

APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2017

- **Ricavi da affitti: € 13,3 mln (€ 10,9 mln)¹ +22%**
- **Ricavi totali: € 15,2 mln (€ 14,2 mln) +7%**
- **EBITDA: € 1,3 mln (€ 1,7 mln) con un decremento di € 0,4 milioni dovuto a maggiori costi legati alla crescita del portafoglio immobiliare, in parte ancora in corso di refurbishment**
- **Utile di Gruppo: € 2,4 mln (€ 22,7 mln) per minori rivalutazioni a fair value**
- **Indebitamento Finanziario Netto: € 193,2 mln (€ 150,6 mln) in aumento di €42,6 milioni per finanziare le nuove acquisizioni di portafogli immobiliari; LTV 41,0%²**

Milano 8 novembre 2017 - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SiiQ S.p.A.** (MTA: AE), riunitosi in data odierna, sotto la Presidenza di Carlo Puri Negri, ha approvato il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2017.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2017

COMMENTO AI DATI DEI PRIMI NOVE MESI 2017

I **ricavi complessivi** al 30 settembre 2017 sono pari a € 15,2 milioni rispetto a € 14,2 milioni dei primi nove mesi del 2016, con una variazione positiva di circa € 1,0 milioni e un incremento del 7%. I **ricavi lordi da affitto** si attestano a € 13,3 milioni rispetto a € 10,9 milioni al 30 settembre 2016. L'incremento di € 2,4 milioni, pari a +22%, è frutto delle acquisizioni di asset e portafogli immobiliari a reddito realizzate dal Gruppo a partire dal secondo semestre 2015 e proseguite nell'esercizio 2016 e 2017, al netto di parte degli immobili non a reddito in quanto in corso di ristrutturazione. Il peso degli affitti sul totale dei ricavi è pari all'87% circa rispetto al 77% nei primi nove mesi dell'anno precedente.

Il Gruppo ha raggiunto un monte canoni su base annua di complessivi €19 milioni circa a fronte di un monte canoni potenziale (ERV) €24,1 milioni.

I **costi diretti esterni** si attestano a € 4,8 milioni al 30 settembre 2017, rispetto ai € 3,6 milioni del 30 settembre 2016, con un incremento di € 1,2 milioni ascrivibile a costi inerenti la crescita del patrimonio immobiliare, tra cui si evidenzia la voce IMU e altre imposte che passa da € 1,9 milioni nel 2016 a € 2,5 milioni nel 2017.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, positivo per € 10,5 milioni sostanzialmente in linea con il 30 settembre 2016 pari a € 10,6 milioni.

I **costi diretti** pari a € 1,1 milioni crescono di €0,2 milioni rispetto ai nove mesi del 2016 (€ 0,9 milioni), per l'incremento del costo del personale diretto che passa da €1,5 milioni a €1,8 milioni nel 2017 a seguito del potenziamento della struttura organizzativa, avviato a partire dal secondo semestre 2016, legato all'ampliamento del portafoglio a reddito e della pipeline per la realizzazione di immobili a reddito.

Le **spese generali** si attestano a € 8,03 milioni in leggero miglioramento rispetto al 30 settembre 2016 pari a €8,08 milioni, sostanzialmente grazie ad una modesta riduzione delle G&A.

¹ I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 30 settembre 2016

² LTV calcolato come rapporto tra debito lordo allocato sugli immobili e Portafoglio Immobiliare al fair value

L'EBITDA risulta positivo per € 1,3 milioni rispetto a € 1,7 milioni del 30 settembre 2016, il decremento di €0,4 milioni è dovuto sia a maggiori costi legati alla crescita del portafoglio immobiliare, sia come effetto della transitoria riduzione del reddito di una parte del portafoglio in corso di ristrutturazione.

L'adeguamento al fair value di investimenti immobiliari è pari a € 7,9 milioni dovuto all'adeguamento al *fair value* - sulla base di una perizia redatta dall'esperto indipendente CBRE - dell'area di sviluppo di Caselle a seguito della firma con il Comune di Caselle della Convenzione Urbanistica per € 3,5 milioni, e alla rivalutazione del Retail Park di Serravalle per € 4,6 milioni, acquistato lo scorso maggio. Al 30 settembre 2016 tale voce presentava un saldo pari a € 23,1 milioni essenzialmente riconducibile all'adeguamento a *fair value* del patrimonio immobiliare Redwood e dell'immobile di Roma, Via Veneziani, acquisiti nel periodo.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni** al 30 settembre 2017 sono negativi per € 0,6 milioni rispetto ai negativi € 3,3 milioni nei primi nove mesi del 2016. Tale differenza è dovuta sostanzialmente all'accantonamento per il lodo arbitrale Fih S.a.g.l. effettuata nel 2016.

Proventi/(Oneri) da Società Collegate e Joint Ventures al 30 settembre 2017 presenta un saldo negativo di € 1,1 milioni rispetto a €3,8 milioni di saldo positivo al 30 settembre 2016, in quanto tale voce includeva l'adeguamento a valori di mercato del patrimonio immobiliare della collegata Pragasei S.r.l., proprietaria del centro commerciale Serravalle Outlet aperto al pubblico in data 3 novembre 2016.

L'EBIT è positivo per € 6,5 milioni, rispetto a € 24,9 milioni del 2016, tale differenza è essenzialmente dovuta alle importanti rivalutazioni effettuate sia sugli immobili sia sulle partecipazioni immobiliari nei primi nove mesi del 2016.

Gli oneri e proventi finanziari nei primi nove mesi del 2017 sono negativi per € 3,9 milioni rispetto a € 3,1 milioni del 2016. L'incremento di tale voce deriva sostanzialmente dall'aumento degli oneri finanziari che passano da € 3,0 milioni nel 2016 a € 4,6 milioni nel 2017, per l'aumento del debito lordo legato all'incremento del patrimonio immobiliare. Questo incremento risulta, però, parzialmente compensato dagli adeguamenti al fair value di strumenti derivati che nel 2016 erano negativi per € 0,8 milioni mentre nel 2017 chiudono a positivi 0,1 milioni. Infine i proventi finanziari pari a € 0,6 milioni sono in linea con lo stesso periodo dello scorso anno.

Il **risultato netto** dei primi nove mesi del 2017 evidenzia un utile di € 2,2 milioni (di cui €2,4 milioni di competenza del Gruppo), rispetto a un utile di €22,8 milioni del 2017 (quasi interamente di competenza del Gruppo) e come sopra già evidenziato, questa differenza è dovuta essenzialmente alla positiva valutazione al fair value del portafoglio e delle partecipazioni immobiliari di gruppo al 30 settembre 2016.

COMMENTO AI DATI DEL TERZO TRIMESTRE 2017

I ricavi totali sono pari a € 5,9 milioni rispetto a € 5,4 milioni del terzo trimestre 2016 evidenziando una variazione positiva di € 0,5 milioni. Continua la crescita dei **ricavi da affitti**, come effetto delle ultime acquisizioni concluse nel 2017 (Serravalle Retail Park fase A e B), che si attestano a € 4,8 milioni rispetto a € 4,3 milioni del 2016.

L'EBITDA del terzo trimestre è pari € 1,1 milioni, rispetto a un EBITDA di € 1,6 milioni nel terzo trimestre 2016. La variazione negativa è legata essenzialmente all'incremento di alcuni costi diretti (IMU e potenziamento del personale) strettamente connessi all'aumento dei portafogli immobiliari acquisiti e alla momentanea riduzione del reddito di una parte del portafoglio in corso di ristrutturazione.

L'EBIT al terzo trimestre 2017 è pari a € 0,7 milioni rispetto a € 5,4 milioni nel terzo trimestre 2016. La variazione negativa è legata alla valutazione al fair value, effettuata nel terzo trimestre 2016, dell'Outlet di Serravalle che ha incrementato la voce proventi e oneri da società collegate per circa € 4,8 milioni.

Il Risultato di competenza del Gruppo riporta una perdita di € 0,8 milioni rispetto ad un utile di € 5,5 milioni nel terzo trimestre 2016, sia per quanto già esposto nell'EBIT, sia per un incremento degli oneri finanziari registrato nel terzo trimestre 2017 a seguito dell'incremento del debito per finanziare nuovi portafogli immobiliari.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2017

Il **Capitale investito** al 30 settembre 2017, pari a € 502,8 milioni rispetto a € 460,1 milioni a fine 2016, è finanziato dal patrimonio netto per € 305,5 milioni, per € 193,2 milioni dall'indebitamento finanziario netto e per € 4,1 milioni da altre passività nette non correnti, e risulta composto da:

- **Capitale Fisso** per € 452,9 milioni (€ 398,4 milioni a fine 2016) ed è composto da:
 - investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 401,3 milioni da € 344,2 milioni al 31 dicembre 2016. La variazione di € 57,1 milioni è principalmente riconducibile all'acquisizione del Retail Park di Serravalle a capitalizzazioni per €11,4 milioni oltre che agli adeguamenti di fair value;
 - capitale investito in partecipazioni collegate e *joint ventures* per € 51,4 milioni, rispetto a € 54,0 milioni al 31 dicembre 2016. La riduzione è riconducibile alla distribuzione del capitale della collegata Fondo Dante Retail e agli adeguamenti di periodo;
 - altre immobilizzazioni immateriali e finanziarie pari a € 0,2 milioni in linea con l'esercizio precedente.
- **Capitale circolante netto**, pari a € 50,0 milioni in riduzione rispetto a dicembre 2016 (€ 61,7 milioni) è composto da:
 - Rimanenze per € 55,0 milioni, rispetto a € 56,3 milioni a fine 2016;
 - Crediti commerciali e altri crediti per € 15,6 milioni rispetto a € 27,0 milioni nel 2016;
 - Debiti commerciali e altri debiti per € 20,6 milioni, rispetto a € 21,6 milioni a fine 2016.

Al 30 settembre 2017 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate oltre i termini applicabili di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti. Quanto ai debiti commerciali e altri debiti, alla medesima data il Gruppo Aedes registrava scaduti per € 2,0 milioni, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

Il **Patrimonio Netto consolidato** è pari a € 305,5 milioni rispetto a € 303,4 milioni al 31 dicembre 2016, con una variazione positiva di € 2,1 milioni principalmente ascrivibile al risultato di periodo.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 settembre 2017 è pari a € 193,2 milioni rispetto a € 150,6 milioni al 31 dicembre 2016. Il dato del 30 settembre 2017 include debiti lordi per € 211,3 milioni e depositi bancari pari a € 18,1 milioni, che si confrontano con debiti lordi per € 163,2 milioni e depositi bancari pari a € 12,6 milioni al 31 dicembre 2016. L'incremento del debito lordo, pari a € 48,1 milioni, è dovuto ad un finanziamento del socio di controllo e un prestito obbligazionario per complessivi € 19,8 milioni, al rifinanziamento di immobili già esistenti nel portafoglio a reddito per € 12,9 milioni e ad un nuovo finanziamento erogato per l'acquisto del Retail park di Serravalle di circa € 26,5 milioni al lordo di rimborsi per ammortamenti di periodo pari a circa € 11,1 milioni.

La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 76% circa dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media (*duration*) si attesta a 2,34 anni. Il LTV passa dal 38,8% al 31 dicembre 2016 al 41,0% al 30 settembre 2017.

Alla data di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2017 non sono presenti *covenant* finanziari o altre clausole dei contratti di finanziamento non rispettati.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE I PRIMI NOVE MESI DEL 2017

30 marzo 2017 – Stipulata con il Comune di Caselle la convenzione urbanistica per lo sviluppo dell'area di Torino-Caselle Torinese detenuta attraverso la controllata al 100% Satac SIIQ SpA. Nell'area, che si estende su una superficie di circa 300.000 mq, Aedes SIIQ svilupperà un *Open Mall* di oltre 120.000 mq di GLA, caratterizzato da un mix funzionale di *Retail* ed *Entertainment*, in linea con i *concept* internazionali più innovativi già aperti all'estero con successo.

11 aprile 2017 - Aedes SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con ING Bank N.V. – filiale di Milano e Unicredit S.p.A. un contratto per l'erogazione di un mutuo di complessivi € 56 milioni su un portafoglio di proprietà del valore di circa € 111 milioni. Il finanziamento, con un LTV pari al 50% circa, avrà una durata di 5 anni, consentendo un incremento della maturity media del debito del Gruppo Aedes di circa un anno.

12 aprile 2017 - Aedes SIIQ S.p.A. ha stipulato con investitori professionali un contratto per l'emissione di un prestito obbligazionario non convertibile di € 15 milioni, ad oggi sottoscritto per € 10 milioni con termine ultimo di sottoscrizione degli altri € 5 milioni entro il 31 dicembre 2017. Il prestito ha una scadenza nel Q4 2018, prorogabile – a scelta di Aedes e previo pagamento di una fee di estensione – di ulteriori 18 mesi e tasso Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

20 aprile 2017 - Aedes SIIQ S.p.A. ha stipulato un contratto di finanziamento soci di € 10 milioni concesso dall'azionista di controllo Augusto S.p.A. con scadenza 31 ottobre 2018 con possibilità di proroga per ulteriori 18 mesi, regolato al tasso Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

11 maggio 2017 - Aedes SIIQ S.p.A. ha firmato con Herald Level 2 Lux Holding Sarl il contratto preliminare per l'acquisto del 100% di Retail Park One Srl società proprietaria unicamente del Serravalle Retail Park con una GLA di 27.655 mq con un *entry yield* pari a circa il 9%. Il 23 maggio 2017 Aedes SIIQ S.p.A. ha, poi, stipulato il contratto definitivo. Il prezzo di € 39,1 milioni è stato finanziato da debito per € 27 milioni, e per il residuo utilizzando liquidità a disposizione del Gruppo.

21 giugno 2017 - Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ha deliberato di rinnovare fino al 31 dicembre 2017 il programma di sostegno alla liquidità del titolo Aedes SIIQ, conferendo l'incarico di *Liquidity* provider ad INTERMONTE SIM S.p.A.. Inoltre, il CdA ha nominato Alessia Farina - attuale responsabile amministrativo di Aedes SIIQ - a Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

20 luglio 2017 - Stipulato l'atto di fusione per incorporazione di Praga Service Real Estate in Praga Construction ora PRAGA RES con effetto a far data dal 1 agosto 2017.

31 luglio 2017 - Stipulato l'atto di fusione per incorporazione in Aedes SIIQ delle società interamente possedute Cascina Praga SIIQ S.p.A. e Redwood con effetto civilistico dal giorno in cui verrà eseguita l'ultima delle iscrizioni prescritte dall'art. 2504 del codice civile.

12 settembre 2017 Aedes siiq in partnership con Borletti Group, Dea Real Estate e Vlg Capital entra nel progetto "the market San Marino outlet experience" con una quota del 40% a fronte di un investimento

complessivo iniziale di circa €5,6 milioni. L'accordo include tra l'altro una opzione *call* a favore di Aedes per l'acquisto dell'intero progetto, esercitabile nel 2022 al valore di mercato.

L'operazione si svilupperà su una superficie commerciale complessiva di non meno di 25.000 mq di GLA. Il termine dello sviluppo è previsto entro il 2020.

27 settembre 2017 le Assemblee dei soci di Retail Park One S.r.l. e Novipraga SIIQ S.p.A. hanno approvato la fusione per incorporazione di Retail Park One S.r.l. in Novipraga SIIQ S.p.A.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 30 SETTEMBRE 2017

25 ottobre 2017 è stato firmato il closing degli accordi di investimento nel progetto "The Market San Marino" facendo seguito agli accordi firmati il 12 settembre. Aedes SIIQ ha sottoscritto gli aumenti di capitale alla stessa riservati per un importo complessivo di €2,7 milioni, finalizzati all'acquisizione del 40% della società che svolgerà il ruolo di General Partner dell'iniziativa.

STATO DI IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO 2014-2019

Il piano industriale 2014-2019, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 27 maggio 2014 e successivamente integrato, da ultimo, in data 1 dicembre 2014.

CONTO ECONOMICO

Il conto economico al 30 settembre 2017 riporta un **EBIT** pari a €6,5 milioni, rispetto a un dato di € 25,0 milioni del Piano. La differenza, pari a € 18,5 milioni, è riconducibile ai minori ricavi da servizi in coerenza con la scelta del modello SIIQ (*property company*) adottata a far data del 1 gennaio 2016 e minori vendite della pipeline al fine di realizzare immobili a reddito.

STATO PATRIMONIALE

Quanto allo Stato Patrimoniale, la **posizione finanziaria netta** è negativa per € 193,2 milioni con una differenza positiva di €12,3 milioni rispetto a un dato atteso negativo per € 205,5 milioni del Piano. Il **Patrimonio Netto** si attesta a € 305,5 milioni rispetto a un dato atteso da Piano di € 321,3 milioni.

LINEE GUIDA 2018-2023

Il Consiglio di Amministrazione, in data 2 agosto 2017, ha approvato l'aggiornamento delle linee guida del piano industriale, in coerenza con quelle comunicate al mercato il 28 settembre 2016. Le linee guida prevedono diversi scenari di Piano Industriale 2018-2023, per i quali è stato dato mandato all'Amministratore Delegato e al Presidente di verificare l'effettiva percorribilità degli stessi sui mercati.

DRIVERS:

Il Gruppo, nell'arco temporale degli scenari di piano 2018-2023, vuole proseguire nel processo di accrescimento e consolidamento di un portafoglio "*commerciale*" focalizzato su *asset retail* di nuova

generazione e *office*, con l'obiettivo di mantenere, nel medio e lungo periodo, un portafoglio immobiliare che generi flussi di cassa ricorrenti tipici del modello SIIQ/REIT, con rendimenti superiori alla media di settore.

Il Gruppo continuerà ad acquisire immobili e portafogli immobiliari già a reddito, anche mediante apporti in natura, prevalentemente localizzati, nel Nord e Centro Italia, e a sviluppare una nuova generazione di *shopping* e *leisure centres* attraverso la *pipeline* di progetti già in portafoglio. Contestualmente, continuerà a dismettere gli *asset* ritenuti non più strategici, nonché, valuterà di adottare ulteriori misure volte al rafforzamento patrimoniale del Gruppo.

OBIETTIVI:

- Equilibrio finanziario da attività di locazione nel 2018
- Distribuzione del dividendo sulla base del risultato dell'esercizio 2018
- GAV immobiliare 2023 pari a circa €1,6 miliardi
- Occupancy rate > del 95%
- LTV pari a circa il 50%

Il verificarsi delle assunzioni alla base degli scenari di piano 2018-2023, e quindi la realizzazione in tutto o in parte degli stessi, dipenderà tuttavia in maniera significativa anche da fattori non controllabili dalla Società - il cui grado di incertezza aumenta al crescere dell'orizzonte temporale delle previsioni - fra cui la congiuntura economica, l'andamento dei mercati e in particolare di quello immobiliare.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nell'ultimo periodo dell'anno, Aedes SIIQ continuerà il rafforzamento del portafoglio immobiliare a reddito sia acquisendo nuovi portafogli con rendimenti adeguati alla struttura di una SIIQ, sia con l'avanzamento della ristrutturazione degli immobili già in portafoglio che saranno successivamente messi a reddito, e grazie ai progetti di sviluppo destinati a realizzare nuovi immobili a reddito, tutte le azioni elencate sono svolte in coerenza con il rifinanziamento del portafoglio immobiliare per allungare la *duration* dell'indebitamento. Il *management* manterrà la massima attenzione alle opportunità offerte dal mercato per l'ulteriore crescita del Gruppo.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes SIIQ S.p.A., Dottoressa Alessia Farina attesta, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2, del D.Lgs. 58/98 che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2017 sarà messo a disposizione del pubblico presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.aedes-siiq.com e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

Aedes SIIQ S.p.A.

Aedes, fondata nel 1905, è stata la prima società immobiliare ad essere quotata alla Borsa Valori di Milano nel 1924 (MTA:AE.MI). La strategia di Aedes SIIQ ha come obiettivo quello di creare e ampliare il proprio portafoglio "commercial" focalizzato su "asset retail" di nuova generazione e "office" con rendimenti superiori alla media di settore, che generi flussi di cassa ricorrenti in coerenza con il modello SIIQ/REIT. Dopo la ristrutturazione finanziaria conclusasi con successo a fine 2014, e la fusione nel secondo semestre del 2015 con Praga Holding Real Estate S.p.A., - gruppo noto per lo sviluppo della location di Serravalle Scrivia e la

realizzazione del primo Designer Outlet in Italia – la società è presente sul mercato con un competitivo progetto industriale gestito da un management con consolidata esperienza nel settore immobiliare. Inoltre, a seguito dell'esercizio dell'opzione per aderire al regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SiiQ), Aedes è diventata SiiQ dal 1 gennaio 2016. Al 30 settembre 2017 il portafoglio immobiliare totale è composto da "Rented asset" per 63%; "Development for Rent" per il 22% e da "Asset to be sold" per il 15% - si attesta a un valore di mercato pari a € 454,4 milioni (GAV Consolidato). I ricavi totali nei primi nove mesi del 2017 si attestano a € 15,2 milioni, di cui € 13,3 milioni sono ricavi da affitto, il Patrimonio Netto consolidato è pari a € 305,5 milioni e il LTV è pari a 41,0%. Il NAV calcolato al 30 giugno 2017 risulta pari a € 311,4 milioni e il NAV per azione pari a € 0,98

Per ulteriori informazioni: www.aedes-siiq.com

Investor Relations

Aedes SiiQ S.p.A.

Tel. +39 02 6243.1

investor.relations@aedes-siiq.com

Silvia Di Rosa CDR - Communication

Cell. +39 335 7864209

silvia.dirosa@cdr-communication.it

Ufficio Stampa

Lorenzo Morelli

Tel. +39 02 6243.1

l.morelli@aedes-siiq.com

Studio Noris Morano

Tel. +39 02 7600473645

norismorano@studionorismorano.com

In allegato Conto Economico e Stato Patrimoniale Consolidati Riclassificati al 30 settembre 2017

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

| Descrizione (Euro/000) | III trimestre 2017 | III trimestre 2016 | Variazione | 30/09/2017 | 30/09/2016 | Variazione |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Ricavi lordi da affitto | 4.829 | 4.347 | 482 | 13.322 | 10.905 | 2.417 |
| Margine da vendita Immobili | 0 | 0 | 0 | 60 | 0 | 60 |
| Margine da vendita rimanenze non immobiliari | 394 | 366 | 28 | 859 | 793 | 66 |
| Altri ricavi | 696 | 697 | (1) | 995 | 2.525 | (1.530) |
| Totale Ricavi | 5.919 | 5.410 | 509 | 15.236 | 14.223 | 1.013 |
| Perdite per sfitti nette | (70) | (24) | (46) | (375) | (161) | (214) |
| IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili | (927) | (745) | (182) | (2.519) | (1.931) | (588) |
| Opex | (126) | (111) | (15) | (459) | (364) | (95) |
| Commissioni e provvigioni | (285) | (208) | (77) | (1.097) | (744) | (353) |
| Altri costi non riaddebitabili | (144) | (73) | (71) | (332) | (394) | 62 |
| Totale Costi Diretti Esterni | (1.552) | (1.161) | (391) | (4.782) | (3.594) | (1.188) |
| Net Operating Income | 4.367 | 4.249 | 118 | 10.454 | 10.629 | (175) |
| Costo del Personale Diretto | (574) | (503) | (71) | (1.825) | (1.544) | (281) |
| Costi interni diretti capitalizzati su immobili | 132 | 253 | (121) | 729 | 690 | 39 |
| Totale Costi diretti | (442) | (250) | (192) | (1.096) | (854) | (242) |
| Costo del Personale di sede | (560) | (529) | (31) | (1.927) | (1.900) | (27) |
| Consulenze a Struttura | (1.040) | (528) | (512) | (2.527) | (2.437) | (90) |
| G&A | (1.219) | (1.368) | 149 | (3.579) | (3.747) | 168 |
| Totale Spese Generali | (2.819) | (2.425) | (394) | (8.033) | (8.084) | 51 |
| EBITDA | 1.106 | 1.574 | (468) | 1.325 | 1.691 | (366) |
| Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze | 0 | 0 | 0 | 7.881 | 23.063 | (15.182) |
| Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni | (261) | (609) | 348 | (961) | (289) | (672) |
| Proventi/(oneri) da società collegate | (161) | 4.415 | (4.576) | (633) | (3.311) | 2.678 |
| EBIT (Risultato operativo) | 684 | 5.380 | (4.696) | 6.469 | 24.917 | (18.448) |
| Proventi/(oneri) finanziari | (1.447) | (702) | (745) | (3.872) | (3.113) | (759) |
| EBT (Risultato ante imposte) | (763) | 4.678 | (5.441) | 2.597 | 21.804 | (19.207) |
| Imposte/Oneri fiscali | na | na | na | na | na | na |
| Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento | (763) | 4.678 | (5.441) | 2.597 | 21.804 | (19.207) |
| Utii/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione | 0 | 901 | (901) | (421) | 989 | (1.410) |
| Utile/(Perdita) | (763) | 5.579 | (6.342) | 2.176 | 22.793 | (20.617) |
| Risultato di competenza degli azionisti di minoranza | 84 | 40 | 44 | (256) | 45 | (301) |
| Risultato di competenza del Gruppo | (847) | 5.539 | (6.386) | 2.432 | 22.748 | (20.316) |

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

| Descrizione (Euro/000) | 30/09/2017 | 31/12/2016 | Variazione | 30/06/2017 | Variazione |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Capitale fisso | 452.859 | 398.367 | 54.492 | 447.507 | 5.352 |
| Capitale circolante netto | 49.982 | 61.727 | (11.745) | 58.593 | (8.611) |
| CAPITALE INVESTITO | 502.841 | 460.094 | 42.747 | 506.100 | (3.259) |
| Patrimonio netto di competenza del gruppo | 298.842 | 296.408 | 2.434 | 299.623 | (781) |
| Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza | 6.698 | 6.953 | (255) | 6.613 | 85 |
| Totale patrimonio netto | 305.540 | 303.361 | 2.179 | 306.236 | (696) |
| Altre (attività) e passività non correnti | 4.079 | 6.115 | (2.036) | 4.299 | (220) |
| Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine | 184.403 | 113.866 | 70.537 | 185.216 | (813) |
| Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine | 26.941 | 49.362 | (22.421) | 28.916 | (1.975) |
| Disponibilità liquide ed equivalenti | (18.122) | (12.610) | (5.512) | (18.567) | 445 |
| Totale indebitamento finanziario netto | 193.222 | 150.618 | 42.604 | 195.565 | (2.343) |
| TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO | 502.841 | 460.094 | 42.747 | 506.100 | (3.259) |