle food court e all'entertainment" ha dichiarato **Claudio Albertini**, Amministratore Delegato di IGD. *"In questo contesto di cambiamento abbiamo registrato anche nel primo semestre 2019 un incremento significativo dell'Utile netto ricorrente e prevediamo di confermare tale percorso di crescita anche nella seconda metà dell'anno, seppur con un atteggiamento di maggiore prudenza dovuto a un contesto macro italiano ancora piuttosto debole e agli effetti temporanei dei lavori in corso in alcuni dei nostri centri commerciali. Abbiamo comunque raccolto anche diversi segnali positivi, come il recupero degli ingressi nel secondo trimestre e a luglio e la buona attività di pre-letting sugli spazi vacant, che ci fanno guardare con fiducia ai prossimi mesi".*

ANDAMENTI OPERATIVI

Italia

Le vendite degli operatori registrate nelle gallerie Italiane del Gruppo sono in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente, mentre sono in calo gli ingressi (-2,9%); sull'andamento ha inciso un primo trimestre particolarmente difficile, mentre il secondo trimestre ha mostrato segnali di ripresa sia in termini di vendite

¹ Adj ex IFRS16: per una migliore comparabilità, è stato riesposto il dato del 2019 escludendo gli impatti derivanti dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS16

(+0,2%) che di ingressi (+0,6%) e i dati disponibili per il mese luglio confermano questo trend positivo. Gli andamenti del primo semestre hanno risentito negativamente delle particolari condizioni climatiche verificatesi soprattutto a febbraio, con un clima primaverile e decisamente mite per la stagione, e maggio, caratterizzato invece da un clima freddo ed autunnale: queste prolungate anomalie hanno ripercussioni soprattutto sul settore abbigliamento, con offerte merceologiche che risultano non in linea con le condizioni meteo. Inoltre le performance operative delle Gallerie hanno risentito anche dell'andamento poco brillante di alcuni ipermercati, in particolare dove sono in corso opere di rimodulazione e restyling.

Dal punto di vista merceologico, crescono a rete totale l'Elettronica (+7,5%), i Servizi (+9,3%) e la Ristorazione (+3,0%). Nel corso dell'anno sono stati sottoscritti 162 contratti tra rinnovi (98) e nuove locazioni (64) con canoni in incremento del 1,1%².

Il **tasso di occupancy** pari al 96,3%, si è mantenuto su livelli elevati, anche se leggermente diminuito rispetto al 31 dicembre 2018 (97,2%), principalmente a causa della *vacancy* creatasi su alcune medie superfici, sulle quali la Società sta già lavorando per la ri-commercializzazione (**ad oggi già affittati 1.300 mq che porta il dato corrente di occupancy al 96,6%**); anche in questo caso (come per gli ipermercati), si stanno ipotizzando rimodulazioni di superfici che siano più in linea con le esigenze del mercato.

Romania

In Romania, l'economia continua a performare brillantemente in termini di crescita del PIL e dei consumi; questi fattori, uniti ad un'attenta ed efficace gestione del portafoglio, hanno influito positivamente sulle performance operative registrate nel semestre: l'**occupancy rate (96,5%)** si conferma su alti livelli e gli **upside al rinnovo** hanno fatto segnare un incremento pari al **+8,1%**.

RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI (FFO +7,6%)

I ricavi da attività locativa, pari 77,3 a milioni di euro, hanno registrato un incremento del +4,4% con una variazione dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. 3,6 milioni di euro, ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo dovuti all'acquisizione di 4 gallerie e un retail park avvenuta ad aprile 2018, all'apertura dell'ampliamento del Centro Commerciale Gran Rondò di Crema avvenuta a maggio 2018 parzialmente compensata sulla *vacancy strategica* per lavori di fit out in corso;
- per ca. 0,1 milioni di euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+1,8%);
- per ca. 0,4 milioni di euro, alla diminuzione like for like (-0,6%) in Italia. Diminuiscono le gallerie (-0,9%, principalmente a causa della *vacancy* creatasi su alcune medie superfici e a maggiori riduzioni

² Escludendo il contratto per il Multiplex a Centro Sarca

temporanee concesse, mentre sono sostanzialmente in linea con l'anno precedente gli ipermercati (-0,1%);

Il Net rental income è pari a 68,6 milioni di euro in crescita del +13,0% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

I ricavi netti da servizi si attestano a 0,5 milioni di euro, sostanzialmente in linea con l'anno precedente.

In questo primo semestre non si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare, mentre nel 2018 era stato sottoscritto un preliminare (con rogito nel 2019).

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 62,9 milioni di euro (57,9 milioni di euro il dato adj ex IFRS16), **in crescita del 13,1%** rispetto al 30 giugno 2018. **L'Ebitda Margin della gestione caratteristica si attesta al 78,2%**, mentre **l'Ebitda caratteristico Freehold** (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) **raggiunge l'80%**.

La gestione finanziaria adj. ex IFRS16 al 30 giugno 2019 è in diminuzione (-3,7%) e pari a 15,4 milioni di euro, nonostante l'incremento della Posizione Finanziaria Netta. Si conferma quindi il percorso di riduzione del **costo medio del debito, ora attestato al 2,4%** (vs 2,70% a dicembre 2018).

L'Utile Netto di competenza del Gruppo nel periodo ammonta a 7,1 milioni di euro, in calo rispetto allo stesso periodo del 2018, impattato principalmente dall'andamento della voce svalutazioni e adeguamento fair value, negativo nel periodo in corso per oltre 38 milioni di euro mentre nel 2018 fu negativo per ca. 2,6 milioni di euro.

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 41,8 milioni di euro, in crescita del 7,6% rispetto al 30 giugno 2018.

ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT E PIPELINE DI SVILUPPO

Sono stati sostanzialmente completati i progetti di restyling presso il Centro Commerciale **Casilino di Roma** e il Centro Commerciale **Fonti del Corallo di Livorno**. In entrambi i casi gli interventi hanno riguardato il restyling interno ed esterno del centro, inoltre nel caso di Fonti del Corallo si sta completando la commercializzazione delle nuove unità riveniente dalla riduzione dell'ipermercato, anche tramite l'inserimento di servizi alla persona che renderanno più attrattivo il centro commerciale per i visitatori, anche non abituali.

In linea con quanto previsto dal Piano Strategico 2019-2021, sono inoltre iniziati i lavori di rimodulazione di alcuni ipermercati, in particolare nei Centri Commerciali **Le Maioliche, Conè e Portogrande**. Presso Le Maioliche e Conè si sta lavorando alla riduzione dell'ipermercato e creazione di nuove unità all'interno della Galleria e in entrambi i casi la fine dei lavori dovrebbe avvenire a febbraio 2020. A Portogrande, oltre ai lavori di riduzione

dell'ipermercato, è previsto il restyling completo del centro insieme a lavori di miglioramento sismico; la conclusione dei lavori è prevista per settembre 2020.

Nell'ambito del progetto Porta a Mare si può ritenere ultimato il sub-ambito Piazza Mazzini: il 28 giugno sono stati siglati accordi vincolanti che prevedono la vendita, da parte di IGD, di Palazzo Orlando (immobile uso uffici inserito nel sub-ambito) e il contemporaneo acquisto della quota pari al 50% della galleria commerciale Darsena City di Ferrara, di cui IGD è attualmente comproprietaria; in questo modo IGD potrà concentrarsi meglio sul proprio core business. Inoltre, nella porzione residenziale, 72 unità su 73 risultano essere vendute/impegnate.

Proseguono poi a pieno ritmo i lavori relativi al comparto Officine Storiche, il cui completamento è previsto entro la fine del 2020. Sono previsti 15.000 mq destinati al retail con la creazione di 30 punti vendita, 10 ristoranti e 1 centro fitness: al momento sono stati commercializzati/pre-commercializzati oltre il 60% delle superfici. L'area congiungerà il centro della città al mare e trasformerà gli spazi della tradizione passata in un *concept* del tutto nuovo, caratterizzato da un design di pregio e da una ricca proposta commerciale.

PORTAFOGLIO E VALORE PATRIMONIALE

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **2.388,3 milioni di euro, in decremento del -0,99%** rispetto a dicembre 2018. La variazione è la seguente:

- **le gallerie** segnano un decremento del -1,32 % (-20,7 milioni di euro), e un **gross initial yield pari 6,43%**;
- **gli ipermercati** segnano un decremento del -0,38% (-2,2 milioni di euro), e un **gross initial yield pari a 6,07%**.

Tale decremento è imputabile per ca. il 60% alla variazione dei tassi di mercato, e per il 40% ad altre variazioni di cash-flow (in particolare dovute alla riduzione dei canoni variabili attesi).

In Romania il valore del patrimonio immobiliare **al 30 giugno 2019 è pari a 151,2 milioni di euro**, in calo dai 154,8 milioni di euro al 31 dicembre 2018, **con un gross initial yield pari al 6,94%**.

Il **Net Initial Yield**, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al **5,40%** per il portafoglio Italia (**5,40%** il *topped up*) e pari al **5,80%** per il portafoglio Romania (**6,20%** *topped up*).

L'EPRA NNAV è pari a **1.189,9 milioni di euro, ovvero 10,78 euro per azione**. Il dato è in decremento del **5,8%** rispetto al 30 giugno 2018; sul risultato ha influito negativamente la distribuzione del dividendo avvenuta interamente nel primo semestre (-0,50 euro per azione su un calo totale di -0,67 euro per azione).

STRUTTURA FINANZIARIA

Il 9 aprile Moody's ha modificato il rating di IGD da Baa3 (con outlook negativo) a Ba1 (con outlook stabile); tale decisione da parte dell'agenzia di rating si è basata essenzialmente sui rischi connessi all'attuale scenario macroeconomico internazionale ed altri fattori esogeni. Allo stesso tempo IGD ha però ottenuto un nuovo rating in area *investment grade*: il 23 aprile infatti l'agenzia di rating S&P Global Ratings ha assegnato ad IGD un rating "BBB-" con outlook stabile. In questo modo sono rimaste inalterate le condizioni economiche dei bond emessi³ e la Società ha potuto proseguire nel suo percorso di riduzione del costo medio del debito, come già precedentemente evidenziato, e di incremento **dell'Interest Cover Ratio pari a 3,8x** (3,7x il dato adj ex IFRS16) rispetto al 3,5x del 31 dicembre 2018.

La Posizione Finanziaria Netta del Gruppo IGD al 30 giugno 2019, negativa per 1.185 milioni di euro (-1.127 milioni di euro il dato adj ex IFRS16), è in lieve aumento rispetto a dicembre 2018 (-1.108 milioni di euro). Il **Loan to Value si attesta a 48,2%** (47,0% il dato adj ex IFRS16), mentre il **Gearing Ratio** è pari **0,97x** (0,93x il dato adj ex IFRS16). Anche su questi indicatori pesa la distribuzione del dividendo avvenuta interamente nel primo semestre.

OUTLOOK 2019

La Società si attende una prosecuzione del proprio percorso di crescita, come previsto anche nel Piano Strategico 2019-2021.

Tuttavia, tenendo conto di alcuni fattori che potrebbero incidere sui risultati economici del Gruppo, quali la debole dinamica dei consumi, il leggero incremento della vacancy strategica con conseguente aumento dei costi non rifatturabili e gli impatti temporanei dovuti ad attività di rimodulazione di medie superfici ed ipermercati, **la Società ha deciso rivedere la guidance di crescita dell'FFO per l'intero 2019 portandola in un intervallo compreso tra +4% e +5% (rispetto al precedente +6/7%).**

NOVITÀ COMMERCIALI E SOSTENIBILITÀ

La Società continua il proprio processo di adeguamento dell'offerta merceologica dei centri commerciali per soddisfare al meglio i bisogni e le richieste dei visitatori attraverso l'inserimento di nuove insegne e servizi (1 nuova clinica dentistica inaugurata presso Centro Conè a Conegliano (Tv), in aggiunta alle 20 già operative). Il peso del fatturato dei servizi sul totale fatturato delle gallerie commerciali di IGD negli ultimi 4 anni è infatti più che raddoppiato (da 2,2% a 5,3%).

³ Per effetto dell'ottenimento di un rating in area "investment grade" con outlook stabile, in conformità ai rispettivi regolamenti, non troverà applicazione l'incremento (cd "step up") dell'1,25% annuo del tasso di interesse corrisposto sui prestiti obbligazionari denominati "300,000,000 2.500 per cent. notes due 31 May 2021" e "€100,000,000 2.25 per cent. Senior Notes due 11 January 2024".

Per Igd il Centro Commerciale diventa uno spazio al servizio del territorio che coinvolge attivamente chi lo abita attraverso la creazione di una serie di servizi, spazi ed opportunità studiate coinvolgendo direttamente gli abitanti della zona attorno al centro commerciale.

Dal lato della Sostenibilità sono diverse le azioni portate avanti da inizio anno:

- + 3 centri certificati ISO 14001 (Maremà, Città delle Stelle e Centro Leonardo)
- + 2 centri certificati BREEAM IN (centro ESP, e puntadiferro)
- + 2 impianti fotovoltaici inseriti in altrettanti centri commerciali (Katanè e Gran Rondò)
- + 5 centri commerciali con stazioni di ricarica per auto elettriche installate (puntadiferro, Centro Lama e Centro Nova, Centro Leonardo e Centro le Maioliche) sulla base dell'accordo siglato con Enerhub
- + 1 sistema di ricarica per le biciclette elettriche installato (Clodi).

Conto economico gestionale al 30 giugno 2019

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1H_CONS_2018	(b) 1H_CONS_2019	(c) 1H_CONS_Adj_2019	Δ (b)/(a)	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	67,8	71,1	71,1	4,9%	4,9%
Ricavi da attività locativa leasehold	6,3	6,3	6,3	-0,8%	-0,8%
Totale Ricavi da attività locativa	74,1	77,3	77,3	4,4%	4,4%
Locazioni passive	-5,1	-0,1	-5,1	-99,0%	0,4%
Costi diretti da attività locativa	-8,3	-8,7	-8,7	5,5%	5,5%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	60,7	68,6	63,5	13,0%	4,6%
Ricavi da servizi	3,1	3,2	3,2	2,3%	2,3%
Costi diretti da servizi	-2,6	-2,7	-2,7	4,9%	4,9%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,5	0,5	0,5	-10,6%	-10,6%
Personale di sede	-3,4	-3,5	-3,5	3,5%	3,5%
Spese generali	-2,2	-2,6	-2,6	17,2%	17,2%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	55,6	62,9	57,9	13,1%	4,0%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,1%</i>	<i>78,2%</i>	<i>71,8%</i>		
Ricavi da vendita immobili	2,7	0,0	0,0	n.a.	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-3,2	-0,3	-0,3	-91,0%	-91,0%
Risultato operativo da trading	-0,5	-0,3	-0,3	-40,7%	-40,7%
EBITDA	55,2	62,7	57,6	13,6%	4,4%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,0%</i>	<i>77,8%</i>	<i>71,5%</i>		
Svalutazioni e adeguamento fair value	-2,6	-38,8	-34,2	n.a.	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,5	-0,5	-0,7	3,7%	34,8%
EBIT	52,1	23,3	22,7	-55,2%	-56,3%
GESTIONE FINANZIARIA	-16,0	-16,4	-15,4	2,3%	-3,7%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	36,0	6,9	7,3	-80,8%	-79,7%
Imposte	-1,2	0,2	-0,1	n.a.	-93,9%
UTILE DEL PERIODO	34,8	7,1	7,2	-79,6%	-79,2%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	34,8	7,1	7,2	-79,6%	-79,2%

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.

I documenti saranno messi a disposizione del pubblico – nonché resi disponibili sul sito internet di IGD <http://www.gruppoigd.it/Governance>, presso la sede legale della Società, Borsa Italiana S.p.A. e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com, nei termini e con le modalità previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile



“Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dottor Carlo Barban, 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 SIQ S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione SIQ 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 SIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 2.388,3 milioni di euro al 30 giugno 2019 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

CONTATTI INVESTOR RELATIONS

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

CONTATTI MEDIA RELATIONS

IMAGE BUILDING
Cristina Fossati, Isabella Cerni
+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, della sezione Sala Stampa.



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 2019.

Conto economico consolidato al 30 giugno 2019

(importi in migliaia di Euro)	30/06/2019 (A)	30/06/2018 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	77.344	74.099	3.245
Ricavi V/Terzi	56.071	52.852	3.219
Ricavi V/Parti Correlate	21.273	21.247	26
Altri proventi	3.188	3.120	68
Altri proventi V/Terzi	1.897	1.886	11
Altri proventi V/Parti correlate	1.291	1.234	57
Ricavi vendita immobili da trading	-	2.721	(2.721)
Ricavi operativi	80.532	79.940	592
Variazione delle rimanenze	302	(2.555)	2.857
Ricavi e variazioni delle rimanenze	80.834	77.385	3.449
Costo di realizzazione	323	339	(16)
Costi per servizi	7.344	11.475	(4.131)
Costi per servizi v/Terzi	5.710	9.968	(4.258)
Costi per servizi V/Correlate	1.634	1.507	127
Costo del personale	5.101	4.958	143
Altri costi operativi	5.441	5.017	424
Costi operativi	18.209	21.789	(3.580)
Ammortamenti e Accantonamenti	(303)	(485)	182
Svalutazione crediti	(163)	(443)	280
Svalutazioni e Rivalutazione immobilizzazioni in corso e rimanenze	(141)	(288)	147
Variazione del fair value	(38.675)	(15.150)	(23.525)
Rivalutazione netta acquisizione	-	12.877	(12.877)
Ammortamenti Accantonamenti Svalutazioni e Variazione fair value	(39.282)	(3.489)	(35.793)
Risultato operativo	23.343	52.107	(28.764)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	3	(20)	23
Proventi finanziari	26	25	1
Proventi finanziari V/Terzi	25	23	2
Proventi finanziari V/Correlate	1	2	(1)
Oneri finanziari	16.441	16.068	373
Interessi e altri oneri finanziari V/terzi	16.391	16.050	341
Interessi e altri oneri finanziari V/Correlate	50	18	32
Gestione finanziaria	(16.415)	(16.043)	(372)
Risultato prima delle imposte	6.931	36.044	(29.113)
Imposte sul reddito	(168)	1.239	(1.407)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	7.099	34.805	(27.706)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	-	-	-
Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo	7.099	34.805	(27.706)
- utile base per azione	0,065	0,377	
- utile diluito per azione	0,065	0,377	

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2019

(importi in migliaia di Euro)	30/06/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	39	34	5
Avviamento	12.362	12.662	(300)
	12.401	12.696	(295)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.370.089	2.346.527	23.562
Fabbricato	7.767	7.887	(120)
Impianti e macchinari	74	213	(139)
Attrezzature e altri beni	1.157	968	189
Migliorie su beni di terzi	41	547	(506)
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.619	36.563	56
	2.415.747	2.392.705	23.042
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate	-	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	113	111	2
Partecipazioni	280	277	3
Attività finanziarie non correnti	174	243	(69)
Attività per strumenti derivati	-	-	-
	567	631	(64)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.428.715	2.406.032	22.683
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze	33.424	33.213	211
Crediti comm.li e altri crediti	11.648	12.916	(1.268)
Crediti commerciali e altri crediti vs correlate	991	2.024	(1.033)
Altre attività correnti	3.637	5.438	(1.801)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs correlate	96	96	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	-	-	-
Cassa e altre disponibilità liquide	2.764	2.472	292
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	52.560	56.159	(3.599)
Attività non correnti destinate alla vendita (C)	12.770	-	12.770
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	2.494.045	2.462.191	31.854
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	749.738	749.738	-
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	31.504	(1.446)
Riserva azioni proprie in portafoglio	(332)	(492)	160
Altre riserve	413.312	410.601	2.711
Utili del gruppo	9.661	60.987	(51.326)
Patrimonio netto di gruppo	1.202.437	1.252.338	(49.901)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.202.437	1.252.338	(49.901)
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	21.204	17.364	3.840
Passività finanziarie non correnti	1.108.296	884.197	224.099
Fondo trattamento di fine rapporto	2.620	2.567	53
Passività per imposte differite	25.008	26.340	(1.332)
Fondo per rischi e oneri futuri	6.278	5.597	681
Debiti vari ed altre passività non correnti	8.141	7.850	291
Debiti vari e altre passività non correnti v/parti correlate	13.655	11.892	1.763
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.185.202	955.807	229.395
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	79.626	226.475	(146.849)
Debiti commerciali e altri debiti	9.441	14.301	(4.860)
Debiti commerciali e altri debiti v/parti correlate correnti	1.384	736	648
Passività per imposte correnti	5.688	2.373	3.315
Altre passività correnti	10.267	10.161	106
Altre passività correnti verso parti correlate	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	106.406	254.046	(147.640)
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.291.608	1.209.853	81.755
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	2.494.045	2.462.191	31.854

Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2019

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	30/06/2019	30/06/2018
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	6.931	36.044
Rettifiche per riconciare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri/(proventi) finanziari	16.415	16.043
Ammortamenti e accantonamenti	303	491
Svalutazione crediti	163	443
Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	141	288
Variatione del fair value - incrementi/(decrementi)	38.675	15.150
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda	0	(12.874)
Gestione di partecipazioni	(3)	20
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	62.625	55.605
Oneri finanziari pagati	(25.517)	(23.172)
Imposte sul reddito	(653)	(747)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	36.455	31.686
Variatione delle rimanenze	(211)	2.555
Variatione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	3.148	1.158
Variatione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	69	(1.923)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	39.461	33.476
(Investimenti) in immobilizzazioni	(8.780)	(7.175)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	595	141
(Investimento) in 4 rami d'azienda	0	(104.623)
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(110)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(8.185)	(111.767)
Variatione di attività finanziarie non correnti	69	100
Variatione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	0	42
Vendita/(acquisto) azioni proprie	160	(20)
Aumento di capitale al netto costi relativi	0	147.317
Distribuzione dividendi	(55.153)	(55.171)
Variatione indebitamento finanziario corrente	(146.010)	3.391
Variatione indebitamento finanziario non corrente	170.013	(15.229)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	(30.921)	80.430
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta	(63)	0
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	292	2.139
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.472	2.509
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	2.764	4.648

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2019

(importi in migliaia di Euro)	30/06/2019	31/12/2018	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(2.764)	(2.472)	(292)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(96)	(96)	-
LIQUIDITA'	(2.860)	(2.568)	(292)
Passività finanziarie correnti	22.677	42.763	(20.086)
Quota corrente mutui	45.665	45.340	325
Passività per leasing finanziari quota corrente	8.780	334	8.446
Prestiti obbligazionari quota corrente	2.504	138.038	(135.534)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	79.626	226.475	(146.849)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	76.766	223.907	(147.141)
Attività finanziarie non correnti	(174)	(243)	69
Passività per leasing finanziari quota non correnti	53.210	3.594	49.616
Passività finanziarie non correnti	497.111	323.298	173.813
Prestiti obbligazionari	557.975	557.304	671
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.108.122	883.953	224.169
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.184.888	1.107.860	77.028

Fine Comunicato n.0746-42

Numero di Pagine: 13