

Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SiiQ ha approvato in data odierna il resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2018:

- **RICAVI, EBITDA E PFN IN MIGLIORAMENTO**
 - Ricavi totali: € 16,3 mln (€ 15,2 mln)¹ +7%
 - EBITDA: € 2,3 mln (€ 1,3 mln) + 7,5%
 - Utile di Gruppo: - € 2 mln (€ 2,1 mln) per minori rivalutazioni a fair value e maggiori oneri finanziari dovuti all'incremento dell'indebitamento finanziario nel primo semestre 2018
 - Indebitamento Finanziario Netto: € 189,4 mln LTV 44,2%² (€ 215,7 mln, LTV 50%);
 - GAV del Gruppo³: € 563 mln (€ 596,5 mln); GAV Consolidato € 450 mln (€481,6 mln)

- **NNNAV per azione € 9,8⁴ (€9,9)**

Milano 14 novembre 2018 - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SiiQ S.p.A.** (MTA: AE), riunitosi in data odierna, presieduto da Carlo A. Puri Negri, ha approvato il resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2018.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2018

I **ricavi totali** al 30 settembre 2018 ammontano a € 16,3 milioni rispetto a € 15,2 milioni del corrispondente periodo del 2017. L'incremento di € 1,1 milioni circa è dovuto, principalmente, al contributo positivo del margine da vendita è dato dal contributo positivo per la **vendita di immobili** per € 2,8 milioni, parzialmente bilanciato dal decremento dei **ricavi lordi da affitti** pari a € 1,4 milioni, e dal decremento per minori ricavi da vendita rimanenze e da altri ricavi di € 0,3 milioni.

I **costi diretti esterni** si attestano a € 5,8 milioni rispetto a € 4,8 milioni al 30 settembre 2017. L'incremento di € 1 milione è principalmente ascrivibile a maggiori perdite per sfitti su immobili di cui è prevista la ristrutturazione, e a maggiori imposte su immobili in conseguenza della crescita del patrimonio immobiliare nel primo semestre 2018.

Il **Net Operating Income** è positivo per € 10,5 milioni in linea con l'esercizio precedente.

I **costi totali diretti** e le **spese generali** sono complessivamente pari a € 8,2 milioni rispetto a € 9,1 milioni al 30 settembre 2017 e riportano un miglioramento pari a € 0,9 milione dovuto a i) una riduzione dei costi totali diretti per € 0,4 milioni principalmente relativa alla capitalizzazione dei costi di gestione relativi alla progettazione e costruzione della fase C del Serravalle Retail Park non presente nei primi nove mesi del 2017; ii) a una riduzione dei costi generali, pari a € 0,5 milioni riconducibile a una riduzione dei costi di G&A che includono l'effetto positivo per storno degli affitti passivi accantonati per la vecchia sede, dopo il trasferimento della Società nella nuova sede sociale.

¹ I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 30 settembre 2017 e 31 dicembre 2017

² LTV calcolato come rapporto tra debito lordo e GAV

³ GAV di Gruppo inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari

⁴ Calcolato su 31.980.319 azioni a seguito del raggruppamento avvenuto in data 5 novembre 2018

Conseguentemente, l'**EBITDA** risulta positivo per € 2,3 milioni, in aumento di € 1 milione circa rispetto a quanto rilevato nel 2017 pari a € 1,3 milioni.

L'**adeguamento al fair value di investimenti immobiliari** nei primi nove mesi del 2018 pari € 4,7 milioni è principalmente dovuto alla rivalutazione a seguito della sottoscrizione di nuovi contratti di locazione i cui effetti in termini di affitti si apprezzeranno a partire dal quarto trimestre 2018, rispetto a € 7,9 milioni dell'esercizio precedente, dato che includeva la rivalutazione del fair value in fase di acquisizione del Retail Park di Serravalle per € 4,6 milioni e alla rivalutazione dell'area di sviluppo localizzata nel comune di Caselle, in conseguenza della firma della Convenzione Urbanistica con il Comune per € 3,5 milioni.

Nei primi nove mesi del 2018 la voce relativa a **svalutazioni o riprese di valore sulle Rimanenze** presenta un saldo negativo di € 0,1 milioni (€ 1,0 milioni nel 2017), con una variazione positiva tra i due periodi pari a € 0,9 milioni per minori svalutazioni.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni non immobiliari** al 30 settembre 2018 sono pari a € 1,5 milioni, rispetto a € 0,6 milioni al 30 settembre 2017, l'incremento di € 0,9 milioni è principalmente imputabile a maggiori ammortamenti sugli arredi e impianti della sede sociale a seguito della decisione della Società di trasferire la stessa. I **proventi da società collegate e joint ventures** presentano un saldo negativo di circa € 1,0 milioni, in linea rispetto ai valori al 30 settembre 2017.

L'**EBIT** è positivo per € 4,4 milioni rispetto a € 6,5 milioni al 30 settembre 2017. La riduzione è principalmente imputabile a minori adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari, e a maggiori ammortamenti.

Gli **oneri finanziari al netto dei proventi finanziari** e inclusi gli effetti di adeguamento al *fair value* di strumenti derivati di copertura del rischio tasso di interesse, sono pari a € 6,4 milioni rispetto a € 3,9 milioni del periodo precedente.

Tale voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: + € 0,4 milioni (€ 0,6 milioni);
- Oneri finanziari: - € 6,8 milioni dovuti a un maggiore livello di indebitamento finanziario medio nei primi sei mesi del 2018 (- € 4,6 milioni);
- Adeguamento al *fair value* di strumenti derivati: sostanzialmente nulli e in linea con l'esercizio precedente (+ € 0,1 milioni).

Il **risultato netto di competenza del Gruppo** per i primi nove mesi del 2018 evidenzia una perdita di € 1,9 milioni rispetto a un utile di € 2,4 milioni dei primi nove mesi del 2017.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2018

Il **Capitale investito** al 30 settembre 2018, pari a **€ 503,2 milioni** rispetto a € 532,4 milioni a fine 2017, è finanziato dal patrimonio netto per € 309,5 milioni (62%), per € 189,4 milioni (37%) dall'indebitamento finanziario netto e per € 4,3 milioni (1%) da altre passività nette non correnti, e risulta composto da:

- **Capitale fisso** pari a € 493,8 milioni (€ 485,6 milioni al 31 dicembre 2017), composto da:
 - investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 432,1 milioni (€ 432,4 milioni al 31 dicembre 2017). Il decremento di € 0,3 milioni è principalmente riconducibile alla cessione di un asset in Milano Via Agnello (€ 48,5 milioni), in parte compensato da capitalizzazioni sul patrimonio immobiliare per € 17,9 milioni (di cui €10,4 milioni su Serravalle Retail Park, € 2 milioni su Caselle € 2,2 milioni sull'immobile di Cinisello e € 1,4 milioni sull'immobile di

- Trezzano), dalla riclassifica in tale voce di asset in precedenza inclusi nella voce rimanenze per complessivi € 26 milioni (include un immobile a Cannes e alcuni progetti di sviluppo) e agli adeguamenti di fair value dell'esercizio per € 4,7 milioni
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per € 61,6 milioni (€ 53,1 milioni al 31 dicembre 2017); l'incremento è riconducibile prevalentemente alla sottoscrizione di aumenti di capitale sul progetto The Market (Outlet a San Marino) per complessivi € 11 milioni, oltre ad adeguamenti del periodo;
 - altre immobilizzazioni finanziarie pari a € 0,1 milioni, in linea con il 31 dicembre 2017
 - immobilizzazioni immateriali sostanzialmente nulle, in linea con il 31 dicembre 2017.
- **Capitale circolante netto** pari a € 9,4 milioni (€ 46,8 milioni al 31 dicembre 2017), composto da:
 - rimanenze per € 19,0 milioni (€ 50,2 milioni al 31 dicembre 2017); la variazione è imputabile alla riclassifica di immobili per complessivi € 26 milioni, oltre alle cessioni di asset per € 6,1 milioni e alle svalutazioni dell'esercizio per € 0,1 milioni al netto degli incrementi per capitalizzazioni per € 1 milione;
 - crediti commerciali e altri crediti per € 13,4 milioni, (€ 21,6 milioni al 31 dicembre 2017). La variazione è principalmente imputabile all'incasso nel corso del 2018 del credito derivante dalla cessione del Lotto 10B per € 4,4 milioni, oltre dei crediti commerciali per commesse nei confronti di terzi;
 - debiti commerciali e altri debiti per € 23 milioni (€ 25 milioni a fine 2017).

Il **Patrimonio Netto consolidato** è pari a **€ 309,5 milioni** rispetto a € 312,8 milioni al 31 dicembre 2017, con una variazione negativa di € 3,3 milioni principalmente ascrivibile alla riserva per valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati considerati di copertura (-€ 0,5 milioni), all'impatto sul patrimonio netto d'apertura derivante dall'adozione del nuovo principio contabile IFRS 9 (-€ 0,8 milioni) e a perdite attuariali (-€ 0,1 milioni) oltre alla perdita di periodo di € 2 milioni.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 settembre 2018 è pari a € 189,4 milioni rispetto a € 215,7 milioni al 31 dicembre 2017 con un decremento di € 26,3 milioni dovuto principalmente all'effetto netto dei rimborsi relativi alle vendite di immobili e delle nuove erogazioni relative ai progetti di sviluppo.

L'indebitamento finanziario netto del 2018 deriva da una differenza tra debiti lordi per € 199,1 milioni e di depositi bancari pari a € 9,7 milioni (valutati in conformità con lo IFRS 9), rispetto a debiti lordi per € 238,9 milioni e di depositi bancari pari a € 23,2 milioni al termine dell'esercizio precedente.

L'indebitamento al 30 settembre 2018 presenta una durata media (*duration*) di 2,12 anni e una percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile pari al 43,7% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo.

Alla data di approvazione della relazione semestrale non sono presenti *covenant* finanziari o altre clausole dei contratti di finanziamento non rispettati.

Al 30 settembre 2018 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate oltre i termini applicabili di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti. Quanto ai debiti commerciali, alla medesima data il Gruppo Aedes registrava scaduti per € 4,7 milioni, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Al 30 settembre 2018 il patrimonio immobiliare totale di proprietà del Gruppo Aedes, si è attestato a un valore di mercato pari a € 563 milioni, inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari e il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato pari a € 450 milioni.

La Società detiene gli investimenti immobiliari nel Portafoglio a reddito o nel Portafoglio da vendere prevalentemente direttamente o mediante società controllate e rientranti nel perimetro del Gruppo, ovvero, mediante partecipazioni non di controllo in società veicolo (c.d. “*spv*” o “*special purpose vehicle*”) e fondi immobiliari.

€/000	GAV			
	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio
Retail	144,930	86,819	231,749	41.2%
Office	141,226	483	141,708	25.2%
Other Uses	12,828	-	12,828	2.3%
Rented Assets	298,983	87,302	386,285	68.6%
Retail Development for Rent	103,757	-	103,757	18.4%
Other Uses Development for Rent	27,700	-	27,700	4.9%
Development for Rent	131,457	-	131,457	23.3%
Sub Total Portfolio Rented/for rent	430,440	87,302	517,742	92.0%
Other Uses	18,423	26,859	45,282	8.0%
Sub Total Portfolio to be sold	18,423	26,859	45,282	8.0%
TOTAL GROUP PORTFOLIO	448,863	114,161	563,024	100.0%

Minorities	GAV
Praga France Sarl (25%)	1,160
TOTAL CONSOLIDATED PORTFOLIO	450,023

PORTAFOGLIO “A REDDITO” - RENTED ASSETS

Al 30 settembre 2018 il valore consolidato degli immobili a reddito è pari a € 299 milioni e rappresenta il 66,6% del portafoglio consolidato. La composizione per destinazione d’uso, sul portafoglio consolidato *Rented*, evidenzia 48,5% di immobili *Retail*, 47,2% di immobili *Office* e 4,3% di immobili c.d. *Other Uses*.

PORTAFOGLIO “A REDDITO” - DEVELOPMENT FOR RENT

Il consolidato del portafoglio a reddito denominato *Development for Rent*, pari a € 131,5 milioni al 30 settembre 2018, è costituito da aree di sviluppo, a prevalente destinazione commerciale, delle quali si prevede lo sviluppo a breve e la successiva messa a reddito.

PORTAFOGLIO “DA VENDERE” – ASSET TO BE SOLD

Il consolidato del portafoglio da vendere, di cui si prevede la vendita durante il periodo di Piano, è pari a € 18,4 milioni.

AREA SERVIZI

Il Gruppo Aedes ha deciso di non svolgere più servizi in conto terzi, ma di concentrarsi in attività finalizzate solo agli investimenti del Gruppo attraverso la Praga RES (nata dalla fusione di Praga Service Real Estate in Praga Construction).

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE I PRIMI NOVE MESI 2018

24 gennaio 2018 – Il Consiglio di Amministrazione, in attuazione della delibera assembleare del 27 aprile 2017 di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, ha deliberato di rinnovare fino al 27 ottobre 2018, il programma di sostegno alla liquidità del titolo Aedes SIIQ, conferendo l'incarico di *Liquidity provider* ad INTERMONTE SIM S.p.A..

28 febbraio 2018 – Aedes SIIQ, facendo seguito all'accordo quadro stipulato nel mese di dicembre 2017, ha perfezionato il contratto di locazione dell'intera Torre ubicata a Milano in Viale Richard 3, con WPP Marketing Communications (Italy) Srl, società del Gruppo WPP primario gruppo multinazionale della comunicazione la cui capogruppo WPP PLC è quotata al NYSE. La locazione avrà una durata di 9 anni rinnovabili di ulteriori 6 anni, con un canone di € 1,8 milioni all'anno.

2 marzo 2018 – Aedes SIIQ S.p.A ha aumentato a € 200.000 il fondo messo a disposizione di Intermonte SIM per acquistare e vendere in condizioni di indipendenza, per conto e con rischio per la Società, le azioni Aedes SIIQ.

27 aprile 2018 – L'Assemblea ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione, confermando Carlo A. Puri Negri alla carica di Presidente del Consiglio, e il nuovo Collegio Sindacale.

27 aprile 2018 – Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a nominare i seguenti Comitati:

- Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate
- Comitato per la Remunerazione e le Nomine
- Comitato Finanza e Investimenti

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione, in attuazione della delibera assembleare del 27 aprile 2018 di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, ha deliberato di proseguire il programma di sostegno alla liquidità del titolo Aedes SIIQ, avvalendosi di Intermonte SIM S.p.A..

9 maggio 2018 – Il Consiglio di Amministrazione ha confermato Benedetto Ceglie alla carica di Vice Presidente e di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e Giuseppe Roveda alla carica di Amministratore Delegato.

14 giugno 2018 – Aedes SIIQ ha inaugurato il rinnovato e ampliato Serravalle Retail Park, dopo l'acquisizione da parte di Aedes SIIQ avvenuta nel 2017.

25 giugno 2018 – Aedes SIIQ ha comunicato che in data 22 giugno 2018 Sator Immobiliare SGR S.p.A., società di gestione del Fondo Immobiliare Petrarca, di cui Aedes ha la titolarità del 100% delle quote, ha firmato il contratto definitivo di vendita dell'immobile ubicato a Milano in Viale Umbria 32. L'operazione, che ha visto quale controparte la società Abitare In Development 3 s.r.l., interamente controllata da Abitare In S.p.A., quotata al mercato AIM Italia/Mercato Alternativo del Capitale, è avvenuta al prezzo di € 3,7 milioni in linea con il fair value dell'immobile al 31 dicembre 2017.

29 giugno 2018 - Aedes SIIQ ha firmato, con un primario investitore istituzionale, il contratto per la compravendita dell'immobile ubicato a Milano in Via Agnello 12, a un prezzo di € 50,75 milioni, equivalente a un Net Cap Rate del 3,3% circa.

8 agosto 2018 il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ ha approvato il progetto di scissione della società finalizzato a separare le attività tipiche di una Siiq da quelle immobiliari di trading e opportunistiche.

19 settembre 2018 il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ ha approvato i piani pluriennali della società scissa e della società beneficiaria.

27 settembre 2018 l'Assemblea Straordinaria degli azionisti di Aedes SIIQ ha approvato: Il raggruppamento delle azioni ordinarie di Aedes SIIQ S.p.A nel rapporto di n. 1 a 10 e la scissione parziale e proporzionale di Aedes SIIQ S.p.A in favore di Sedea SIIQ S.p.A., che con effetto dalla scissione modificherà la denominazione in Aedes SIIQ S.p.A.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEI PRIMI NOVE MESI 2018

31 ottobre 2018 sono stati prorogati per ulteriori 18 mesi, con scadenza il 30 aprile 2020 il prestito obbligazionario di € 15 milioni e il finanziamento soci concesso dall'azionista di controllo Augusto S.p.A. di €10 milioni.

5 novembre 2018 Aedes SIIQ S.p.A. ha proceduto al raggruppamento delle n. 319.803.191 azioni ordinarie esistenti, nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria priva dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare e munita della cedola n. 01, ogni n. 10 azioni esistenti, prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare cedola n. 3 riducendo conseguentemente le azioni in circolazione - al netto di n. 1 azione detenuta dall'azionista Augusto S.p.A. annullata al fine di permettere la quadratura dell'operazione - da n. 319.803.191 a n. 31.980.319.

12 novembre 2018 il Consiglio di amministrazione di Aedes SIIQ ha deliberato la proposta di nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione di Sedea SIIQ, beneficiaria della scissione; preso atto delle dimissioni dei consiglieri che assumeranno l'incarico nella società beneficiaria e della designazione dei nuovi consiglieri nella scissa con efficacia dalla scissione; rinnovato il sostegno alla liquidità del titolo conferendo l'incarico a INTERMONTE.

13 novembre 2018 Sedea SIIQ ha presentato la domanda di ammissione sul Mercato Telematico Azionario.

CONFRONTO DATI CONSUNTIVI CON PIANO

Il consiglio di Amministrazione di Aedes ha approvato il 19 Settembre 2018, a corredo del progetto di scissione approvato l'8 di Agosto del 2018, i piani industriali dei due gruppi derivanti da tale operazione straordinaria (gruppo Aedes SIIQ S.p.A. oggi Sedea SIIQ S.p.A: gruppo società beneficiaria e gruppo Restart SIIQ S.p.A oggi Aedes SIIQ S.p.A : gruppo società scissa).

Tali piani prevedono i seguenti obiettivi:

Gruppo Aedes SIIQ S.p.A oggi Sede SIIQ S.p.A (società beneficiaria):

TARGET 2023:

- GAV Immobiliare 2023 Totale ~ € 1.5 miliardi
- LTV medio, nell'arco di piano, inferiore al 50%
- Ricavi da affitti 2023: ~ € 90 milioni

Restart SIIQ S.p.A oggi Aedes SIIQ S.p.A (società scissa):

TARGET 2021:

- Patrimonio Netto 2021 ~ € 30 milioni
- Ricavi netti e proventi da partecipazioni 2021 ~ € 12,0 milioni

Per quanto attiene l'evoluzione finanziaria aziendale dei primi 9 mesi del 2018, e, dato il limitato periodo intercorso dalla fissazione degli obiettivi, non si rilevano scostamenti significativi per il trimestre e per i primi 9 mesi del 2018.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il management nel quarto trimestre 2018:

- a) Proseguirà nello svolgimento di tutte le attività funzionali al perfezionamento, per quanto di sua competenza, dell'operazione di scissione parziale proporzionale approvata del CdA dell'8 Agosto 2018;
- b) proseguirà nella esecuzione delle attività previste nei piani industriali approvati per il perseguimento degli obiettivi indicati in tali piani.

Il successo di tali attività dipenderà tuttavia anche da fattori al di fuori del controllo della società e del management quali tra l'esito positivo delle procedure autorizzative necessarie per l'operazione di scissione, l'evoluzione del ciclo economico, l'evoluzione del mercato immobiliare, l'evoluzione dell'offerta di credito, l'evoluzione del mercato dei capitali.

Il *management manterrà* comunque la massima attenzione alle opportunità offerte dal mercato, pianificando al meglio l'evoluzione del Gruppo.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes SIIQ S.p.A., Dott. Achille Mucci 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.

La relazione al 30 settembre 2018 sarà messa a disposizione del pubblico entro i termini di legge, presso la sede legale della società – Via Tortona 37, 20143 Milano, sul sito internet della Società all'indirizzo www.aedes-siiq.com e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it

Per ulteriori informazioni: www.aedes-siiq.com

Investor Relations

Aedes SiiQ S.p.A.

Silvia Di Rosa CDR - Communication

Tel. +39 02 6243.1

Cell. +39 335 7864209

investor.relations@aedes-siiq.com

silvia.dirosa@cdr-communication.it

Ufficio Stampa

Lorenzo Morelli

Studio Noris Morano

Tel. +39 02 6243.1

Tel. +39 02 76004736-45

l.morelli@aedes-siiq.com

norismorano@studionorismorano.com

In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 30 settembre 2018

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	III trimestre 2018	III trimestre 2017	Variazione	30/09/2018	30/09/2017	Variazione
Ricavi lordi da affitto	4.043	4.829	(786)	11.885	13.322	(1.437)
Margine da vendita Immobili	29	0	29	2.823	60	2.763
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	431	394	37	731	859	(128)
Altri ricavi	821	696	125	848	995	(147)
Totale Ricavi	5.324	5.919	(595)	16.287	15.236	1.051
Perdite per sfitti nette	(397)	(70)	(327)	(1.298)	(375)	(923)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(1.026)	(927)	(99)	(2.909)	(2.519)	(390)
Opex	398	(126)	524	(16)	(459)	443
Commissioni e provvigioni	(290)	(285)	(5)	(1.007)	(1.097)	90
Altri costi non riacdebitabili	(148)	(144)	(4)	(520)	(332)	(188)
Totale Costi Diretti Esterni	(1.463)	(1.552)	89	(5.750)	(4.782)	(968)
Net Operating Income	3.861	4.367	(506)	10.537	10.454	83
Costo del Personale Diretto	(643)	(651)	8	(2.063)	(1.902)	(161)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	299	132	167	1.319	729	590
Totale Costi diretti	(344)	(519)	175	(744)	(1.173)	429
Costo del Personale di sede	(613)	(483)	(130)	(2.051)	(1.850)	(201)
Consulenze a Struttura	(741)	(1.040)	299	(2.199)	(2.527)	328
G&A	(1.252)	(1.219)	(33)	(3.222)	(3.579)	357
Costi interni capitalizzati su rimanenze non immobiliari	0	0	0	0	0	0
Totale Spese Generali	(2.606)	(2.742)	136	(7.472)	(7.956)	484
EBITDA	911	1.106	(195)	2.321	1.325	996
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(623)	0	(623)	4.749	7.881	(3.132)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni	(23)	0	(23)	(113)	(961)	848
Proventi/(oneri) da società collegate	(323)	(261)	(62)	(1.549)	(633)	(916)
	97	(161)	258	(974)	(1.143)	169
EBIT (Risultato operativo)	39	684	(645)	4.434	6.469	(2.035)
Proventi/(oneri) finanziari	(1.794)	(1.447)	(347)	(6.420)	(3.872)	(2.548)
EBT (Risultato ante imposte)	(1.755)	(763)	(992)	(1.986)	2.597	(4.583)
Imposte/Oneri fiscali	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento	(1.755)	(763)	(992)	(1.986)	2.597	(4.583)
Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione	0	0	0	0	(421)	421
Utile/(Perdita)	(1.755)	(763)	(992)	(1.986)	2.176	(4.162)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	4	84	(80)	(110)	(255)	146
Risultato di competenza del Gruppo	(1.759)	(847)	(912)	(1.876)	2.432	(4.308)

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Voce	Descrizione	30/09/2018	31/12/2017	Variazione
A.	Capitale fisso	493.840	485.596	8.244
B.	Capitale circolante netto	9.386	46.806	(37.420)
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	503.226	532.402	(29.176)
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	310.029	313.201	(3.172)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	(495)	(385)	(110)
D.=D.1+D.2	Totale patrimonio netto	309.534	312.816	(3.282)
E.	Altre (attività) e passività non correnti	4.343	3.857	486
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	136.551	174.227	(37.676)
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	62.522	64.743	(2.221)
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(9.724)	(23.241)	13.517
I.=F+G+H	Totale indebitamento finanziario netto	189.349	215.729	(26.380)
L.=D.+E.+I.	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	503.226	532.402	(29.176)

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

PFN (Euro/000)		30/09/2018	31/12/2017	Variazione
A	Cassa	9.724	23.241	(13.517)
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	9.724	23.241	(13.517)
E	Crediti finanziari correnti	0	0	0
F	Debiti verso banche correnti	(61.635)	(64.262)	2.627
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(551)	(145)	(406)
H	Altre passività finanziarie correnti	(336)	(336)	0
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(62.522)	(64.743)	2.221
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)	(52.798)	(41.502)	(11.296)
K	Debiti verso banche non correnti	(80.549)	(118.990)	38.441
L	Obbligazioni emesse	(44.589)	(43.992)	(597)
M	Altre passività finanziarie non correnti	(11.413)	(11.245)	(168)
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(136.551)	(174.227)	37.676
O	Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	(189.349)	(215.729)	26.380