

Informazione Regolamentata n. 0746-37-2023	Data/Ora Inizio Diffusione 08 Novembre 2023 12:19:56	Euronext Star Milan
---	---	----------------------------

Societa' : IGD-SIIQ
Identificativo : 183021
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : IGDN01 - Di Donato
Tipologia : REGEM
Data/Ora Ricezione : 08 Novembre 2023 12:19:55
Data/Ora Inizio : 08 Novembre 2023 12:19:56
Diffusione
Oggetto : Risultati al 30 settembre 2023

Testo del comunicato

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2023 SI CONFERMANO SOLIDE LE PERFORMANCE OPERATIVE DEL PORTAFOGLIO

- **In Italia, vendite operatori gallerie +6,2%, ingressi +5,4% vs 9M 2022 e occupancy al 95,3%; in Romania occupancy al 97,1%**
- **Incassato su fatturato 9M2023: in Italia > 94%; in Romania c. 96%; il fatturato 2022 è sostanzialmente incassato al 100%**
- **Ricavi locativi netti in incremento: 88,4 milioni di euro, +5,7% vs 9M 2022 (+8,1% *like-for-like*)**
- **Migliora l'Ebitda della gestione caratteristica: 81,0 milioni di euro, +6,7% vs 9M 2022 (72,9% Ebitda margin)**
- **Risultato Netto Ricorrente (FFO): 44,4 milioni di euro, -11,9% vs 9M 2022; pesa l'incremento del costo del debito**

Bologna, 8 novembre 2023. 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 2023.**

Messaggio dell'Amministratore Delegato, Claudio Albertini

"Anche il terzo trimestre ci consegna numerose conferme sui buoni e solidi andamenti della nostra attività e di quella dei nostri tenant. A livello di margine operativo il positivo risultato è superiore anche alle nostre previsioni di inizio anno, mentre l'incremento del costo della finanza è l'elemento che impatta sull'Utile Netto Ricorrente. Avevamo un obiettivo importante nella seconda parte dell'anno, ovvero il rifinanziamento anticipato del bond scadente a novembre 2024, per il quale è stata lanciata il 5 ottobre un'articolata operazione in grado di gestire per intero la questione. Siamo convinti che gli investitori abbiano compreso il rationale dell'offerta e apprezzato i termini, e siamo quindi molto fiduciosi di poter annunciare un risultato positivo il 14 novembre prossimo."

ANDAMENTI OPERATIVI

Italia

Nel terzo trimestre del 2023 si sono confermate solide le performance operative del portafoglio gallerie Italia con ingressi in incremento del 3,3% e fatturati degli operatori in crescita del 3,9% rispetto al terzo trimestre del 2022, nonostante un contesto esterno che si è mantenuto sfidante per i consumatori, con inflazione e tassi di interesse elevati per tutto il periodo.

Grazie a questi risultati, **il dato progressivo dei primi 9 mesi del 2023 si conferma ottimo con ingressi in aumento del +5,4% e fatturati degli operatori in crescita del +6,2%.**

Analizzando le vendite per categorie merceologiche, va sottolineato come tutte risultino in incremento se paragonate ai primi 9 mesi del 2022, ad eccezione dell'elettronica che mostra una lieve flessione (-1,4%), ma che nel 2022 aveva fatto registrare andamenti molto positivi (+9,9% vs 2019; +2,2% vs 2021); da evidenziare l'andamento della ristorazione, una delle categorie che aveva maggiormente sofferto nel periodo pandemico, che fa segnare un incremento del +16,5%.

Buone anche le performance di ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo, che nei primi nove mesi dell'anno sono risultate **in crescita del 4,9%** rispetto allo stesso periodo del 2022.

Nel corso del periodo è proseguita l'attività di commercializzazione portata avanti da IGD: da inizio anno sono stati sottoscritti 135 contratti (pari a ca. il 6,5% del montecanoni di Gruppo) tra rinnovi (93) e turnover (42), sui quali si è registrato un downside medio del -1,4% in miglioramento rispetto al 30 giugno quando il downside registrato era pari a -4,4%; il dato va considerato anche alla luce dell'effetto di indicizzazione all'inflazione, che nei 9 mesi è stato pari a +7%. Grazie anche a questa attività, **il tasso di occupancy del portafoglio italiano si mantiene elevato al 95,3%, in crescita di 10bps rispetto al primo semestre.**

Ottimi riscontri si hanno anche in termini di fatturato incassato che, alla data del 7 novembre, è risultato essere oltre il 94% per ciò che riguarda i 9 mesi del 2023, mentre per il 2022 il fatturato è ormai interamente incassato.

Romania

In Romania le performance operative delle gallerie commerciali Winmarkt sono positive: **il tasso di occupancy al 30 settembre 2023 è pari al 97,1%** in miglioramento di 30bps rispetto al 30 giugno 2023 e ottimi riscontri si hanno anche in termini di **fatturato incassato: il dato si attesta a ca. il 96%¹ per i primi nove mesi del 2023, mentre è pari a ca. il 100% per il 2022.**

Anche in Romania è proseguita un'intensa attività di commercializzazione che ha visto, tra l'altro, il consolidamento delle partnership intraprese con alcuni primary brand internazionali come StayFitGym e Sinsay che hanno aperto rispettivamente 3 e 2 locali all'interno delle gallerie Winmarkt nel corso del 2023.

Tale attività ha portato alla **firma di 404 contratti tra rinnovi (288) e turnover (116), facendo registrare un incremento dei canoni sui rinnovi del +2,3%.**

¹ Dato aggiornato al 7/11/2023

RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI

Nei primi nove mesi del 2023 i **ricavi lordi da attività locativa**, pari a **105,4 milioni di euro**, hanno registrato un **incremento del +3,2%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Più in dettaglio, tale incremento è dovuto alle seguenti componenti:

- per ca. 4,5 milioni di euro, a maggiori ricavi like for like Italia (+4,9%). L'incremento oltre che relativo a nuove commercializzazioni e aperture, è dovuto all'indicizzazione (5,1 milioni di euro), i cui effetti sono ridotti da maggiori sconti concessi e da alcuni turnover di tenant avvenuti soprattutto negli ultimi 3 mesi con ricavi a partire dal quarto trimestre o dal 2024; in incremento anche i ricavi per spazi temporanei e variabili.
- per ca. 0,4 milioni di euro, all'incremento dei ricavi like for like della Romania (+6,1%);
- per ca. -1,6 milioni di euro, al decremento dei ricavi sul perimetro non omogeneo.

Il **Net rental income** è pari a **88,4 milioni di euro**, in **incremento del 5,7%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre a **perimetro omogeneo risulta in incremento del +8,1%**.

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a **81,0 milioni di euro**, in **incremento del 6,7%** con un margine in crescita pari al 72,9%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) si attesta al 75,0% (anch'esso in crescita).

La **gestione finanziaria** complessiva è pari a -31,1 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS 16 e oneri non ricorrenti, è in peggioramento del 55,2% rispetto al 30 settembre 2023, per l'incremento del costo medio degli ultimi finanziamenti ottenuti.

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a **44,4 milioni di euro**, in **decremento del -11,9%** rispetto al **30 settembre 2022**, per effetto dei maggiori oneri finanziari.

SOSTENIBILITA': PROSEGUE L'IMPEGNO DI IGD A RENDERE IL PROPRIO PORTAFOGLIO SEMPRE PIU' GREEN

Nel corso dei primi 9 mesi del 2023 **IGD ha proseguito il programma di investimenti in ambito ESG per l'efficiamento energetico** delle proprie strutture; ad oggi sono 10 gli impianti fotovoltaici installati: 8 in Italia, a cui a breve si aggiungerà un nuovo impianto presso il Centro La Favorita (Mantova), e 2 in Romania, dove sono in corso i lavori per l'installazione di altri 2 impianti che entreranno in funzione tra la fine del 2023 e il 2024. L'energia prodotta complessivamente dagli impianti già in funzione (compreso quello de La Favorita) è pari a 3.450 mw e garantiscono la copertura di ca. il 6,3% dell'energia elettrica totale consumata. Il totale degli investimenti per l'efficiamento energetico effettuati da IGD nell'arco dei primi 9 mesi dell'anno ammonta a ca. 1 milione di euro.

Sta per prendere il via il percorso che renderà centro Esp a Ravenna il primo centro "Zero carbon emissions" del portafoglio di IGD: nei prossimi mesi inizieranno i lavori per sostituire gli impianti tradizionali di

riscaldamento/raffreddamento di tutti i punti vendita e delle parti comuni della galleria con apparati ad alta efficienza energetica, nell'ottica di un maggior risparmio energetico e conseguente riduzione dei costi per IGD e per i suoi tenant. Successivamente verranno implementate ulteriori strategie basate su logiche di "Natura Based Solutions" quali, fra le altre, la riduzione degli effetti dell'isola di calore, l'assorbimento della CO2, la biodiversità e la gestione delle precipitazioni per ridurre l'impatto dei deflussi delle acque meteoriche.

A settembre, EPRA (European Public Real Estate Association) ha insignito IGD dell'EPRA sBPR Gold Award per il 9° anno consecutivo e dell'EPRA BPR Gold per il 6° anno consecutivo, due riconoscimenti che premiano la trasparenza e la completezza della reportistica di IGD rispettivamente in ambito sostenibilità e finanziario.

Inoltre, a testimonianza ulteriore dell'approccio trasparente con cui la Società affronta le tematiche di sostenibilità, dal 2023 IGD partecipa al Gresb, un'organizzazione che valuta in maniera indipendente le performance ESG dei propri partecipanti; si ricorda infine che la Società, ad oggi, è oggetto di rating ESG *unsolicited* da parte di 12 agenzie internazionali specializzate.

ATTIVITA' DI ASSET MANAGEMENT E PROGETTI DI SVILUPPO

Il 14 settembre ha inaugurato, all'interno del progetto Porta a Mare a Livorno, **il comparto retail di Officine Storiche**, un'area di oltre 16.000 mq dedicata a intrattenimento, ristorazione, leisure e shopping, al cui sviluppo IGD lavorava dal 2019, con lavori interrotti e slittati a causa della pandemia da Covid-19. Grazie all'intenso lavoro di commercializzazione portato avanti nei mesi scorsi, l'occupancy della galleria è ottima e pari al 95% e nel 2024 aprirà il proprio spazio anche Primark, l'importante catena di *fast fashion* irlandese, che ha scelto Officine Storiche per aprire il suo secondo punto vendita in Toscana. L'inaugurazione della galleria è stata un grande successo con oltre 110.000 ingressi nei primi 4 giorni di apertura, mentre sono ca. 440.000 le presenze registrate nei primi 45 giorni dall'apertura.

Oltre al comparto retail, lo sviluppo comprende anche **42 appartamenti**, di cui **29 unità già vendute** e 3 con proposte vincolanti ricevute e un **cash in atteso** entro l'anno pari a circa **7 milioni di euro**.

Con il completamento di Officine Storiche **si è di fatto conclusa la pipeline di nuovi sviluppi di IGD**, mentre proseguono i lavori per il restyling di Centro Leonardo (Imola) e per il ripristino del Centro, post alluvione di maggio scorso, a Lungo Savio (Cesena); sono invece terminati i lavori nel centro commerciale Porto Grande, anch'esso oggetto di restyling, che inaugurerà il prossimo 23 novembre.

STRUTTURA FINANZIARIA

A fine settembre 2023 **il costo medio del debito si è attestato al 3,48%**, in crescita rispetto al 3,22% del 30 giugno 2023, **il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 2,7** in lieve diminuzione rispetto al primo semestre 2023.

La Posizione Finanziaria Netta è negativa per -970,86 milioni di euro (-947,84 milioni di euro il dato adj. ex IFRS16), mentre il Gearing Ratio è pari a 0,93X, e il rapporto **Loan to Value risulta pari a 47,2%** (47,7% a fine giugno 2023).

E' importante ricordare che, a maggio, IGD ha ottenuto un **finanziamento di tipo Green Secured** per un importo pari a **250 milioni di euro (durata 5 anni)**, la cui seconda tranche, pari a 120 milioni di euro, sarà tirata il 9 novembre p.v. e sarà utilizzata per coprire il *Private Placement* da 100 milioni di euro in scadenza a gennaio 2024.

Inoltre, in linea con la propria strategia finanziaria di rifinanziamento con congruo anticipo, il 5 ottobre u.s. IGD ha lanciato un'operazione con l'obiettivo di **refinanziare interamente il bond da 400 milioni di euro in scadenza a novembre 2024**. Tale operazione è composta da **un'offerta di scambio (e riacquisto²) delle obbligazioni esistenti** e da una **consent solicitation** che ha lo scopo di allineare scadenza e condizioni economiche del bond esistente al nuovo bond³. Il nuovo bond, *senior*, non subordinato e non convertibile, avrebbe una cedola media del 7% con una struttura a step-up e garantirebbe uno yield medio pari all'8,5% (considerando meccanismo di rimborso sopra la pari). In aggiunta, il regolamento del nuovo Bond prevede taluni impegni a carico di IGD, ulteriori e differenti rispetto a quelli che saranno previsti per il Bond esistente, tra i quali, fra l'altro, il divieto a distribuire utili (o effettuare altre forme di distribuzioni) eccedenti rispetto a quanto necessario al fine di rispettare il regime applicabile alla Società in quanto società di investimento immobiliare quotata.⁴ Il periodo dell'offerta di scambio, dell'offerta di riacquisto e della *consent solicitation* è stato avviato il 5 ottobre e terminerà il 10 novembre alle 17; l'Assemblea degli Obbligazionisti, al termine della quale saranno comunicati i risultati finali dell'operazione al mercato, è invece convocata per il 14 novembre.

In caso di successo, IGD avrà così coperto le scadenze finanziarie a tutto il 2024, con le prossime scadenze significative attese per il 2027; questo permetterebbe alla Società di avere 3 anni da dedicare all'ottimizzazione della struttura e del costo medio del debito.

² A condizione che un determinato importo derivante da tale riacquisto sia reinvestito nell'acquisto di Nuove Obbligazioni

³ Il perfezionamento dell'offerta di scambio, riacquisto ed emissione delle nuove obbligazioni è subordinato all'approvazione della *consent solicitation*

⁴ Per maggiori informazioni sulla struttura del nuovo bond e ulteriori dettagli sull'operazione si rimanda alla documentazione ufficiale pubblicata e disponibile al seguente link: <https://www.gruppoigd.it/consent-solicitation-exchange-and-tender-offer-2023>

Conto economico gestionale al 30 settembre 2023

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 9M 2022	(c) 9M 2023	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	96,5	98,6	2,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	5,6	6,8	21,4%
Totale Ricavi da attività locativa	102,1	105,4	3,2%
Locazioni passive	0,0	0,0	0,0%
Costi diretti da attività locativa	-18,5	-17,0	-8,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	83,6	88,4	5,7%
Ricavi da servizi	5,4	5,8	7,0%
Costi diretti da servizi	-4,0	-4,1	2,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1,4	1,7	21,0%
Personale di sede	-5,3	-5,6	4,9%
Spese generali	-3,7	-3,5	-6,2%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	76,0	81,0	6,7%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>70,7%</i>	<i>72,9%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,4	5,6	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,6	-5,9	n.a.
Risultato operativo da trading	-0,2	-0,3	32,4%
EBITDA	75,8	80,8	6,6%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>70,2%</i>	<i>69,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-13,1	-86,6	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,2	-1,4	21,1%
EBIT	61,5	-7,2	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-22,1	-31,1	40,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,4	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	39,8	-38,3	n.a.
Imposte	-1,2	-0,7	-44,8%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	38,7	-39,0	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	38,7	-39,0	n.a.

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.

ㄱㄱㄱ

"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.

ㄱㄱㄱ

IGD presenterà i risultati durante una **conference call** che si terrà **l'8 novembre 2023** 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 2.005,1 milioni di euro al 30 giugno 2023 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

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, nella sezione Investor Relations, e sul sito 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 2023

Conto economico consolidato al 30 settembre 2023

Conto Economico (Importi in migliaia di Euro)	30/09/2023 (A)	30/09/2022 (B)	Variazione (A)-(B)	3° Q 2023 (C)	3° Q 2022 (D)	Variazione (C)-(D)
Ricavi	105.353	102.077	3.276	35.268	33.116	2.152
Ricavi verso terzi	86.096	79.988	6.108	28.733	26.709	2.024
Ricavi verso parti correlate	19.257	22.089	(2.832)	6.535	6.407	128
Altri proventi	6.142	5.401	741	2.001	1.716	285
Altri proventi verso terzi	3.573	3.183	390	1.160	935	225
Altri proventi verso parti correlate	2.569	2.218	351	841	781	60
Ricavi vendita immobili da trading	5.602	432	5.170	30	0	30
Ricavi e proventi operativi	117.097	107.910	9.187	37.299	34.832	2.467
Variazione delle rimanenze	(4.448)	1.334	(5.782)	392	667	(275)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	112.649	109.244	3.405	37.691	35.499	2.192
Costi di realizzazione	(951)	(1.705)	754	(392)	(667)	275
Costi per servizi	(15.000)	(15.523)	523	(5.126)	(5.829)	703
Costi per servizi verso terzi	(11.522)	(10.537)	(985)	(3.781)	(3.663)	(118)
Costi per servizi verso parti correlate	(3.478)	(4.986)	1.508	(1.345)	(2.166)	821
Costi del personale	(7.899)	(7.676)	(223)	(2.349)	(2.354)	5
Altri costi operativi	(7.390)	(7.504)	114	(2.577)	(2.715)	138
Costi operativi	(31.240)	(32.408)	1.168	(10.444)	(11.565)	1.121
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.772)	(1.163)	(609)	(508)	(391)	(117)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(399)	(482)	83	0	0	0
Svalutazione crediti	(287)	(1.078)	791	(118)	210	(328)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(86.190)	(12.611)	(73.579)	(6.312)	(3.274)	(3.038)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(88.648)	(15.334)	(73.314)	(6.938)	(3.455)	(3.483)
Risultato operativo	(7.239)	61.502	(68.741)	20.309	20.479	(170)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	397	(397)	0	0	0
Proventi finanziari	104	85	19	25	23	2
Proventi finanziari verso terzi	104	85	19	25	23	2
Oneri finanziari	(31.168)	(22.139)	(9.029)	(11.890)	(7.767)	(4.123)
Oneri finanziari verso terzi	(30.778)	(22.041)	(8.737)	(11.747)	(7.735)	(4.012)
Oneri finanziari verso parti correlate	(390)	(98)	(292)	(143)	(32)	(111)
Gestione finanziaria	(31.064)	(22.054)	(9.010)	(11.865)	(7.744)	(4.121)
Risultato prima delle imposte	(38.303)	39.845	(78.148)	8.444	12.735	(4.291)
Imposte sul reddito	(651)	(1.180)	529	(335)	(527)	192
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	(38.954)	38.665	(77.619)	8.109	12.208	(4.099)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo	(38.954)	38.665	(77.619)	8.109	12.208	(4.099)

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2023

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (importi in migliaia di Euro)	30/09/2023 (A)	30/06/2023 (B)	31/12/2022 (C)	Variazione (A)-(B)	Variazione (A)-(C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	789	857	796	(68)	(7)
Avviamento	6.710	6.835	7.085	(125)	(375)
	7.499	7.692	7.881	(193)	(382)
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	1.999.415	1.969.733	2.041.330	29.682	(41.915)
Fabbricato	6.816	6.878	6.998	(62)	(182)
Impianti e macchinari	70	78	86	(8)	(16)
Attrezzature e altri beni	2.014	2.123	2.340	(109)	(326)
Immobilizzazioni in corso e acconti	6.438	35.223	36.662	(28.785)	(30.224)
	2.014.753	2.014.035	2.087.416	718	(72.663)
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	2.912	2.735	2.537	177	375
Crediti vari e altre attività non correnti	112	109	121	3	(9)
Partecipazioni	25.765	25.765	25.765	0	0
Attività finanziarie non correnti	174	174	174	0	0
Attività per strumenti derivati	5.307	5.493	6.314	(186)	(1.007)
	34.270	34.276	34.911	(6)	(641)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.056.522	2.056.003	2.130.208	519	(73.686)
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze e acconti	24.729	24.337	29.297	392	(4.568)
Crediti commerciali e altri crediti	9.780	10.803	15.212	(1.023)	(5.432)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.225	1.227	1.242	(2)	(17)
Altre attività correnti	9.833	8.381	7.748	1.452	2.085
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	25.384	16.311	27.069	9.073	(1.685)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	70.951	61.059	80.568	9.892	(9.617)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.127.473	2.117.062	2.210.776	10.411	(83.303)
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	650.000	650.000	650.000	0	0
Altre riserve	458.276	458.675	477.948	(399)	(19.672)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(20.814)	(20.814)	16.167	0	(36.981)
Utii (perdite) netto esercizio	(38.954)	(47.063)	(22.315)	8.109	(16.639)
Patrimonio netto di gruppo	1.048.508	1.040.798	1.121.800	7.710	(73.292)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.048.508	1.040.798	1.121.800	7.710	(73.292)
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti finanziari derivati	0	0	199	0	(199)
Passività finanziarie	862.562	864.001	905.350	(1.439)	(42.788)
Fondo trattamento di fine rapporto	2.759	2.774	2.756	(15)	3
Passività per imposte differite	16.554	16.394	16.636	160	(82)
Fondi per rischi e oneri futuri	5.723	5.231	4.644	492	1.079
Debiti vari e altre passività	7.926	7.843	9.387	83	(1.461)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10.462	10.475	10.441	(13)	21
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	905.986	906.718	949.413	(732)	(43.427)
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie	133.858	134.450	98.834	(592)	35.024
Debiti commerciali e altri debiti	17.009	14.115	22.746	2.894	(5.737)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	3.236	1.469	1.845	1.767	1.391
Passività per imposte	3.758	3.183	1.975	575	1.783
Altre passività	15.118	16.329	14.163	(1.211)	955
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	172.979	169.546	139.563	3.433	33.416
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	1.078.965	1.076.264	1.088.976	2.701	(10.011)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	2.127.473	2.117.062	2.210.776	10.411	(83.303)

Rendiconto finanziario consolidato al 30 settembre 2023

	30/09/2023	30/09/2022
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	(38.954)	38.665
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	651	1.180
Oneri/(proventi) finanziari	31.064	22.054
Ammortamenti e accantonamenti	1.772	1.163
Svalutazione crediti	287	1.078
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	399	482
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	86.190	12.611
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione asset	0	(397)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	996	1.151
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	82.405	77.987
Oneri finanziari netti pagati	(18.388)	(14.334)
TFR, TFM e salario variabile	(909)	(1.471)
Imposte sul reddito pagate	(769)	(814)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	62.339	61.368
Variazione delle rimanenze	4.448	(1.333)
Variazione dei crediti commerciali	5.162	(556)
Variazione altre attività	(2.451)	3.390
Variazione debiti commerciali	(4.347)	(1.585)
Variazione altre passività	3.275	(3.527)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	68.426	57.757
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(267)	(514)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(16.211)	(14.810)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(16.478)	(15.324)
Distribuzione dividendi	(33.103)	(37.950)
Canoni pagati per locazioni operative	(6.588)	(6.059)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	131.851	255.000
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(145.753)	(398.392)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(53.593)	(187.401)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(40)	(7)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(1.685)	(144.975)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	27.069	158.080
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	25.384	13.105

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2023

Posizione finanziaria netta	30/09/2023	30/06/2023	31/12/2022
(importi in migliaia di Euro)			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(25.384)	(16.311)	(27.069)
LIQUIDITA'	(25.384)	(16.311)	(27.069)
Passività finanziarie correnti	0	0	13.000
Quota corrente mutui	18.469	20.675	76.348
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.827	7.776	7.674
Prestiti obbligazionari quota corrente	107.562	105.999	1.812
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	133.858	134.450	98.834
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	108.474	118.139	71.765
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	(174)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	17.463	19.433	23.370
Passività finanziarie non correnti	447.973	448.110	386.757
Prestiti obbligazionari	397.126	396.458	495.223
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	862.388	863.827	905.176
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	970.862	981.966	976.941

Fine Comunicato n.0746-37

Numero di Pagine: 13