

## COMUNICATO STAMPA

### RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2019

- Risultato netto ricorrente (FFO): 62,9 milioni di euro (+5,6%);
- Ricavi da attività locativa: 116,0 milioni di euro, +2,7% (LFL Italia flat, Romania +2,7%)
- Net rental income: 102,2 milioni di euro, +10,7% (+2,5% il dato adj ex IFRS16<sup>1</sup>)
- Costo medio del debito 2,4%; Loan to Value 47,8%

Bologna, 7 novembre 2019. 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 e quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di **Elio Gasperoni**, ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2019.

### ANDAMENTI OPERATIVI

#### Italia

Nel terzo trimestre dell'anno prosegue il trend di miglioramento delle vendite degli operatori 2019 registrate nelle gallerie Italiane del Gruppo (+0,4%), tendenza iniziata nel secondo trimestre; il dato progressivo è in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente, mentre sono in calo gli ingressi (-2,3%), indice che lo scontrino medio di acquisto è aumentato. Sull'andamento ha inciso un primo trimestre particolarmente difficile, con condizioni climatiche avverse e non in linea con le medie stagionali (verificatesi soprattutto a febbraio e, successivamente, anche a maggio). Da segnalare, inoltre, che le performance operative delle Gallerie hanno risentito anche dei cantieri aperti in diversi Centri Commerciali, in particolare dove sono in corso opere di rimodulazione e restyling. Dal punto di vista merceologico, crescono le categorie Elettronica, Servizi e Ristorazione; da segnalare nel 3° trimestre un recupero anche del settore Abbigliamento.

Nel corso dell'anno sono stati sottoscritti 180 contratti tra rinnovi (103) e nuove locazioni (77) con canoni in incremento medio del 1,5%<sup>2</sup>.

Il tasso di occupancy pari al 96,4%, si è mantenuto su livelli elevati e sostanzialmente in linea con il periodo precedente.

---

<sup>1</sup>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

<sup>2</sup> Escludendo il contratto per il Multiplex a Centro Sarca

### 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 nei 9 mesi: l'**occupancy rate (97,5%)** si conferma su alti livelli e in crescita e gli **upside al rinnovo** (su 152 contratti) hanno fatto segnare un incremento medio pari al **+3,3%**.

### RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI (FFO +5,6%)

I ricavi da attività locativa, pari **116,0 milioni di euro**, hanno registrato un incremento del **+2,7%** con una variazione dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. 3 milioni di euro, ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo;
- per ca. 0,2 milioni di euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+2,7%);
- per ca. - 0,1 milioni di euro, al like for like Italia sostanzialmente flat (-0,1%). Diminuiscono le gallerie (-0,4%, principalmente a causa della vacancy creatasi su alcune medie superfici sulle quali la società sta già lavorando per la ricommercializzazione e per maggiori riduzioni temporanee concesse), mentre sono in incremento verso l'anno precedente gli ipermercati (+0,5%);

Il **Net rental income è pari a 102,2 milioni di euro in crescita del +10,7%** (ovvero del + 2,5% il dato adj ex IFRS16) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

I ricavi netti da servizi si attestano a 0,8 milioni di euro, stabili rispetto all'anno precedente.

L'**Ebitda della gestione caratteristica è pari a 94,4 milioni di euro** (86,7 milioni di euro il dato adj ex IFRS16), in **crescita del 11,0%** (ovvero del + 2,0% il dato adj ex IFRS16) rispetto al 30 settembre 2018. L'**Ebitda Margin della gestione caratteristica si attesta al 78,1%**, mentre l'**Ebitda caratteristico Freehold** (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) **raggiunge l'80%**.

La **gestione finanziaria adj. ex IFRS16 al 30 settembre 2019 è in diminuzione (-4,1%)** e pari a 23,3 milioni di euro, nonostante l'incremento della Posizione Finanziaria Netta media del periodo. Si conferma quindi il percorso di riduzione del **costo medio del debito, ora attestato al 2,4%** (vs 2,67% a settembre 2018).

L'Utile Netto di competenza del Gruppo nel periodo ammonta a 22,4 milioni di euro, in calo rispetto allo stesso periodo del 2018, impattato principalmente dall'andamento della voce svalutazioni e adeguamento fair value.

L'**Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 62,9 milioni di euro, in crescita del 5,6%** rispetto al 30 settembre 2018.

### ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT E PIPELINE DI SVILUPPO

Sono stati completati i progetti di restyling presso il Centro Commerciale **Casilino di Roma** con inaugurazione nel week end del 25-26 ottobre durante il quale gli ingressi hanno registrato un incremento del +11,4%.

Sono sostanzialmente completati anche i lavori nel 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.

Inoltre, in linea con quanto previsto dal Piano Strategico 2019-2021, stanno proseguendo i lavori di rimodulazione di alcuni ipermercati, in particolare nei Centri Commerciali **Le Maioliche, Conè e Porto Grande**. 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 Porto Grande, 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 30 settembre sono stati siglati i contratti definitivi di vendita, da parte di IGD, di Palazzo Orlando (immobile uso uffici) e il contemporaneo acquisto della quota pari al 50% della galleria commerciale Darsena City di Ferrara. Per quanto riguarda il comparto Officine Storiche, proseguono i lavori, il cui completamento è previsto entro la fine del 2020. Sulle destinazioni retail si procede nelle attività di leasing (commercializzato/pre-commercializzato oltre il 60% delle superfici) mentre da segnalare che, nonostante i lavori siano a un anno circa di distanza dalla conclusione, sono già stati sottoscritti 2 contratti preliminari di vendita per 2 appartamenti.

### 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, servizi e aree destinate all'entertainment. A tal proposito, il 19 settembre è stato inaugurato a Centro Sarca (Milano) il Cinema Notorius Experience che si sviluppa su oltre 5.500 mq per un totale di 10 sale di cui una dotata di tecnologia IMAX, oltre ad aree relax. La struttura è stata completamente rinnovata senza chiudere durante i lavori, secondo linee guida di un format innovativo di sala cinematografica con forte attenzione agli elevati standard tecnici audio-video, al comfort, alla digitalizzazione e alla sostenibilità ambientale.

Il 14 ottobre è partita la nuova campagna di comunicazione in 7 centri commerciali (Centro Sarca, Le Porte di Napoli, Centro D'Abruzzo, Le Maioliche, Tiburtino, Katanè e ESP); questa campagna è finalizzata ad ottenere un nuovo posizionamento d'immagine dei 7 centri sopra menzionati.

La **campagna**, con **una forte impronta emozionale**, ha come messaggio centrale **“I’m possible, il luogo dove tutto è possibile”**: il claim, combinato con una grafica suggestiva, dà nuova forza e significato al marchio IGD e mira a costruire un nuovo immaginario intorno al brand, una dimensione nella quale le persone possono regalare un tempo speciale a sé stesse, alla propria famiglia e amici, proprio come in un Centro Commerciale che si trasforma in un vero “spazio da vivere”.

### **STRUTTURA FINANZIARIA**

Il 22 ottobre l’agenzia Fitch Ratings ha assegnato a IGD un rating pari a “BBB-“ con outlook stabile. Il rating riflette un profilo di ricavi da attività locativa stabile, che beneficia di alti tassi di occupazione, abbinato a un miglioramento delle metriche di leva finanziaria ottenuto negli ultimi quattro anni. Sono quindi attualmente due i rating investment grade attribuiti al Gruppo (oltre a Fitch anche S&P)

**L’Interest Cover Ratio pari a 3,8x** (3,7x il dato adj ex IFRS16) è in linea con il 30 giugno 2019.

**La Posizione Finanziaria Netta del Gruppo IGD al 30 settembre 2019, negativa per 1.174,4 milioni di euro** (-1.118,2 milioni di euro il dato adj ex IFRS16), è in lieve diminuzione rispetto a giugno 2019 (-1.184,9 milioni di euro). Il **Loan to Value si attesta a 47,8%** (46,7% il dato adj ex IFRS16), mentre il **Gearing Ratio** è pari **0,95x** (0,91x il dato adj ex IFRS16).

## Conto economico gestionale al 30 settembre 2019

| CONSOLIDATO GRUPPO   | (a)          | (b)          | (c)              | Δ<br>(b)/(a)  | Δ<br>(c)/(a)  |
|--|--------------|--------------|------------------|---------------|---------------|
|  | 9M_CONS_2018 | 9M_CONS_2019 | 9M_CONS_Adj_2019 |               |               |
| Ricavi da attività locativa freehold                         | 103,6        | 106,7        | 106,7            | 3,0%          | 3,0%          |
| Ricavi da attività locativa leasehold                        | 9,4          | 9,4          | 9,4              | -0,3%         | -0,3%         |
| <b>Totale Ricavi da attività locativa</b>                    | <b>113,0</b> | <b>116,0</b> | <b>116,0</b>     | <b>2,7%</b>   | <b>2,7%</b>   |
| Locazioni passive  | -7,7         | -0,1         | -7,7             | -98,8%        | 0,4%          |
| Costi diretti da attività locativa                           | -13,0        | -13,8        | -13,8            | 6,1%          | 6,1%          |
| <b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b> | <b>92,3</b>  | <b>102,2</b> | <b>94,6</b>      | <b>10,7%</b>  | <b>2,5%</b>   |
| Ricavi da servizi  | 4,6          | 4,8          | 4,8              | 2,5%          | 2,5%          |
| Costi diretti da servizi                                     | -3,8         | -4,0         | -4,0             | 4,1%          | 4,1%          |
| <b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>         | <b>0,8</b>   | <b>0,8</b>   | <b>0,8</b>       | <b>-5,4%</b>  | <b>-5,3%</b>  |
| Personale di sede  | -4,9         | -5,0         | -5,0             | 0,9%          | 0,9%          |
| Spese generali   | -3,1         | -3,6         | -3,6             | 15,7%         | 15,7%         |
| <b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>     | <b>85,1</b>  | <b>94,4</b>  | <b>86,7</b>      | <b>11,0%</b>  | <b>2,0%</b>   |
| <i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>                 | <i>72,3%</i> | <i>78,1%</i> | <i>71,8%</i>     |               |               |
| Ricavi da vendita immobili                                   | 4,1          | 0,4          | 0,4              | -90,7%        | -90,7%        |
| Costo del venduto e altri costi da trading                   | -5,0         | -0,8         | -0,8             | -84,4%        | -84,5%        |
| <b>Risultato operativo da trading</b>                        | <b>-0,9</b>  | <b>-0,4</b>  | <b>-0,4</b>      | <b>-56,8%</b> | <b>-56,8%</b> |
| <b>EBITDA</b>  | <b>84,1</b>  | <b>94,0</b>  | <b>86,3</b>      | <b>11,7%</b>  | <b>2,6%</b>   |
| <i>Ebitda Margin</i>   | <i>69,2%</i> | <i>77,6%</i> | <i>71,3%</i>     |               |               |
| Svalutazioni e adeguamento fair value                        | -4,8         | -46,3        | -38,6            | n.a.          | n.a.          |
| Ammortamenti e altri accantonamenti                          | -0,7         | -0,8         | -1,0             | 5,4%          | 37,0%         |
| <b>EBIT</b>  | <b>78,6</b>  | <b>46,9</b>  | <b>46,8</b>      | <b>-40,4%</b> | <b>-40,5%</b> |
| GESTIONE FINANZIARIA   | -24,3        | -24,7        | -23,3            | 1,9%          | -4,1%         |
| GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA                        | 0,0          | 0,0          | 0,0              | n.a.          | n.a.          |
| <b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>                            | <b>54,4</b>  | <b>22,2</b>  | <b>23,5</b>      | <b>-59,2%</b> | <b>-56,8%</b> |
| Imposte  | -2,0         | 0,2          | -0,3             | n.a.          | -83,4%        |
| <b>UTILE DEL PERIODO</b>                                     | <b>52,4</b>  | <b>22,4</b>  | <b>23,2</b>      | <b>-57,3%</b> | <b>-55,7%</b> |
| Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi   | 0,0          | 0,0          | 0,0              | n.a.          | n.a.          |
| <b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>                                | <b>52,4</b>  | <b>22,4</b>  | <b>23,2</b>      | <b>-57,3%</b> | <b>-55,7%</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.

Alcune somme dei numeri riportati potrebbero presentare scostamenti non significativi in relazione ad arrotondamenti

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](http://www.emarketstorage.com), nei termini e con le modalità previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile

777

*Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, 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 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 2.388,3 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](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, Isabella Cerni  
+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.*



**Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2019<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup> Le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2019 non sono sottoposti a revisione contabile.

## Conto economico consolidato al 30 settembre 2019

|   | 30/09/2019      | 30/09/2018      | Variazione      | 3° Q 2019      | 3° Q 2018      | Variazione     |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| (importi in migliaia di Euro)   | (A)             | (B)             | (A)-(B)         | (C)            | (D)            | (C)-(D)        |
| Ricavi  | 116.043         | 112.958         | 3.085           | 38.699         | 38.859         | (160)          |
| Altri proventi  | 4.754           | 4.639           | 115             | 1.566          | 1.519          | 47             |
| Ricavi vendita immobili da trading                                      | 379             | 4.073           | (3.694)         | 379            | 1.352          | (973)          |
| <b>Ricavi e proventi operativi</b>                                      | <b>121.176</b>  | <b>121.670</b>  | <b>(494)</b>    | <b>40.644</b>  | <b>41.730</b>  | <b>(1.086)</b> |
| Variazione delle rimanenze  | 425             | (4.038)         | 4.463           | 123            | (1.483)        | 1.606          |
| <b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>                              | <b>121.601</b>  | <b>117.632</b>  | <b>3.969</b>    | <b>40.767</b>  | <b>40.247</b>  | <b>520</b>     |
| Costo di realizzazione  | 832             | 501             | 331             | 509            | 162            | 347            |
| Costi per servizi   | 11.217          | 17.207          | (5.990)         | 3.873          | 5.732          | (1.859)        |
| Costo del personale   | 7.446           | 7.218           | 228             | 2.345          | 2.260          | 85             |
| Altri costi operativi   | 8.108           | 7.694           | 414             | 2.667          | 2.677          | (10)           |
| <b>Costi operativi</b>  | <b>27.603</b>   | <b>32.620</b>   | <b>(5.017)</b>  | <b>9.394</b>   | <b>10.831</b>  | <b>(1.437)</b> |
| Ammortamenti e Accantonamenti   | (461)           | (927)           | 466             | (158)          | (442)          | 284            |
| Svalutazione Crediti  | (325)           | (674)           | 349             | (162)          | (231)          | 69             |
| Svalutazioni e Rivalutazione immobilizzazioni in corso e rimanenze      | (141)           | (288)           | 147             | -              | -              | -              |
| Variazione del fair value   | (46.176)        | (17.343)        | (28.833)        | (7.501)        | (2.193)        | (5.308)        |
| Rivalutazione netta acquisizione  | -               | 12.857          | (12.857)        | -              | (20)           | 20             |
| <b>Ammortamenti Accantonamenti Svalutazioni e Variazione fair value</b> | <b>(47.103)</b> | <b>(6.375)</b>  | <b>(40.728)</b> | <b>(7.821)</b> | <b>(2.886)</b> | <b>(4.935)</b> |
| <b>Risultato operativo</b>  | <b>46.895</b>   | <b>78.637</b>   | <b>(31.742)</b> | <b>23.552</b>  | <b>26.530</b>  | <b>(2.978)</b> |
| Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili                   | 11              | 5               | 6               | 8              | 25             | (17)           |
| Proventi finanziari   | 51              | 73              | (22)            | 25             | 48             | (23)           |
| Oneri finanziari  | 24.782          | 24.354          | 428             | 8.341          | 8.286          | 55             |
| <b>Gestione finanziaria</b>   | <b>(24.731)</b> | <b>(24.281)</b> | <b>(450)</b>    | <b>(8.316)</b> | <b>(8.238)</b> | <b>(78)</b>    |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>                                    | <b>22.175</b>   | <b>54.361</b>   | <b>(32.186)</b> | <b>15.244</b>  | <b>18.317</b>  | <b>(3.073)</b> |
| Imposte sul reddito   | (210)           | 1.991           | (2.201)         | (42)           | 752            | (794)          |
| <b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>                                      | <b>22.385</b>   | <b>52.370</b>   | <b>(29.985)</b> | <b>15.286</b>  | <b>17.565</b>  | <b>(2.279)</b> |
| Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi              | -               | -               | -               | -              | -              | -              |
| <b>Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>         | <b>22.385</b>   | <b>52.370</b>   | <b>(29.985)</b> | <b>15.286</b>  | <b>17.565</b>  | <b>(2.279)</b> |

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2019

| (importi in migliaia di Euro)   | 30/09/2019<br>(A) | 30/06/2019<br>(B) | 31/12/2018<br>(C) | Variazione<br>(A)-(B) | Variazione<br>(A)-(C) |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>  |                   |                   |                   |                       |                       |
| <b>Attività immateriali</b>   |                   |                   |                   |                       |                       |
| Attività immateriali a vita definita                                  | 40                | 39                | 34                | 1                     | 6                     |
| Aviamento   | 12.484            | 12.362            | 12.662            | 122                   | (178)                 |
|   | <b>12.524</b>     | <b>12.401</b>     | <b>12.696</b>     | <b>123</b>            | <b>(172)</b>          |
| <b>Attività materiali</b>   |                   |                   |                   |                       |                       |
| Investimenti immobiliari  | 2.381.122         | 2.370.089         | 2.346.527         | 11.033                | 34.595                |
| Fabbricato  | 7.705             | 7.767             | 7.887             | (62)                  | (182)                 |
| Impianti e macchinari   | 168               | 74                | 213               | 94                    | (45)                  |
| Attrezzature e altri beni   | 1.111             | 1.157             | 968               | (46)                  | 143                   |
| Migliorie su beni di terzi  | 46                | 41                | 547               | 5                     | (501)                 |
| Immobilizzazioni in corso e acconti                                   | 40.846            | 36.619            | 36.563            | 4.227                 | 4.283                 |
|   | <b>2.430.998</b>  | <b>2.415.747</b>  | <b>2.392.705</b>  | <b>15.251</b>         | <b>38.293</b>         |
| <b>Altre attività non correnti</b>                                    |                   |                   |                   |                       |                       |
| Attività per imposte anticipate                                       | -                 | -                 | -                 | -                     | -                     |
| Crediti vari e altre attività non correnti                            | 121               | 113               | 111               | 8                     | 10                    |
| Partecipazioni  | 223               | 280               | 277               | (57)                  | (54)                  |
| Attività finanziarie non correnti                                     | 174               | 174               | 243               | -                     | (69)                  |
|   | <b>518</b>        | <b>567</b>        | <b>631</b>        | <b>(49)</b>           | <b>(113)</b>          |
| <b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>                              | <b>2.444.040</b>  | <b>2.428.715</b>  | <b>2.406.032</b>  | <b>15.325</b>         | <b>38.008</b>         |
| <b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>  |                   |                   |                   |                       |                       |
| Rimanenze   | 33.576            | 33.424            | 33.213            | 152                   | 363                   |
| Crediti comm.li e altri crediti                                       | 12.013            | 11.648            | 12.916            | 365                   | (903)                 |
| Crediti commerciali e altri crediti vs correlate                      | 831               | 991               | 2.024             | (160)                 | (1.193)               |
| Altre attività correnti   | 3.834             | 3.637             | 5.438             | 197                   | (1.604)               |
| Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs correlate | -                 | 96                | 96                | (96)                  | (96)                  |
| Cassa e altre disponibilità liquide                                   | 5.955             | 2.764             | 2.472             | 3.191                 | 3.483                 |
|   | <b>56.209</b>     | <b>52.560</b>     | <b>56.159</b>     | <b>3.649</b>          | <b>50</b>             |
| <b>ATTIVITA' NON CORRENTI DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>              | -                 | <b>12.770</b>     | -                 | <b>(12.770)</b>       | -                     |
| <b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>   | <b>2.500.249</b>  | <b>2.494.045</b>  | <b>2.462.191</b>  | <b>6.204</b>          | <b>38.058</b>         |
| <b>PATRIMONIO NETTO:</b>  |                   |                   |                   |                       |                       |
| Capitale sociale  | 749.738           | 749.738           | 749.738           | -                     | -                     |
| Riserva sovrapprezzo azioni   | 30.058            | 30.058            | 31.504            | -                     | (1.446)               |
| Riserva azioni proprie in portafoglio                                 | (346)             | (332)             | (492)             | (14)                  | 146                   |
| Altre riserve   | 413.063           | 413.312           | 410.601           | (249)                 | 2.462                 |
| Utili del gruppo  | 24.947            | 9.661             | 60.987            | 15.286                | (36.040)              |
| <b>Patrimonio netto di gruppo</b>                                     | <b>1.217.460</b>  | <b>1.202.437</b>  | <b>1.252.338</b>  | <b>15.023</b>         | <b>(34.878)</b>       |
| Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza           | -                 | -                 | -                 | -                     | -                     |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>                                    | <b>1.217.460</b>  | <b>1.202.437</b>  | <b>1.252.338</b>  | <b>15.023</b>         | <b>(34.878)</b>       |
| <b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>                                       |                   |                   |                   |                       |                       |
| Passività per strumenti derivati                                      | 21.941            | 21.204            | 17.364            | 737                   | 4.577                 |
| Passività finanziarie non correnti                                    | 1.096.241         | 1.108.296         | 884.197           | (12.055)              | 212.044               |
| Fondo trattamento di fine rapporto                                    | 2.700             | 2.620             | 2.567             | 80                    | 133                   |
| Passività per imposte differite                                       | 24.376            | 25.008            | 26.340            | (632)                 | (1.964)               |
| Fondo per rischi e oneri futuri                                       | 2.950             | 6.278             | 5.597             | (3.328)               | (2.647)               |
| Debiti vari ed altre passività non correnti                           | 8.149             | 8.141             | 7.850             | 8                     | 299                   |
| Debiti vari e altre passività non correnti v/parti correlate          | 13.655            | 13.655            | 11.892            | -                     | 1.763                 |
|   | <b>1.170.012</b>  | <b>1.185.202</b>  | <b>955.807</b>    | <b>(15.190)</b>       | <b>214.205</b>        |
| <b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>   |                   |                   |                   |                       |                       |
| Passività finanziarie correnti  | 84.262            | 79.626            | 226.475           | 4.636                 | (142.213)             |
| Debiti commerciali e altri debiti                                     | 12.124            | 9.441             | 14.301            | 2.683                 | (2.177)               |
| Debiti commerciali e altri debiti v/parti correlate correnti          | 1.008             | 1.384             | 736               | (376)                 | 272                   |
| Passività per imposte correnti  | 4.494             | 5.688             | 2.373             | (1.194)               | 2.121                 |
| Altre passività correnti  | 10.889            | 10.267            | 10.161            | 622                   | 728                   |
|   | <b>112.777</b>    | <b>106.406</b>    | <b>254.046</b>    | <b>6.371</b>          | <b>(141.269)</b>      |
| <b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>                                 | <b>112.777</b>    | <b>106.406</b>    | <b>254.046</b>    | <b>6.371</b>          | <b>(141.269)</b>      |
| <b>TOTALE PASSIVITA' (G=E+F)</b>                                      | <b>1.282.789</b>  | <b>1.291.608</b>  | <b>1.209.853</b>  | <b>(8.819)</b>        | <b>72.936</b>         |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+G)</b>                     | <b>2.500.249</b>  | <b>2.494.045</b>  | <b>2.462.191</b>  | <b>6.204</b>          | <b>38.058</b>         |

## Rendiconto finanziario consolidato al 30 settembre 2019

| <i>(Importi in migliaia di Euro)</i>   | 30/09/2019      | 30/09/2018       |
|--|-----------------|------------------|
| <b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:</b>  |                 |                  |
| Risultato prima delle Imposte  | <b>22.175</b>   | <b>54.361</b>    |
| <b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b> |                 |                  |
| Oneri/(proventi) finanziari  | 24.731          | 24.354           |
| Ammortamenti e accantonamenti  | 461             | 927              |
| Svalutazione crediti   | 325             | 674              |
| Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione                                       | 141             | 288              |
| Variatione del fair value - (incrementi)/decrementi  | 46.176          | 17.343           |
| (Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda  | 0               | (12.857)         |
| Gestione di partecipazioni   | 0               | (5)              |
| <b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>   | <b>94.009</b>   | <b>85.085</b>    |
| Oneri finanziari pagati  | (28.815)        | (26.174)         |
| Imposte sul reddito  | (1.080)         | (1.120)          |
| <b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>   | <b>64.114</b>   | <b>57.790</b>    |
| Variatione delle rimanenze   | (504)           | 3.955            |
| Variatione netta delle attività e passività d'esercizio correnti   | 4.886           | (3.089)          |
| Variatione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti   | (3.405)         | (933)            |
| <b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)</b>   | <b>65.091</b>   | <b>57.723</b>    |
| (Investimenti) in immobilizzazioni   | (32.051)        | (10.765)         |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni  | 13.395          | 141              |
| (Investimento) in 4 rami d'azienda   | 0               | (104.640)        |
| (Investimenti) in Partecipazioni   | (59)            | (109)            |
| <b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>   | <b>(18.715)</b> | <b>(115.373)</b> |
| Variatione di attività finanziarie non correnti  | 69              | 100              |
| Variatione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti  | 0               | 42               |
| Vendita/(acquisto) azioni proprie  | 146             | (193)            |
| Aumento di capitale al netto costi relativi  | 0               | 147.311          |
| Distribuzione dividendi  | (55.153)        | (55.171)         |
| Variatione indebitamento finanziario corrente  | (146.392)       | (6.771)          |
| Variatione indebitamento finanziario non corrente  | 158.446         | (27.058)         |
| <b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>  | <b>(42.884)</b> | <b>58.260</b>    |
| Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)   | (87)            | (13)             |
| <b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>  | <b>3.405</b>    | <b>597</b>       |
| <b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>  | <b>2.472</b>    | <b>2.509</b>     |
| <b>Disponibilità liquide RGD Ferrara</b>   | <b>78</b>       | <b>0</b>         |
| <b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>  | <b>5.955</b>    | <b>3.106</b>     |

**Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2019**

|  | <b>30/09/2019</b> | <b>30/06/2019</b> | <b>31/12/2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>   |                   |                   |                   |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti                                | (5.955)           | (2.764)           | (2.472)           |
| Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate | -                 | (96)              | (96)              |
| <b>LIQUIDITA'</b>  | <b>(5.955)</b>    | <b>(2.860)</b>    | <b>(2.568)</b>    |
| Passività finanziarie correnti   | 24.500            | 22.677            | 42.763            |
| Quota corrente mutui   | 46.002            | 45.665            | 45.340            |
| Passività per leasing finanziari quota corrente                                | 8.870             | 8.780             | 334               |
| Prestiti obbligazionari quota corrente   | 4.890             | 2.504             | 138.038           |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>                                      | <b>84.262</b>     | <b>79.626</b>     | <b>226.475</b>    |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>                                | <b>78.307</b>     | <b>76.766</b>     | <b>223.907</b>    |
| Attività finanziarie non correnti  | (174)             | (174)             | (243)             |
| Passività per leasing finanziari quota non corrente                            | 50.969            | 53.210            | 3.594             |
| Passività finanziarie non correnti   | 486.925           | 497.111           | 323.298           |
| Prestiti obbligazionari  | 558.347           | 557.975           | 557.304           |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>                            | <b>1.096.067</b>  | <b>1.108.122</b>  | <b>883.953</b>    |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>   | <b>1.174.374</b>  | <b>1.184.888</b>  | <b>1.107.860</b>  |