



SPAFID  
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0746-33-2022	Data/Ora Ricezione 03 Novembre 2022 11:45:38	Euronext Star Milan
--	--	---------------------

Societa' : IGD-SIIQ  
Identificativo : 168859  
Informazione  
Regolamentata  
Nome utilizzatore : IGDN01 - Di Donato  
Tipologia : REGEM  
Data/Ora Ricezione : 03 Novembre 2022 11:45:38  
Data/Ora Inizio : 03 Novembre 2022 11:45:39  
Diffusione presunta  
Oggetto : Risultati al 30 settembre 2022

<i>Testo del comunicato</i>
-----------------------------

Vedi allegato.

**COMUNICATO STAMPA**  
**RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2022**

- **Anche nel terzo trimestre si conferma la crescita delle vendite operatori gallerie Italia; settembre 2022 +4,5% vs sett. 2019; 3Q 2022 +2,8% vs 3Q 2019**
- **Il dato progressivo delle vendite operatori gallerie Italia nei primi nove mesi è sostanzialmente in linea con il 2019 e in forte crescita rispetto allo stesso periodo 2021 (+19,1%)**
- **Incassato su fatturato 9M2022: in Italia c. 93%; in Romania c. 95%**
- **Risultato Netto Ricorrente (FFO): 50,4 milioni di euro , +4,1% vs 30/09/21 (+19,9% variazione rispetto al dato restated)**
- **Financial occupancy in crescita vs 1H 2022: Italia 95,3%, +20bps; Romania 95,1%, +220bps**
- **Rafforzata la struttura finanziaria: Loan to Value al 30 settembre pari al 44,8% in calo di 70bps rispetto al 30/06 (45,5%)**

**Bologna, 3 novembre 2022.** 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 le **Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2022.**

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

*"Siamo soddisfatti degli andamenti operativi registrati nell'ultimo trimestre: nonostante un contesto macroeconomico sfidante, le vendite degli operatori dei nostri centri commerciali hanno sovraperformato per il secondo trimestre consecutivo quanto fatto nel 2019 e segnano una crescita significativa rispetto al 2021. Questi dati ci permettono di affermare ancora una volta che l'offerta di beni e servizi dei centri commerciali è al passo con i tempi ed in linea con le aspettative e i bisogni dei consumatori. Il miglioramento registrato in termini di occupancy, l'ottimo dato relativo al fatturato incassato e i pochi casi di insolvenza tra i nostri tenant dimostrano inoltre la solidità del nostro modello di business"* ha dichiarato **Claudio Albertini**, Amministratore Delegato di IGD *"Siamo comunque consci della complessità dello scenario che ci apprestiamo ad affrontare nei prossimi mesi e per questo continueremo ad operare in modo sinergico e flessibile con i nostri clienti, a gestire in modo efficiente i nostri immobili, con particolare riguardo al contenimento delle spese energetiche, e a garantire la sostenibilità dei risultati economico finanziari, che sono alla base di una congrua remunerazione dei nostri Azionisti."*

## **ANDAMENTI OPERATIVI**

### ***Italia***

Il terzo trimestre del 2022 ha confermato il positivo andamento delle vendite degli operatori delle Gallerie IGD, tornate così al livello pre-pandemia. Dopo un primo trimestre difficile, chiuso in calo del -6,4% rispetto al corrispondente periodo del 2019 a causa dell'elevato numero di contagi da Covid-19 nel periodo, **i fatturati sono andati via via migliorando**, di pari passo con la normalizzazione della situazione pandemica, **sovraperformando quanto fatto nel 2019 sia nel secondo trimestre (+3,8%) che nel terzo (+2,8%)**.

Grazie agli ottimi risultati ottenuti tra aprile e settembre il dato progressivo dei 9 mesi, pari a -0,3%, è quindi in linea con la performance del 2019. Al contrario gli ingressi non sono ancora ritornati ai livelli pre-pandemici, pur mostrando segni di miglioramento progressivo nel corso dei nove mesi: se nel primo trimestre erano risultati in calo di ca. il 20%, nel periodo luglio – settembre il calo si è attestato a ca. -15%. Questa tendenza, già evidente nel 2021, mostra un cambiamento nelle abitudini di spesa dei consumatori che effettuano visite meno frequenti ai centri commerciali ma più mirate all'acquisto; il trend è evidenziato dal dato dello scontrino medio in incremento (+19,5% settembre '22 vs settembre '19).

A completamento dell'analisi, si segnalano anche **i buoni andamenti fatti registrare nel confronto con i nove mesi del 2021**, che risulta **in crescita del +19,1% sui fatturati e del +9,7% sugli ingressi**.

Analizzando le varie categorie merceologiche, si confermano i buoni riscontri avuti già nel primo semestre per le categorie elettronica, cultura e tempo libero e beni per la casa mentre va sottolineato il recupero della categoria abbigliamento che, rispetto al 2019, è passata da -5,1% registrato alla fine del primo semestre al -2,2% registrato alla fine dei nove mesi.

**Positive anche le performance di ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo**, che nei primi nove mesi dell'anno sono risultate **in crescita del 2,8%** rispetto allo stesso periodo del 2021 (considerato anche che ipermercati e supermercati non hanno subito restrizioni nel 2021)

**Il tasso di occupancy del portafoglio italiano si è attestato a 95,3%**, in leggero incremento sia rispetto al 30 giugno 2022 (+20bps), che rispetto al 31 dicembre 2021 (+10bps); tale miglioramento è dovuto all'intensa attività di leasing portata avanti da IGD: **da inizio anno sono stati sottoscritti 128 contratti tra rinnovi (60) e turnover (68) con un incremento medio dei canoni pari a +1,6%**.

**Prosegue il miglioramento del fatturato incassato al netto degli sconti concessi che, al 28 ottobre, era pari a ca. il 93%**.

Nell'ambito del progetto di co-marketing con Coop Alleanza 3.0, che ha preso il via il 22 aprile u.s., e di una collaborazione crescente con gli operatori presenti in galleria, IGD ha lanciato in 12 gallerie di proprietà **l'iniziativa commerciale "Raddoppia lo shopping"**: è prevista la possibilità per il visitatore di ottenere, tramite il portale online Area Plus o nei chioschi allestiti ad hoc nelle gallerie, buoni per lo shopping dal valore doppio rispetto a quanto effettivamente pagato, spendibili entro la fine del 2022 sia nella galleria sia nell'ipermercato.

**Oltre all'obiettivo di accrescere presenze e vendite, il progetto ha anche la finalità di incrementare le sinergie tra gli operatori e accelerare la costruzione del database di CRM in linea con il Piano Digitale.**

## Romania

In Romania le performance operative delle gallerie commerciali Winmarkt sono positive: **il tasso di occupancy al 30 settembre 2022 è pari al 95,1%** in deciso miglioramento sia rispetto al 30 giugno 2022 (+220bps), che rispetto al 31 dicembre 2021 (+490bps) e ottimi riscontri si hanno anche in termini di **fatturato incassato pari a ca. il 95%<sup>1</sup>**. Anche in Romania è proseguita l'attività di leasing che ha portato alla **firma di 273 contratti tra rinnovi (191) e turnover (82), facendo registrare un incremento dei canoni del +2,4%**.

## RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI

Nei primi nove mesi del 2022 i ricavi lordi da attività locativa, pari a 102,1 milioni di euro, hanno registrato un decremento del 6,5%; per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio di ipermercati avvenuta a fine 2021, sono stati calcolati i ricavi locativi 2021 *restated* che tengono conto della variazione di perimetro, pari a 100,3 milioni di euro.

**L'incremento rispetto al dato 2021 *restated* è pari a +1,7%**, con una variazione dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. 1,8 milioni di euro, a maggiori ricavi like for like Italia (+2,0%). L'incremento oltre che relativo a nuove commercializzazioni e aperture, è dovuto a effetti dell'indicizzazione (1,8 milioni di euro), parzialmente compensati da maggiori sconti commerciali concessi; in incremento anche i ricavi per spazi temporanei e variabili;
- per ca. 0,3 milioni di euro, all'incremento dei ricavi like for like della Romania (+5,2%);
- per ca. - 0,3 milioni di euro, al decremento dei ricavi sul perimetro non omogeneo.

Il **Net rental income è pari a 83,6 milioni di euro, in decremento del 3,8%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre **a perimetro omogeneo risulta in incremento del +7,8%**. Inoltre, **la variazione rispetto al dato *restated* è pari a +6,3%**. Sui ricavi locativi netti influisce positivamente il decremento dei costi diretti da Covid-19 rispetto al 2021, mentre aumentano le spese condominiali a carico della Società (anche per maggiori spese energetiche) e i costi relativi al progetto di co-marketing.

**L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 76,0 milioni di euro, in decremento del 4,5% (+6,5% la variazione rispetto al dato 2021 *restated*)** con un margine pari al 70,7%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) si attesta al 72,5%.

La **gestione finanziaria** complessiva è pari 22,1 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS 16 e oneri non ricorrenti, **è in miglioramento del 18,1% rispetto al 30 settembre 2021**.

**L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 50,4 milioni di euro, in incremento del +4,1% rispetto al 30 settembre 2021 (+19,9% la variazione rispetto al dato *restated*).**

---

<sup>1</sup> Dato aggiornato al 25/10/2022

## **SOSTENIBILITA': PROSEGUONO GLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

Nel corso dei primi 9 mesi del 2022 IGD ha proseguito il programma di efficientamento energetico delle proprie strutture, che ha assunto ancora maggiore rilevanza visto il contesto di costi energetici crescenti.

Dal punto di vista gestionale la Società ha deciso di rafforzare i limiti alle temperature massime e minime all'interno dei centri commerciali garantendo comunque un adeguato livello di comfort per i visitatori, di ridurre l'intensità luminosa senza però compromettere la sicurezza e ha lanciato campagne di sensibilizzazione per operatori e visitatori dei centri commerciali.

IGD è associata, sin dal 2003, al CEE (Consorzio Esperienza Energia), un consorzio che offre alle imprese ad esso affiliate un canale di acquisto privilegiato per l'energia elettrica e il gas naturale. Nel 2021 il CEE<sup>2</sup> ha acquistato un totale di 1,6 TWh di energia.

Dal punto di vista degli investimenti, IGD, in linea con il proprio Piano Industriale, sta chiudendo i contratti per l'installazione di 2 nuovi impianti fotovoltaici in altrettanti centri commerciali nel 2023 e sono allo studio progetti su diversi altri centri; gli 8 impianti già in funzione (per una potenza complessiva di 2,1 MWp) hanno garantito nel 2021 la produzione di ca. il 7% dell'energia elettrica consumata.

Inoltre è stato da poco installato il primo impianto fotovoltaico in una delle gallerie commerciali di proprietà in Romania e altri due impianti sono attesi nel 2023 .

Sta poi proseguendo il piano di roll out per la sostituzione degli impianti HVAC ed ha preso avvio il progetto pilota per la gestione degli impianti tramite sistemi ad intelligenza artificiale.

## **ATTIVITA' DI ASSET MANAGEMENT E PROGETTI DI SVILUPPO**

Sono proseguiti i lavori nel cantiere di **Porta a Mare a Livorno**, dove il comparto Officine Storiche, in via di completamento, sta ottenendo ottimi riscontri: il **pre-letting nell'area dedicata al retail**, la cui apertura è prevista tra primo e secondo trimestre 2023, è ormai **superiore all'80%**, mentre nella porzione residenziale **sono già state ricevute proposte vincolanti per 30 dei 42 appartamenti totali**. La consegna dei primi 25 appartamenti è prevista entro la fine del 2022 con un *cash-in* atteso superiore ai 10 milioni di euro.

Parallelamente IGD ha continuato a lavorare sui progetti previsti nel Piano Industriale: stanno proseguendo le rimodulazioni degli ipermercati all'interno dei centri La Torre (Palermo) e Katanè (Catania) mentre sono terminati i lavori nel centro commerciale La Favorita (Mantova) oggetto di restyling, la cui inaugurazione sarà il 10 novembre 2022.

## **STRUTTURA FINANZIARIA**

Il 16 settembre **Fitch Ratings ha confermato il rating Investment Grade BBB- con Outlook Stabile**. I fattori chiave su cui si è basata l'agenzia per l'aggiornamento del giudizio sono la normalizzazione degli indicatori operativi su livelli pre-pandemici registrata nei primi 6 mesi del 2022, l'incremento dei canoni (anche dovuto all'effetto dell'indicizzazione

---

<sup>2</sup> Fonte: Sito web CEE <https://www.consorzioesperienzaenergia.it/>

all'inflazione) e la gestione attiva delle scadenze finanziarie, oltre alla riduzione del debito in conseguenza della vendita del portafoglio di ipermercati e supermercati conclusa a novembre 2021.

A fine settembre 2022 **il costo medio del debito si è attestato al 2,11%**, in lieve crescita rispetto al 2,08% del 30 giugno 2022, **il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 3,74** invariato rispetto al primo semestre 2022.

La Posizione Finanziaria Netta è negativa per -988,7 milioni di euro (-956,75 milioni di euro il dato adj. ex IFRS16), mentre il Gearing Ratio è pari a 0,84X. **Il Loan to Value risulta pari a 44,8%** in miglioramento rispetto al 45,5% fatto registrare a fine giugno 2022.

Inoltre, è importante ricordare che **ad agosto IGD ha stipulato un senior unsecured green loan** della durata di 3 anni (+2 ulteriori, come opzione per la società) **per un importo pari a 215 milioni di euro**. Con i proventi del finanziamento la Società ha provveduto al rimborso anticipato del prestito bancario di importo pari a 200 milioni di euro previsto in scadenza nel 2023; grazie a questa operazione, e tenuto conto delle linee di credito committed interamente disponibili, IGD ha sostanzialmente coperto le scadenze finanziarie a tutto il 2023.

**Conto economico gestionale al 30 settembre 2022**

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(c)	Δ
	9M_CONS_2021	9M_CONS_2022	(c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	99,9	96,5	-3,4%
Ricavi da attività locativa leasehold	9,2	5,6	-39,2%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>109,1</b>	<b>102,1</b>	<b>-6,5%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-22,2	-18,5	-16,9%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>86,9</b>	<b>83,6</b>	<b>-3,8%</b>
Ricavi da servizi	4,8	5,4	11,7%
Costi diretti da servizi	-4,0	-4,0	1,0%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>	<b>60,1%</b>
Personale di sede	-4,9	-5,3	7,8%
Spese generali	-3,3	-3,7	13,7%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>79,6</b>	<b>76,0</b>	<b>-4,5%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>69,8%</i>	<i>70,7%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,4	0,4	-1,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,8	-0,6	-17,3%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-37,6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>79,2</b>	<b>75,8</b>	<b>-4,4%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,3%</i>	<i>70,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-16,7	-13,1	-21,8%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,5	-1,2	n.a.
<b>EBIT</b>	<b>62,0</b>	<b>61,5</b>	<b>-0,8%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-24,8	-22,1	-11,2%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	0,4	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>37,2</b>	<b>39,8</b>	<b>7,2%</b>
Imposte	-2,0	-1,2	-40,7%
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>35,2</b>	<b>38,7</b>	<b>9,9%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>35,2</b>	<b>38,7</b>	<b>9,9%</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 presenterà i risultati durante una **conference call** che si terrà il **3 novembre 2022** alle ore **14.30** (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 02 8020927**

## **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 2.143,5 milioni di euro al 30 giugno 2022 comprende in Italia: 19 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 settembre 2022**



## Conto economico consolidato al 30 settembre 2022

Conto Economico (importi in migliaia di Euro)	30/09/2022 (A)	30/09/2021 (B)	Variazione (A)-(B)	3° Q 2022 (C)	3° Q 2021 (D)	Variazione (C)-(D)
<b>Ricavi</b>	<b>102.077</b>	<b>109.133</b>	<b>(7.056)</b>	<b>33.116</b>	<b>36.065</b>	<b>(2.949)</b>
Ricavi verso terzi	79.988	79.708	280	26.709	26.500	209
Ricavi verso parti correlate	22.089	29.425	(7.336)	6.407	9.565	(3.158)
<b>Altri proventi</b>	<b>5.401</b>	<b>4.833</b>	<b>568</b>	<b>1.716</b>	<b>1.559</b>	<b>157</b>
Altri proventi verso terzi	3.183	2.901	282	935	917	18
Altri proventi verso parti correlate	2.218	1.932	286	781	642	139
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>432</b>	<b>440</b>	<b>(8)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>107.910</b>	<b>114.406</b>	<b>(6.496)</b>	<b>34.832</b>	<b>37.624</b>	<b>(2.792)</b>
Variazione delle rimanenze	1.334	1.967	(633)	667	818	(151)
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>109.244</b>	<b>116.373</b>	<b>(7.129)</b>	<b>35.499</b>	<b>38.442</b>	<b>(2.943)</b>
Costi di realizzazione	(1.705)	(2.378)	673	(667)	(818)	151
Costi per servizi	(15.523)	(9.022)	(6.501)	(5.829)	(2.777)	(3.052)
Costi per servizi verso terzi	(10.537)	(5.876)	(4.661)	(3.663)	(1.610)	(2.053)
Costi per servizi verso parti correlate	(4.986)	(3.146)	(1.840)	(2.166)	(1.167)	(999)
Costi del personale	(7.676)	(7.427)	(249)	(2.354)	(2.344)	(10)
Altri costi operativi	(7.504)	(12.107)	4.603	(2.715)	(6.699)	3.984
<b>Costi operativi</b>	<b>(32.408)</b>	<b>(30.934)</b>	<b>(1.474)</b>	<b>(11.565)</b>	<b>(12.638)</b>	<b>1.073</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.163)	(506)	(657)	(391)	(178)	(213)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(482)	(54)	(428)	0	0	0
Svalutazione crediti	(1.078)	(6.197)	5.119	210	3.232	(3.022)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(12.611)	(16.680)	4.069	(3.274)	(4.278)	1.004
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(15.334)</b>	<b>(23.437)</b>	<b>8.103</b>	<b>(3.455)</b>	<b>(1.224)</b>	<b>(2.231)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>61.502</b>	<b>62.002</b>	<b>(500)</b>	<b>20.479</b>	<b>24.580</b>	<b>(4.101)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>397</b>	<b>0</b>	<b>397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>85</b>	<b>73</b>	<b>12</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>1</b>
Proventi finanziari verso terzi	85	73	12	23	22	1
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(22.139)</b>	<b>(24.916)</b>	<b>2.777</b>	<b>(7.767)</b>	<b>8.150</b>	<b>(15.917)</b>
Oneri finanziari verso terzi	(22.041)	(24.915)	2.874	(7.735)	8.150	(15.885)
Oneri finanziari verso parti correlate	(98)	(1)	(97)	-32	0	(32)
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(22.054)</b>	<b>(24.843)</b>	<b>2.789</b>	<b>(7.744)</b>	<b>(8.128)</b>	<b>384</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>39.845</b>	<b>37.159</b>	<b>2.686</b>	<b>12.735</b>	<b>16.452</b>	<b>(3.717)</b>
Imposte sul reddito	(1.180)	(1.993)	813	(527)	(740)	213
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>38.665</b>	<b>35.166</b>	<b>3.499</b>	<b>12.208</b>	<b>15.712</b>	<b>(3.504)</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>38.665</b>	<b>35.166</b>	<b>3.499</b>	<b>12.208</b>	<b>15.712</b>	<b>(3.504)</b>

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2022

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (importi in migliaia di Euro)	30/09/2022 (A)	30/06/2022 (B)	31/12/2021 (C)	Variazione (A)-(B)	Variazione (A)-(C)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
Attività immateriali a vita definita	780	615	303	165	477
Avviamento	7.210	7.335	7.585	(125)	(375)
	<b>7.990</b>	<b>7.950</b>	<b>7.888</b>	<b>40</b>	<b>102</b>
<b>Attività materiali</b>					
Investimenti immobiliari	2.091.643	2.093.143	2.093.176	(1.500)	(1.533)
Fabbricato	7.046	7.057	7.174	(11)	(128)
Impianti e macchinari	91	98	115	(7)	(24)
Attrezzature e altri beni	1.795	1.654	1.741	141	54
Immobilizzazioni in corso e acconti	47.547	43.420	44.095	4.127	3.452
	<b>2.148.122</b>	<b>2.145.372</b>	<b>2.146.301</b>	<b>2.750</b>	<b>1.821</b>
<b>Altre attività non correnti</b>					
Attività per imposte anticipate nette	2.465	3.899	6.173	(1.434)	(3.708)
Crediti vari e altre attività non correnti	127	127	127	(0)	(0)
Partecipazioni	25.765	25.765	25.765	0	0
Attività finanziarie non correnti	174	174	174	0	0
Attività per strumenti derivati	5.651	2.671	0	2.980	5.651
	<b>34.182</b>	<b>32.636</b>	<b>32.239</b>	<b>1.546</b>	<b>1.943</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.190.294</b>	<b>2.185.958</b>	<b>2.186.428</b>	<b>4.336</b>	<b>3.866</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>					
Rimanenze e acconti	38.199	37.532	37.375	667	824
Crediti commerciali e altri crediti	14.754	13.969	15.490	785	(736)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	855	2.595	716	(1.740)	139
Altre attività correnti	6.035	6.665	5.717	(630)	318
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13.105	16.209	158.080	(3.104)	(144.975)
	<b>72.948</b>	<b>76.970</b>	<b>217.378</b>	<b>(4.022)</b>	<b>(144.430)</b>
<b>ATTIVITÀ DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.801</b>	<b>0</b>	<b>(1.801)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>	<b>2.263.242</b>	<b>2.262.928</b>	<b>2.405.607</b>	<b>314</b>	<b>(142.365)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>					
Capitale sociale	650.000	650.000	650.000	0	0
Altre riserve	476.846	473.350	467.300	3.496	9.546
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	16.167	16.167	1.689	0	14.478
Utili (perdite) netto esercizio	38.665	26.457	52.769	12.208	(14.104)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.181.678</b>	<b>1.165.974</b>	<b>1.171.758</b>	<b>15.704</b>	<b>9.920</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>1.181.678</b>	<b>1.165.974</b>	<b>1.171.758</b>	<b>15.704</b>	<b>9.920</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>					
Passività per strumenti finanziari derivati	555	2.341	8.435	(1.786)	(7.880)
Passività finanziarie	937.832	932.344	951.408	5.488	(13.576)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.514	3.438	3.391	76	123
Passività per imposte differite	17.737	17.755	17.875	(18)	(138)
Fondi per rischi e oneri futuri	4.339	3.840	4.130	499	209
Debiti vari e altre passività	9.232	8.583	9.504	649	(272)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	9.912	10.441	10.441	(529)	(529)
	<b>983.121</b>	<b>978.742</b>	<b>1.005.184</b>	<b>4.379</b>	<b>(22.063)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie	64.122	85.630	192.643	(21.508)	(128.521)
Debiti commerciali e altri debiti	14.379	12.034	16.137	2.345	(1.758)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.049	1.734	950	(685)	99
Passività per imposte	3.510	4.315	2.967	(805)	543
Altre passività	15.383	14.499	14.740	884	643
	<b>98.443</b>	<b>118.212</b>	<b>227.437</b>	<b>(19.769)</b>	<b>(128.994)</b>
<b>PASSIVITA' COLLEGATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.228</b>	<b>0</b>	<b>(1.228)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H=E+F+G)</b>	<b>1.081.564</b>	<b>1.096.954</b>	<b>1.233.849</b>	<b>(15.390)</b>	<b>(152.285)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)</b>	<b>2.263.242</b>	<b>2.262.928</b>	<b>2.405.607</b>	<b>314</b>	<b>(142.365)</b>

**Rendiconto finanziario consolidato al 30 settembre 2022**

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato del periodo	<b>38.665</b>	<b>35.166</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:</b>		
Imposte del periodo	1.180	1.993
Oneri/(proventi) finanziari	22.054	24.843
Ammortamenti e accantonamenti	1.163	506
Svalutazione crediti	1.078	6.197
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	482	54
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	12.611	16.680
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione asset	(397)	0
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	1.151	1.117
<b>TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>77.987</b>	<b>86.556</b>
Oneri finanziari netti pagati	(14.334)	(16.011)
TFR, TFM e salario variabile	(1.471)	(723)
Imposte sul reddito pagate	(814)	(659)
<b>TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>61.368</b>	<b>69.163</b>
Variazione delle rimanenze	(1.333)	(1.967)
Variazione dei crediti commerciali	(556)	(10.136)
Variazione altre attività	3.390	1.408
Variazione debiti commerciali	(1.585)	908
Variazione altre passività	(3.527)	323
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)</b>	<b>57.757</b>	<b>59.699</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(514)	(87)
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(14.810)	(11.847)
(Investimenti) in Partecipazioni	0	52
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(15.324)</b>	<b>(11.882)</b>
Distribuzione dividendi	(37.950)	0
Canoni pagati per locazioni operative	(6.059)	(6.358)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	255.000	0
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(398.392)	(104.836)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(187.401)</b>	<b>(111.194)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(7)	(82)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>(144.975)</b>	<b>(63.459)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO</b>	<b>158.080</b>	<b>117.341</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>13.105</b>	<b>53.882</b>

**Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2022**

<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
(importi in migliaia di Euro)			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(13.105)	(16.209)	(158.080)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(13.105)</b>	<b>(16.209)</b>	<b>(158.080)</b>
Passività finanziarie correnti	15.000	40.029	0
Quota corrente mutui	33.904	32.025	27.328
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.594	7.514	7.355
Prestiti obbligazionari quota corrente	7.624	6.062	157.960
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>64.122</b>	<b>85.630</b>	<b>192.643</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE CORRELATO AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.228</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>51.017</b>	<b>69.421</b>	<b>35.791</b>
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	(174)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	25.291	27.209	31.043
Passività finanziarie non correnti	417.968	411.211	427.579
Prestiti obbligazionari	494.573	493.924	492.786
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>937.658</b>	<b>932.170</b>	<b>951.234</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>988.675</b>	<b>1.001.591</b>	<b>987.025</b>

Fine Comunicato n.0746-33

Numero di Pagine: 13