



SPAFID  
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0746-27-2021	Data/Ora Ricezione 05 Agosto 2021 12:36:42	MTA - Star
--	--	------------

Societa' : IGD - Immobiliare Grande Distribuzione  
Identificativo : 150892  
Informazione  
Regolamentata  
Nome utilizzatore : IGDN01 - Di Donato  
Tipologia : 1.2  
Data/Ora Ricezione : 05 Agosto 2021 12:36:42  
Data/Ora Inizio : 05 Agosto 2021 12:36:43  
Diffusione presunta  
Oggetto : Risultati al 30 giugno 2021: semestre  
sfidante ma con segnali positivi

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

## COMUNICATO STAMPA

### RISULTATI AL 30 GIUGNO 2021: SEMESTRE SFIDANTE MA CON SEGNALI POSITIVI

- Forte rimbalzo nel mese di giugno, primo mese intero senza restrizioni, che conferma la validità del modello di business: nel confronto con il 2019, fatturato operatori +0,3%, scontrino medio +20,3% e recuperato l'85% degli ingressi
- Incassato su fatturato 1H2021: in Italia c.83%<sup>1</sup>; in Romania c. 93%
- Financial occupancy in crescita vs FY2020: Italia 95,3%, +100bps; Romania 94,3%, +70bps
- Ricavi locativi netti: 55,5 milioni di euro (-1,4%); Risultato netto ricorrente (FFO): 30,6 milioni di euro (-6,8%). Entrambi includono 7,8 milioni di euro di impatti diretti netti da Covid-19<sup>2</sup>
- Loan to Value in calo al 49,1%; generati 20 milioni di euro di cassa nel semestre
- EPRA NRV pari a € 10,56 p.a. (+1,7%)
- Market value del portafoglio di proprietà: 2.267,88 milioni di euro (lfl Italia +0,10%; lfl Romania -0,8%)
- Rivista al rialzo la guidance FFO per l'intero anno a +7/8% (rispetto alla precedente +3/4%)

**Bologna, 5 agosto 2021. Il Consiglio di Amministrazione di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("IGD" o la "Società"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Rossella Saoncella, ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021**

#### Messaggio dell'Amministratore Delegato, Claudio Albertini

*"I risultati contabili dei primi 6 mesi dell'anno hanno risentito ancora delle prolungate restrizioni che hanno limitato l'operatività dei centri commerciali a partire dallo scorso autunno, a differenza del 2020 quando i primi 2 mesi non furono intaccati in alcun modo dal Covid-19 con le prime restrizioni in essere solamente dalla fine di febbraio. Tuttavia, il trend osservato a partire dalla metà di maggio, quando le principali restrizioni sono state eliminate, è molto buono e ci consente di guardare al secondo semestre con fiducia: nel mese di giugno infatti i livelli di ingressi e fatturati operatori sono risultati in deciso incremento rispetto a quanto fatto nel 2020 con un +8,2% e +17,4% rispettivamente, ma anche in confronto al 2019 si registra un incremento dei fatturati pari al +0,3%, con uno scontrino medio che mostra un aumento marcato, a conferma una volta di più della maggior propensione all'acquisto dei consumatori. Anche l'attività commerciale è tornata particolarmente vivace, con maggiori aperture e inaugurazioni, che si sono tradotte in una crescita dell'occupancy in Italia per +100 punti base e in Romania per +70 punti base.*

*Siamo consapevoli che le sfide poste dalla pandemia e non solo continueranno ad essere significative, ma siamo fiduciosi per il secondo semestre e i prossimi anni dove ci aspettiamo risultati in miglioramento, se questi trend dovessero essere confermati e senza ulteriori misure restrittive che impattino sull'operatività dei nostri centri.*

<sup>1</sup> % su fatturato netto sconti e perdite su crediti

<sup>2</sup> Include sconti temporanei per 0,3 € mln, perdite su crediti per 7,4 € mln, al netto di minori locazioni passive

## **ANDAMENTI OPERATIVI**

### ***Italia***

Nei primi sei mesi del 2021 le performance di IGD risultano ancora inevitabilmente colpite dalle misure restrittive adottate dal Governo italiano per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19. Fino al 17 maggio infatti l'operatività dei centri commerciali del Gruppo è stata fortemente limitata con il divieto di consumazione sul posto per le attività di ristorazione e la chiusura nelle giornate festive e prefestive degli esercizi commerciali "non essenziali" presenti all'interno delle gallerie (le attività non essenziali sono state chiuse per ca. il 36% dei giorni possibili; nel primo semestre 2020 i giorni di chiusura erano pari a ca. il 39%). Queste limitazioni, unitamente alle restrizioni sugli spostamenti delle persone, hanno impattato sui livelli di ingressi e di fatturati registrati dagli operatori nei primi sei mesi dell'anno, che risultano in incremento se paragonati a quanto fatto registrare nei primi sei mesi del 2020 (ingressi +10,3%; fatturati +23,4%), ma sono ancora in calo se paragonati a quanto fatto nel 2019, anno non impattato dalla pandemia (ingressi -29,4%; fatturati -24,5%).

A partire dal 17 maggio però, con l'allentamento delle restrizioni, i centri commerciali hanno recuperato la piena operatività e le performance registrate hanno mostrato un trend in costante miglioramento: nella settimana 17-23 maggio, la prima in cui tutte le attività presenti all'interno delle gallerie commerciali sono potute rimanere aperte (compresi sabato e domenica), gli ingressi hanno fatto registrare un +32% rispetto alla corrispondente settimana del 2020 (18-24 maggio, prima settimana di riapertura post lockdown nazionale), e una riduzione di ca. il 10% rispetto allo stesso periodo del 2019. Ancora più significativi risultano gli andamenti fatti registrare nel mese di giugno, primo mese completo privo di restrizioni, con ingressi in incremento dell'8,2% e fatturati che mostrano un aumento ancora più marcato pari a 17,4% (giugno 2021 vs giugno 2020). Le performance di giugno risultano particolarmente interessanti anche se confrontate con il medesimo periodo del 2019: a fronte di ingressi ancora in calo di ca. il 15%, le vendite degli operatori sono tornate in territorio positivo (+0,3%), a conferma del trend già riscontrato lo scorso anno di un'affluenza divenuta molto più selettiva, ma caratterizzata da una maggior propensione all'acquisto e un deciso incremento dello scontrino medio (+20,3% rispetto a giugno 2019).

Tra le varie categorie merceologiche è importante sottolineare il trend fatto registrare da abbigliamento, elettronica, beni per la casa e cultura e tempo libero che a giugno è risultato in crescita rispetto a quanto fatto nel corrispondente mese del 2019. Analizzando le performance dal punto di vista della superficie di vendita (escludendo la ristorazione), a giugno tutte le categorie da piccole a grandi mostrano una crescita rispetto a quanto fatto nel 2019, con un incremento medio pari al 2,4%.

Positive anche le performance fatte registrare da ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo che nei primi sei mesi dell'anno sono risultate in crescita dell'1,3% rispetto al primo semestre del 2020.

**Tutto ciò dimostra che il format del centro commerciale urbano e con forte ancora alimentare è ancora al centro dell'attenzione del consumatore ed evidenzia una significativa capacità di pronta reazione non appena vengono consentite le aperture.**

Il **tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari al 95,3%**, è in miglioramento di 100bps rispetto al 31 dicembre 2020 quando era risultato pari a 94,3%. Questo dato testimonia come, nonostante le difficoltà del periodo, **l'attività di commercializzazione non si sia mai fermata, ma anzi sia proseguita efficacemente e con positivi riscontri**: nel corso dei primi sei mesi dell'anno **sono stati sottoscritti, infatti, 131 contratti tra rinnovi (85) e turnover (46)** con un lieve decremento dei canoni (-1,0%). **Sono inoltre in corso le trattative con gli operatori per la gestione del periodo di restrizioni relativo al 2021, mentre sono pressochè concluse quelle relative al 2020**; in generale tali contrattazioni non hanno comportato modifiche alla struttura dei contratti in essere, ma è stata prevista la rimodulazione dei pagamenti nel corso dell'anno e la concessione di sconti temporanei.

Questa attività di negoziazione unita ai sostegni messi in campo dal Governo per le attività colpite dai provvedimenti di chiusura forzata ci hanno permesso di raggiungere **buoni risultati in termini di fatturato incassato al netto degli sconti concessi, che al 30 luglio era pari a ca. l'83%**.

### ***Romania***

Anche in Romania, grazie alla progressiva eliminazione delle restrizioni che ha favorito la ripartenza anche di quei settori più colpiti dalla pandemia come ristorazione ed *entertainment*, le performance operative delle gallerie commerciali Winmarkt sono in ripresa: **il tasso di occupancy al 30 giugno 2021 è pari al 94,3%** in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2020 quando era risultato pari a 93,6%, e ottimi riscontri si hanno anche in termini di **fatturato incassato pari a ca. il 93%**. Nel corso del semestre è proseguita inoltre la normale attività di commercializzazione che ha portato alla **firma di 239 contratti tra rinnovi (153) e turnover (86), facendo registrare un incremento dei canoni pari a ca. 0,9%**.

### **RISULTATI ECONOMICO – FINANZIARI**

Nel primo semestre 2021 i **ricavi lordi da attività locativa, pari a 73,1 milioni di euro, hanno registrato un decremento del -2,1%**, principalmente imputabile ai ricavi like-for-like della categoria gallerie Italia, che ha subito gli effetti della maggiore vacancy di inizio periodo. Da questo punto di vista, la crescita delle contrattazioni fa prevedere un miglioramento dei ricavi nei prossimi mesi, fermo restando le attuali condizioni operative e di contesto macro.

Il **Net rental income è pari a 55,5 milioni di euro, in calo del -1,4%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; si segnala la riduzione degli impatti diretti Covid per 1,5 milioni di Euro (tra sconti e perdite su crediti, al netto di risparmi su locazioni passive), rispetto al primo semestre del 2020.

**L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 50,6 milioni di euro, in calo del -1,6%** con un margine pari al 66,3%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) si attesta al 66,6%.

La **gestione finanziaria** complessiva è pari -16,7 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS 16 e oneri non ricorrenti, risulta in **miglioramento del 6,4% rispetto al 30 giugno 2020**.

**L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 30,6 milioni di euro, in riduzione (-6,8%) rispetto al 30 giugno 2020, includendo la stima di impatto one-off da Covid-19.**

### **ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT**

Nel corso del primo semestre del 2021 IGD ha proseguito i lavori nel cantiere di Porta a Mare a Livorno, dove è in corso lo sviluppo del comparto Officine Storiche, il cui completamento è previsto nel secondo semestre del 2022. Inoltre, a conferma che è tornata una certa vivacità nel settore, si è proseguito nelle capex ritenute indifferibili (ca. 6,2 milioni di euro consolidati), che includono, oltre a manutenzioni straordinarie, attività di fit-out commerciali e proseguimento dei progetti di restyling e rimodulazione.

## **PORTAFOGLIO E VALORE PATRIMONIALE**

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **2.267,88 milioni di euro, in incremento a perimetro omogeneo dello 0,10%** rispetto a dicembre 2020. La variazione è la seguente:

- **le gallerie** sono sostanzialmente invariate con un lieve decremento like-for-like del -0,1% (-1 milione di euro), e un **gross initial yield pari al 6,60%**;
- **gli ipermercati** segnano un incremento like-for-like del +0,5% (+2,8 milioni di euro), e un **gross initial yield pari a 6,01%**;
- in **Romania** il valore del patrimonio immobiliare **al 30 giugno 2021 è pari a 137,52 milioni di euro**, registrando un decremento a perimetro omogeneo dello -0,8% e con un **gross initial yield pari al 7,49%**.

Includendo anche gli immobili in leasehold, il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a 2.305,57 milioni di euro.

Il **Net Initial Yield**, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al **5,3% per il portafoglio Italia (5,3% il topped up)** e pari al **5,9% per il portafoglio Romania (6,0% topped up)**.

L'**EPRA NRV** è pari a **1.165,2 milioni di euro, ovvero 10,56 euro per azione. Il dato è in incremento dell'1,7%** rispetto al 31 dicembre 2020. La variazione è dovuta principalmente al risultato ricorrente (FFO) e alla variazione positiva della riserva *cash flow hedge*, in parte compensati dalla variazione negativa del fair value degli immobili.

L'**EPRA NTA** è pari 10,48 euro per azione, in decremento dell'1,7% rispetto al 31 dicembre 2020

L'**EPRA NDV** è pari a 10,19 euro per azione, in decremento del 2,1% rispetto al 31 dicembre 2020, per effetto della riduzione della valutazione a fair value del debito.

## **STRUTTURA FINANZIARIA**

Dal punto di vista finanziario, in data 1 marzo 2021 la Società, ha rimborsato anticipatamente la quota residuale pari a circa 70 milioni di Euro del prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021". Ad eccezione di tale rimborso IGD ha proseguito nella normale attività di gestione finanziaria.

Al 30 giugno 2021 il **costo medio del debito si è attestato a 2,22% in calo** rispetto al 2,30% di fine 2020, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o **ICR, si è attestato a 3,2X<sup>3</sup>** (stabile rispetto al 31 dicembre 2020).

Il **Loan to Value pari a 49,1% è in decremento** rispetto al 49,9% fatto registrare a fine 2020. La Posizione Finanziaria Netta (negativa per -1.134,8 milioni di euro) è in miglioramento rispetto al primo semestre 2020 (prodotta cassa per ca. 20 milioni di euro).

<sup>3</sup> Escludendo gli effetti dell'ultima operazione finanziaria

## OUTLOOK 2021

In considerazione dei segnali positivi degli ultimi mesi, in un quadro di generale ripresa economica e dei consumi e tenuto conto degli effetti da Covid-19 stimati per l'anno in corso (one-off e quindi senza ipotizzare ulteriori implicazioni sugli esercizi successivi), **la nuova guidance FFO 2021 prevede una crescita pari a ca. +7/+8% rispetto al FFO 2020, in netto miglioramento rispetto a quanto comunicato a febbraio.**

Questo nuovo outlook non tiene conto degli effetti di una eventuale cessione ed è doveroso sottolineare che permangono elementi di incertezza anche non controllabili dalla Società quali, ad esempio, l'insorgere di nuove ondate pandemiche e l'introduzione di nuove misure restrittive.

IGD presenterà i risultati durante una conference call che si terrà il 6 agosto 2021 alle ore 12.00 (ora Italiana). La presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (<https://www.gruppoigd.it/investor-relations/presentazioni/>)  
Per partecipare, si prega di chiamare il seguente numero: +39 02802927

## Conto economico gestionale al 30 giugno 2021

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1H_CONS_2020	(c) 1H_CONS_2021	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	68,7	66,9	-2,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	5,9	6,2	3,9%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>74,6</b>	<b>73,1</b>	<b>-2,1%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	-0,3%
Costi diretti da attività locativa	-18,3	-17,6	-4,2%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>56,3</b>	<b>55,5</b>	<b>-1,4%</b>
Ricavi da servizi	3,1	3,3	4,4%
Costi diretti da servizi	-2,5	-2,7	6,9%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>-5,7%</b>
Personale di sede	-3,1	-3,3	8,4%
Spese generali	-2,4	-2,1	-12,1%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>51,4</b>	<b>50,6</b>	<b>-1,6%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>66,1%</i>	<i>66,3%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,5	0,4	-2,2%
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,8	-0,7	-22,9%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-46,3%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>51,0</b>	<b>50,4</b>	<b>-1,2%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>65,2%</i>	<i>65,7%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-73,6	-12,5	-83,1%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,5	-0,5	5,5%
<b>EBIT</b>	<b>-23,0</b>	<b>37,4</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-18,0	-16,7	-6,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,1	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>-41,1</b>	<b>20,7</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	2,2	-1,3	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>-38,8</b>	<b>19,5</b>	<b>n.a.</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>-38,8</b>	<b>19,5</b>	<b>n.a.</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.

»»»

- » "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 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 2.267,88 milioni di euro al 30 giugno 2021 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 6 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare 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,

+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 giugno 2021**

## Conto economico consolidato al 30 giugno 2021

(importi in migliaia di euro)	30/06/2021 (A)	30/06/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>73.068</b>	<b>74.636</b>	<b>(1.568)</b>
Ricavi verso terzi	53.208	54.491	(1.283)
Ricavi verso parti correlate	19.860	20.145	(285)
<b>Altri proventi</b>	<b>3.275</b>	<b>3.139</b>	<b>136</b>
Altri proventi verso terzi	1.985	1.832	153
Altri proventi verso parti correlate	1.290	1.307	(17)
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>440</b>	<b>450</b>	<b>(10)</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>76.783</b>	<b>78.225</b>	<b>(1.442)</b>
Variazione delle rimanenze	1.150	254	896
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>77.933</b>	<b>78.479</b>	<b>(546)</b>
Costi di realizzazione	(1.560)	(864)	(696)
Costi per servizi	(6.240)	(7.473)	1.233
Costi per servizi verso terzi	(4.262)	(5.451)	1.189
Costi per servizi verso parti correlate	(1.978)	(2.022)	44
Costi del personale	(5.083)	(4.715)	(368)
Altri costi operativi	(5.406)	(5.055)	(351)
<b>Costi operativi</b>	<b>(18.289)</b>	<b>(18.107)</b>	<b>(182)</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	(327)	(301)	(26)
Svalutazioni/ripristini di valore di immobilizzazioni in corso e rimanenze	(54)	(2.159)	2.105
Svalutazione crediti	(9.430)	(9.532)	102
Variazione di fair value	(12.401)	(71.418)	59.017
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(22.212)</b>	<b>(83.410)</b>	<b>61.198</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>37.432</b>	<b>(23.038)</b>	<b>60.470</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>0</b>	<b>(72)</b>	<b>72</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>36</b>	<b>27</b>	<b>9</b>
Proventi finanziari verso terzi	36	27	9
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(16.763)</b>	<b>(17.993)</b>	<b>1.230</b>
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	(16.762)	(17.990)	1.228
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	(1)	(3)	2
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(16.727)</b>	<b>(17.966)</b>	<b>1.239</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>20.705</b>	<b>(41.076)</b>	<b>61.781</b>
Imposte sul reddito	(1.252)	2.246	(3.498)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>19.453</b>	<b>(38.830)</b>	<b>58.283</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
<b>Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>19.453</b>	<b>(38.830)</b>	<b>58.283</b>
- utile base per azione	0,176	(0,352)	0,528
- utile diluito per azione	0,176	(0,352)	0,528



## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2021

(importi in migliaia di euro)	30/06/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	99	35	64
Avviamento	8.283	8.533	(250)
	<b>8.382</b>	<b>8.568</b>	<b>(186)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	2.229.892	2.234.484	(4.592)
Fabbricato	7.293	7.414	(121)
Impianti e macchinari	143	143	0
Attrezzature e altri beni	1.668	969	699
Immobilizzazioni in corso e acconti	42.757	42.674	83
	<b>2.281.753</b>	<b>2.285.684</b>	<b>(3.931)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate nette	6.359	7.995	(1.636)
Crediti vari e altre attività non correnti	129	129	0
Partecipazioni	99	151	(52)
Attività finanziarie non correnti	174	174	0
	<b>6.761</b>	<b>8.449</b>	<b>(1.688)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.296.896</b>	<b>2.302.701</b>	<b>(5.805)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze e acconti	34.953	33.843	1.110
Crediti commerciali e altri crediti	25.032	18.260	6.772
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.705	775	930
Altre attività correnti	5.101	3.736	1.365
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	43.779	117.341	(73.562)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>110.570</b>	<b>173.955</b>	<b>(63.385)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.407.466</b>	<b>2.476.656</b>	<b>(69.190)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni	0	30.058	(30.058)
Altre riserve	465.092	499.131	(34.039)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	1.689	9.574	(7.885)
Utile (perdita) del periodo	19.453	(74.321)	93.774
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.136.234</b>	<b>1.114.442</b>	<b>21.792</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.136.234</b>	<b>1.114.442</b>	<b>21.792</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti finanziari derivati	11.220	14.396	(3.176)
Passività finanziarie non correnti	967.798	1.135.707	(167.909)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.265	3.267	(2)
Passività per imposte differite	18.133	18.281	(148)
Fondi per rischi e oneri futuri	3.784	3.793	(9)
Debiti vari e altre passività non correnti	9.256	9.849	(593)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.462	13.462	0
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>1.026.918</b>	<b>1.198.755</b>	<b>(171.837)</b>
<b>PASSIVITA'CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	210.958	137.266	73.692
Debiti commerciali e altri debiti	15.688	12.091	3.597
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	2.144	499	1.645
Passività per imposte	3.072	1.814	1.258
Altre passività correnti	12.452	11.789	663
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>244.314</b>	<b>163.459</b>	<b>80.855</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>	<b>1.271.232</b>	<b>1.362.214</b>	<b>(90.982)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)</b>	<b>2.407.466</b>	<b>2.476.656</b>	<b>(69.190)</b>

## Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2021

(Importi in migliaia di Euro)	30/06/2021	30/06/2020
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato del periodo	19.453	(38.830)
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Imposte dell'esercizio	1.252	(2.246)
Oneri/(proventi) finanziari	16.727	17.966
Ammortamenti e accantonamenti	327	301
Svalutazione crediti	9.430	9.532
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	54	2.159
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	12.401	71.418
Gestione di partecipazioni	0	72
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	840	705
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>60.484</b>	<b>61.077</b>
Oneri finanziari netti pagati	(12.368)	(13.354)
TFR, TFM e salario variabile	(582)	(567)
Imposte sul reddito pagate	(435)	(343)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA</b>	<b>47.099</b>	<b>46.813</b>
Variazione delle rimanenze	(1.149)	(254)
Variazione dei crediti commerciali	(17.132)	(32.287)
Variazione altre attività	271	(1.501)
Variazione debiti commerciali	5.242	(5.383)
Variazione altre passività	(672)	2.079
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)</b>	<b>33.659</b>	<b>9.467</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(80)	0
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(8.728)	(7.352)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	56
(Investimenti) in Partecipazioni	52	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(8.756)</b>	<b>(7.296)</b>
Vendita/(acquisto) azioni proprie	0	(343)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(1.014)	(2.576)
Incessi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	0	0
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(97.398)	(24.910)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(98.412)</b>	<b>(27.829)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(53)	(61)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>(73.562)</b>	<b>(25.719)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>117.341</b>	<b>128.677</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>43.779</b>	<b>102.958</b>

## Posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2021

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(43.779)	(117.341)	73.562
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(43.779)</b>	<b>(117.341)</b>	<b>73.562</b>
Quota corrente mutui	41.608	51.418	(9.810)
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.629	9.448	181
Prestiti obbligazionari quota corrente	159.721	76.400	83.321
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>210.958</b>	<b>137.266</b>	<b>73.692</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>167.179</b>	<b>19.925</b>	<b>147.254</b>
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	34.723	39.626	(4.903)
Passività finanziarie non correnti	441.555	453.199	(11.644)
Prestiti obbligazionari	491.520	642.882	(151.362)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>967.624</b>	<b>1.135.533</b>	<b>(167.909)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>1.134.803</b>	<b>1.155.458</b>	<b>(20.655)</b>

Fine Comunicato n.0746-27

Numero di Pagine: 12