

## COMUNICATO STAMPA

### INFORMAZIONI FINANZIARIE AL 31 MARZO 2021

- **Le restrizioni in essere sull'attività dei centri commerciali stanno ancora pesando in modo significativo**
- **Considerato un impatto "one off" da COVID per il 1Q 2021 pari a 5,4 € mln**
- **Ricavi netti da attività locativa: 26,2 milioni di euro (-20,7%)**
- **Risultato netto ricorrente (FFO): 13,8 milioni di euro (-33,3%)**
- **Completato il rimborso del bond in scadenza e ancora significativa disponibilità di cassa a fine periodo, pari a 46,86 milioni di euro**
- **Nel secondo trimestre il Gruppo si sta preparando ai gradualisti allentamenti delle misure restrittive e alle riaperture di tutti i tenants: recuperato il 94% degli ingressi rispetto al 2019 nei primi sei giorni senza restrizioni da lunedì 26 aprile**

**Bologna, 6 maggio 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 le **informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2021**

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

"In questi primi tre mesi del 2021 la situazione è stata ancora delicata per i centri commerciali, significativamente impattati da misure restrittive e di chiusura tuttora in essere. In particolare, considerando che a gennaio/febbraio 2020 i centri erano pressoché totalmente operativi, gli ingressi e i fatturati dei nostri operatori registrati nel 2021 risultano essere con segno negativo.

Situazione inversa a marzo, mese in cui, nell'anno precedente, era in atto un lockdown quasi totale, mentre quest'anno gli impatti sono stati meno duri e diffusi, come del resto testimonia l'aumento degli ingressi (+50% nel mese). Siamo inoltre soddisfatti e incoraggiati da due dati che confermano l'attrattività ancora alta dei centri commerciali, ossia lo scontrino medio ancora in aumento nel trimestre di oltre il +21% rispetto allo stesso periodo 2020 e la percentuale di fatturato 2021 già incassato, che si attesta a livelli più che soddisfacenti, pari a circa il 75% in Italia e quasi al 90% in Romania.

La nostra attenzione e il nostro impegno sono però già indirizzati alla prossima fase di riapertura, per la quale ci stiamo organizzando insieme con i nostri operatori, e alle sfide future nel mondo retail con "next steps", un progetto di lavoro interno che ha l'obiettivo di identificare soluzioni per rispondere alle mutate esigenze dei nostri tenant e visitatori, focalizzando l'attenzione su quattro aree di intervento: i layout, i servizi, gli eventi e i merchandising e tenant mix del futuro. In questo modo vogliamo rendere i nostri centri sempre più "urbani", attrattivi e spazi da vivere, a servizio della comunità che li frequenta ogni giorno".

## **I RIFLESSI SULL'ATTIVITA' DEL GRUPPO DELL'EMERGENZA SANITARIA COVID-19**

### ***Italia***

La crisi sanitaria iniziata nel 2020 sta continuando anche nel 2021 con forti impatti dovuti alle restrizioni messe in campo dal Governo italiano per contrastare e contenere l'emergenza da Corona virus. Queste misure, già in essere dalla fine del 2020 e confermate anche nel primo trimestre 2021, consistono principalmente nella ripartizione dell'Italia in aree caratterizzate da colori diversi in base ai livelli di rischio, l'istituzione di un coprifuoco nazionale dalle ore 22 alle ore 5, il divieto di spostamento tra le Regioni, la chiusura delle attività di ristorazione per la consumazione sul posto, mentre è consentito l'asporto e la consegna a domicilio, e la chiusura nelle giornate festive e prefestive degli esercizi commerciali "non essenziali" presenti all'interno dei centri commerciali.

Nel primo trimestre 2021 le attività "non-essenziali" presenti nelle gallerie commerciali IGD sono state chiuse per circa il 48% dei giorni possibili, con forti differenze in base alla location; mentre nello stesso periodo del 2020 sono state chiuse ca. il 25% dei giorni possibili.

In conseguenza di ciò, il confronto degli andamenti operativi con gli stessi mesi del 2020 non è di semplice lettura né omogeneo perché sui mesi di gennaio e febbraio dello scorso anno non hanno pesato gli effetti delle restrizioni per il contenimento della pandemia che sono iniziati a marzo.

Nel complesso il primo trimestre 2021 ha registrato un andamento negativo degli **ingressi** (-19,5%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con il mese di marzo 2021 che ha visto incrementare le presenze (+50,0%), nonostante le chiusure nei giorni festivi e prefestivi, e un maggior scostamento (-36,5%) rispetto agli andamenti del 2019 non impattati dal Covid. Parimenti e per gli stessi motivi, anche il dato sulle **vendite** degli operatori delle gallerie risulta negativo nel trimestre (-14,4% vs 2020) e l'occupancy rate al 93,6% risulta in leggero calo rispetto al fine anno a causa dell'effetto trascinarsi delle restrizioni in essere da novembre.

Continua però la tendenza positiva riscontrata già nel corso del 2020, con visite meno frequenti ma più mirate allo shopping: lo **scontrino medio** del primo trimestre 2021, infatti, risulta pari a circa 27,4 euro in crescita di oltre il +21% rispetto allo stesso periodo 2020 e del +29% rispetto ai primi tre mesi 2019.

Nel secondo trimestre il Gruppo si sta preparando ai gradualmente allentamenti delle misure restrittive e alle riaperture di tutti i tenants: **recuperato il 94% degli ingressi rispetto al 2019 nei primi sei giorni senza restrizioni da lunedì 26 aprile.**

Un altro segnale incoraggiante proviene dalla nostra attività di trading sul segmento residenziale di Officine Storiche (all'interno del progetto polifunzionale Porta a Mare di Livorno), dove abbiamo già definito 13 contratti preliminari su 42 residenze con conclusione lavori prevista tra circa un anno, dato che fa ben sperare sul prosieguo delle trattative. Il quartiere Porta a Mare si presenterà quindi già ben popolato all'apertura della parte commerciale di Officine, considerando anche le 73 residenze del sub ambito Piazza Mazzini, completamente vendute.

## **Romania**

Anche in Romania i provvedimenti governativi adottati nei primi mesi del 2021 hanno limitato l'operatività delle gallerie Winmarkt: in particolare, a partire dal mese di marzo, sono state reintrodotte limitazioni sulle attività di ristorazione e di entertainment (cinema, palestre, parchi giochi) applicate a livello locale a seconda dell'evoluzione degli indicatori di contagio ed è in atto un semi-lockdown nazionale con chiusura delle attività all'interno dei centri commerciali alle ore 18.

In generale, però, le performance operative dei centri commerciali Winmarkt risultano incoraggianti: il tasso di **occupancy** si è attestato al 94,4%, in aumento rispetto al 31 dicembre 2020. Quest'ultimo dato è il segnale più significativo per l'attività commerciale, perché dimostra che si stanno già ottenendo i primi risultati nella commercializzazione degli spazi liberati soprattutto a causa della crisi economica legata alla pandemia. Infine, un altro indicatore rilevante è il **fatturato da attività locativa incassato**: il dato relativo al 2020 ha superato il 95% mentre per il primo trimestre 2021 ha superato l'88%.

## **I CENTRI COMMERCIALI HANNO EVIDENZIATO UNA SIGNIFICATIVA CAPACITA' DI ADATTAMENTO**

I centri commerciali di IGD, nel complesso, si sono adattati a questa situazione "elastica" di restrizioni più o meno stringenti nei periodi e tra le varie location, facendosi trovare sempre pronti ed operativi, a servizio delle comunità di riferimento, quando consentito.

L'attività commerciale non si è assolutamente fermata, come dimostrano le **24 aperture**, tra nuovi brand (17) e full restyling di punti vendita (7), realizzate in Italia fino alla fine di aprile.

Sono state individuate **nuove insegne**, inserite per la prima volta nel portafoglio IGD, che hanno fatto registrare ottime performance nonostante le difficoltà del periodo, come ad esempio Pepco, che dopo una prima esperienza positiva a Centro Borgo di Bologna e La Favorita di Mantova ha deciso di aprire anche a Le Maioliche di Faenza e Fonti del Corallo di Livorno e ha in programma ulteriori aperture nella rete IGD nei prossimi mesi.

Anche per uno dei settori più colpiti dalle restrizioni, quale la **ristorazione**, sono da segnalare **nuovi ingressi**, come La Piadineria a Centro Lame di Bologna e Poke Kal a Centrosarca di Milano. Inoltre, coerentemente alla strategia di privilegiare sempre più **l'inserimento di brand orientati all'innovazione**, è stato firmato un contratto con **Mi Store**, negozio monomarca autorizzato di Xiaomi, che aprirà al centro commerciale Tiburtino di Roma.

Al 31 marzo 2021 in Italia il dato relativo al **fatturato da attività locativa incassato si attesta a un buon livello: al 3 maggio, oltre il 95% relativamente al 2020 e circa il 75% relativamente al primo trimestre 2021.**

## **RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI**

I risultati dei primi tre mesi del 2021 sono stati fortemente influenzati dalle misure di contenimento per limitare la diffusione del Covid-19: mentre i primi tre mesi del 2020 non avevano registrato impatti economici legati alla pandemia, il primo trimestre 2021 ha subito un impatto one off complessivo di circa 5,4 milioni di euro<sup>1</sup>.

**I ricavi da attività locativa netti, pari a 26,2 milioni di euro, hanno registrato un decremento del -20,7%** con una variazione dovuta principalmente alle seguenti componenti:

- ca. -1 milioni di euro, per minori ricavi like for like Italia. Il decremento è da imputare alla categoria galleria Italia (-4%) ed è dovuto principalmente a minori ricavi variabili e temporanei e all'incremento della vacancy nel periodo; leggero incremento per la categoria ipermercati (+1,1%)
- ca. -0,3 milioni di euro, per minori ricavi in Romania (maggiori riduzioni temporanee e uscita di un tenant che operava su più punti vendita avvenuta a giugno 2020)
- ca. -0,2 milioni di euro, per minori ricavi su perimetro non omogeneo
- ca. -5,4 milioni di euro (tra sconti e perdite su crediti), per la decisione di appostare impatti diretti da Covid-19 (one-off e senza ulteriori effetti sui prossimi esercizi) relativi alla gestione del c.d. "secondo periodo di lockdown"

**L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 23,8 milioni di euro, in calo del -21,6%** con un margine pari al 61,8%, mentre l'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge il 62,0%.

La **gestione finanziaria** complessiva è pari -8,8 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS16 e oneri non ricorrenti, risulta in ulteriore decremento del -1,5% rispetto al 2020.

**L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 13,8 milioni di euro, in riduzione (-33,3%) rispetto al 31 marzo 2020.**

## **LA FASE DI PROGRESSIVA ELIMINAZIONE DELLE RESTRIZIONI**

In Italia, il decreto-legge "Riaperture", approvato dal Consiglio dei Ministri il 21 aprile 2021, delinea il cronoprogramma relativo alla progressiva eliminazione delle restrizioni rese necessarie per limitare il contagio da Covid-19, alla luce dei dati sull'epidemia e sull'andamento della campagna vaccinale. Le principali misure previste, che possono impattare sul business di IGD, sono la conferma del coprifuoco dalle 22 alle 5 e una serie di limitazioni agli spostamenti, ma dal 26 aprile, in zona gialla sono consentite le attività di ristorazione all'aperto con consumo

---

<sup>1</sup> Relativi alle stime interne impatti COVID inseriti per 0,2€ mn tra gli sconti e 5,2€ mn tra le perdite su crediti

al tavolo, sia a pranzo che a cena, e la riapertura dei cinema, la cui capienza non può essere superiore al 50% di quella massima rispettando la distanza di almeno un metro tra ogni spettatore. Non è ancora stata definita una data per la riapertura dei centri commerciali anche nei giorni festivi e prefestivi, ma è intenzione del Governo valutare un ulteriore graduale e progressivo allentamento delle misure di contenimento in base all'andamento dei contagi e della campagna vaccinale.

**La Società garantirà tutte le misure, già implementate dall'inizio della pandemia, per favorire la frequentazione in sicurezza dei propri centri commerciali** come pulizie e sanificazioni incrementate, obbligo di mascherina, dotazione di gel disinfettanti e misuratori di temperatura, distribuzione ottimale dei flussi in entrata, uscita e all'interno delle gallerie con controlli sul distanziamento tra le persone.

Inoltre, la Società sta già portando a compimento **alcune azioni per rendere i centri subito pronti ad accogliere i visitatori soprattutto nell'ambito della ristorazione**. I centri commerciali si sono già attivati per realizzare dehor, chioschi e spazi all'aperto per un totale di 12 progetti, di cui alcuni sono già partiti ad esempio a Esp di Ravenna, Le Maioliche di Faenza e Le Porte di Napoli a Napoli, mentre gli altri saranno realizzati nelle prossime settimane. Sempre a supporto della ristorazione, IGD sta organizzando gli spazi adatti per un servizio di pick up e delivery degli ordini che si possono fare online o in loco.

Un'altra importante iniziativa che IGD ha attuato è la realizzazione di un **hub vaccinale al centro commerciale La Torre di Palermo**, dove è stata individuata un'area dedicata di 1800 mq di superficie, che dovrebbe essere operativa a partire dalla metà del mese di maggio, e che sarà in grado di garantire circa 900 vaccinazioni al giorno. Il centro commerciale, che offre spazi di ampie dimensioni, perfettamente organizzati, vigilati, regolarmente sanificati e agevoli da raggiungere, rappresenta la location ideale per creare in tempi rapidi e in piena sicurezza spazi per **garantire assistenza sanitaria di prossimità, incrementando così la vicinanza di IGD al territorio in cui si trovano i centri**.

Infine, per essere pronta ad affrontare al meglio la riapertura completa dei centri commerciali e cogliere i nuovi trend accelerati dalla pandemia, IGD ha avviato il **Progetto "Next Steps"** che, partendo dalle esigenze degli utenti individuate anche tramite survey dirette, intende identificare soluzioni che sappiano rispondere a tali bisogni per **rendere il rapporto con il visitatore sempre più diretto e personalizzato, anche attraverso l'integrazione con il sistema di CRM e il Digital Plan del Gruppo**.

Gli ambiti su cui si concentrerà il gruppo di lavoro sono i layout, i servizi, gli eventi, nonché i merchandising e tenant mix, che sappiano aumentare l'attrattività dei centri e confermarli come spazi da vivere e a servizio delle comunità che li frequentano quotidianamente.

## FINANZA

In data 1° marzo 2021 IGD ha rimborsato integralmente il Prestito Obbligazionario denominato “€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021” per un importo in linea capitale complessivo pari ad euro 70.793.000 e conseguentemente cancellato le Obbligazioni.

Tenuto conto della liquidità a fine marzo pari a ca. €46 mn e delle linee committed e non committed, abbiamo disponibili le risorse per coprire le esigenze finanziarie del 2021 e dei primi mesi del 2022.

A fine marzo 2021 il costo medio del debito si è attestato al 2,32% mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 2,9x.

La Posizione Finanziaria Netta è negativa per -1.145,4 milioni di euro (-1.101,8 milioni di euro il dato adj. ex IFRS16) in miglioramento di circa 10 milioni di euro rispetto a fine 2020, così come il Loan to Value, che si attesta al 49,5%.

## Conto economico gestionale al 31 marzo 2021

| CONSOLIDATO GRUPPO   | (a)          | (c)          | Δ<br>(c)/(a)  |
|--|--------------|--------------|---------------|
|  | 1Q_CONS_2020 | 1Q_CONS_2021 |               |
| Ricavi da attività locativa freehold                         | 35,3         | 33,6         | -5,0%         |
| Ricavi da attività locativa leasehold                        | 3,1          | 3,1          | 1,9%          |
| <b>Totale Ricavi da attività locativa</b>                    | <b>38,4</b>  | <b>36,7</b>  | <b>-4,4%</b>  |
| Locazioni passive  | 0,0          | 0,0          | -9,8%         |
| Costi diretti da attività locativa                           | -5,4         | -10,5        | 95,6%         |
| <b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b> | <b>33,0</b>  | <b>26,2</b>  | <b>-20,7%</b> |
| Ricavi da servizi  | 1,6          | 1,7          | 7,3%          |
| Costi diretti da servizi                                     | -1,4         | -1,4         | -2,4%         |
| <b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>         | <b>0,2</b>   | <b>0,4</b>   | <b>67,4%</b>  |
| Personale di sede  | -1,7         | -1,7         | 3,7%          |
| Spese generali   | -1,2         | -1,1         | -14,7%        |
| <b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>     | <b>30,3</b>  | <b>23,8</b>  | <b>-21,6%</b> |
| <i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>                 | <i>75,8%</i> | <i>61,8%</i> |               |
| Ricavi da vendita immobili                                   | 0,0          | 0,0          | n.a.          |
| Costo del venduto e altri costi da trading                   | -0,1         | -0,2         | 22,9%         |
| <b>Risultato operativo da trading</b>                        | <b>-0,1</b>  | <b>-0,1</b>  | <b>-0,4%</b>  |
| <b>EBITDA</b>  | <b>30,2</b>  | <b>23,6</b>  | <b>-21,7%</b> |
| <i>Ebitda Margin</i>   | <i>75,5%</i> | <i>61,4%</i> |               |
| Svalutazioni e adeguamento fair value                        | -5,9         | -4,1         | -29,4%        |
| Ammortamenti e altri accantonamenti                          | -0,3         | -0,3         | 3,4%          |
| <b>EBIT</b>  | <b>24,1</b>  | <b>19,2</b>  | <b>-20,1%</b> |
|  |              | <b>0,0</b>   |               |
| GESTIONE FINANZIARIA   | -9,0         | -8,8         | -2,4%         |
| GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA                        | 0,0          | 0,0          | n.a.          |
| <b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>                            | <b>15,1</b>  | <b>10,4</b>  | <b>-30,8%</b> |
| Imposte  | -0,1         | -0,1         | 18,4%         |
| <b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>                             | <b>14,9</b>  | <b>10,3</b>  | <b>-31,1%</b> |
| Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi   | 0,0          | 0,0          | n.a.          |
| <b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>                              | <b>14,9</b>  | <b>10,3</b>  | <b>-31,1%</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 2.265,69 milioni di euro al 31 dicembre 2020 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 31 marzo 2021<sup>2</sup>**

---

<sup>2</sup> Le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2021 non sono sottoposti a revisione contabile.

## Conto economico consolidato al 31 marzo 2021

|  | 31/03/2021      | 31/03/2020      | Variazione     |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| (importi in migliaia di euro)  | (A)             | (B)             | (A)-(B)        |
| <b>Ricavi</b>  | <b>36.705</b>   | <b>38.400</b>   | <b>(1.695)</b> |
| Ricavi verso terzi   | 26.789          | 28.211          | (1.422)        |
| Ricavi verso parti correlate   | 9.916           | 10.189          | (273)          |
| <b>Altri proventi</b>  | <b>1.736</b>    | <b>1.618</b>    | <b>118</b>     |
| Altri proventi verso terzi   | 1.092           | 958             | 134            |
| Altri proventi verso parti correlate   | 644             | 660             | (16)           |
| <b>Ricavi vendita immobili da trading</b>  | <b>30</b>       | <b>0</b>        | <b>30</b>      |
| <b>Ricavi e proventi operativi</b>   | <b>38.471</b>   | <b>40.018</b>   | <b>(1.547)</b> |
| Variazione delle rimanenze   | 774             | 849             | (75)           |
| <b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>   | <b>39.245</b>   | <b>40.867</b>   | <b>(1.622)</b> |
| Costi di realizzazione   | (792)           | (849)           | 57             |
| Costi per servizi  | (3.134)         | (3.831)         | 697            |
| Costi per servizi verso terzi  | (2.234)         | (3.088)         | 854            |
| Costi per servizi verso parti correlate  | (900)           | (743)           | (157)          |
| Costi del personale  | (2.637)         | (2.567)         | (70)           |
| Altri costi operativi  | (2.617)         | (2.769)         | 152            |
| <b>Costi operativi</b>   | <b>(9.180)</b>  | <b>(10.016)</b> | <b>836</b>     |
| Ammortamenti e Accantonamenti  | (159)           | (151)           | (8)            |
| Svalutazione crediti   | (6.528)         | (751)           | (5.777)        |
| Variazione del fair value  | (4.137)         | (5.856)         | 1.719          |
| <b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>       | <b>(10.824)</b> | <b>(6.758)</b>  | <b>(4.066)</b> |
| <b>Risultato operativo</b>   | <b>19.241</b>   | <b>24.093</b>   | <b>(4.852)</b> |
| <b>Proventi finanziari</b>   | <b>31</b>       | <b>16</b>       | <b>15</b>      |
| Proventi finanziari verso terzi  | 31              | 16              | 15             |
| <b>Oneri finanziari</b>  | <b>(8.843)</b>  | <b>(9.047)</b>  | <b>204</b>     |
| Interessi e altri oneri finanziari verso terzi                                     | (8.843)         | (9.030)         | 187            |
| Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate                           | 0               | (17)            | 17             |
| <b>Gestione finanziaria</b>  | <b>(8.812)</b>  | <b>(9.031)</b>  | <b>219</b>     |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>   | <b>10.429</b>   | <b>15.062</b>   | <b>(4.633)</b> |
| Imposte sul reddito  | (139)           | (118)           | (21)           |
| <b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>  | <b>10.290</b>   | <b>14.944</b>   | <b>(4.654)</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>10.290</b>   | <b>14.944</b>   | <b>(4.654)</b> |



## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 marzo 2021

| (importi in migliaia di euro)                                    | 31/03/2021<br>(A) | 31/12/2020<br>(B) | Variazione<br>(A)-(B) |
|--|-------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>                                   |                   |                   |                       |
| <b>Attività immateriali</b>                                      |                   |                   |                       |
| Attività immateriali a vita definita                             | 93                | 35                | 58                    |
| Avviamento   | 8.533             | 8.533             | 0                     |
|  | <b>8.626</b>      | <b>8.568</b>      | <b>58</b>             |
| <b>Attività materiali</b>  |                   |                   |                       |
| Investimenti immobiliari   | 2.231.246         | 2.234.484         | (3.238)               |
| Fabbricato   | 7.354             | 7.414             | (60)                  |
| Impianti e macchinari  | 139               | 143               | (4)                   |
| Attrezzature e altri beni  | 1.608             | 969               | 639                   |
| Immobilizzazioni in corso e acconti                              | 44.182            | 42.674            | 1.508                 |
|  | <b>2.284.529</b>  | <b>2.285.684</b>  | <b>(1.155)</b>        |
| <b>Altre attività non correnti</b>                               |                   |                   |                       |
| Attività per imposte anticipate nette                            | 7.706             | 7.995             | (289)                 |
| Crediti vari e altre attività non correnti                       | 129               | 129               | 0                     |
| Partecipazioni   | 99                | 151               | (52)                  |
| Attività finanziarie non correnti                                | 174               | 174               | 0                     |
|  | <b>8.108</b>      | <b>8.449</b>      | <b>(341)</b>          |
| <b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>                         | <b>2.301.263</b>  | <b>2.302.701</b>  | <b>(1.438)</b>        |
| <b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>                                       |                   |                   |                       |
| Rimanenze e acconti  | 34.617            | 33.843            | 774                   |
| Crediti commerciali e altri crediti                              | 21.843            | 18.260            | 3.583                 |
| Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate        | 1.435             | 775               | 660                   |
| Altre attività correnti  | 5.121             | 3.736             | 1.385                 |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti                  | 46.862            | 117.341           | (70.479)              |
| <b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>                             | <b>109.878</b>    | <b>173.955</b>    | <b>(64.077)</b>       |
| <b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>                                    | <b>2.411.141</b>  | <b>2.476.656</b>  | <b>(65.515)</b>       |
| <b>PATRIMONIO NETTO:</b>   |                   |                   |                       |
| Capitale sociale   | 650.000           | 650.000           | 0                     |
| Riserva sovrapprezzo azioni                                      | 30.058            | 30.058            | 0                     |
| Altre riserve  | 500.719           | 499.131           | 1.588                 |
| Utile (perdite) a nuovo del gruppo                               | (64.747)          | 9.574             | (74.321)              |
| Utile (perdita) dell'esercizio                                   | 10.290            | (74.321)          | 84.611                |
| <b>Patrimonio netto di gruppo</b>                                | <b>1.126.320</b>  | <b>1.114.442</b>  | <b>11.878</b>         |
| Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza      | -                 | -                 | -                     |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>                               | <b>1.126.320</b>  | <b>1.114.442</b>  | <b>11.878</b>         |
| <b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>                                  |                   |                   |                       |
| Passività per strumenti derivati                                 | 12.827            | 14.396            | (1.569)               |
| Passività finanziarie non correnti                               | 1.129.127         | 1.135.707         | (6.580)               |
| Fondo trattamento di fine rapporto                               | 3.192             | 3.267             | (75)                  |
| Passività per imposte differite                                  | 18.351            | 18.281            | 70                    |
| Fondi per rischi e oneri futuri                                  | 4.131             | 3.793             | 338                   |
| Debiti vari e altre passività non correnti                       | 9.861             | 9.849             | 12                    |
| Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate | 13.462            | 13.462            | 0                     |
| <b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>                        | <b>1.190.951</b>  | <b>1.198.755</b>  | <b>(7.804)</b>        |
| <b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>                                      |                   |                   |                       |
| Passività finanziarie correnti                                   | 63.288            | 137.266           | (73.978)              |
| Debiti commerciali e altri debiti                                | 13.042            | 12.091            | 951                   |
| Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti | 521               | 499               | 22                    |
| Passività per imposte  | 4.753             | 1.814             | 2.939                 |
| Altre passività correnti   | 12.266            | 11.789            | 477                   |
| <b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>                            | <b>93.870</b>     | <b>163.459</b>    | <b>(69.589)</b>       |
| <b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>                                 | <b>1.284.821</b>  | <b>1.362.214</b>  | <b>(77.393)</b>       |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)</b>                | <b>2.411.141</b>  | <b>2.476.656</b>  | <b>(65.515)</b>       |

## Rendiconto finanziario consolidato al 31 marzo 2021

|  | 31/03/2021      | 31/03/2020      |
|--|-----------------|-----------------|
| <i>(Importi in migliaia di Euro)</i>   |                 |                 |
| <b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>   |                 |                 |
| Risultato dell'esercizio   | <b>10.290</b>   | <b>14.784</b>   |
| <b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b> |                 |                 |
| imposte dell'esercizio   | 139             | 118             |
| Oneri/(proventi) finanziari  | 8.812           | 9.031           |
| Ammortamenti e accantonamenti  | 159             | 151             |
| Svalutazione crediti   | 6.528           | 751             |
| Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi  | 4.137           | 5.856           |
| Variazione fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato   | 343             | 285             |
| <b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>   | <b>30.408</b>   | <b>30.976</b>   |
| Oneri finanziari netti pagati  | (5.252)         | (3.864)         |
| Imposte sul reddito pagate   | (188)           | (248)           |
| <b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA</b>   | <b>24.968</b>   | <b>26.864</b>   |
| Variazione delle rimanenze   | (774)           | (850)           |
| Variazione dei crediti commerciali   | (10.771)        | (3.434)         |
| Variazione altre attività  | (1.096)         | (1.619)         |
| Variazione debiti commerciali  | 973             | (3.799)         |
| Variazione altre passività   | 3.433           | 3.213           |
| <b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)</b>   | <b>16.733</b>   | <b>20.375</b>   |
| (Investimenti) in immobilizzazioni immateriali   | (64)            | 0               |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali  | 0               | 0               |
| (Investimenti) in immobilizzazioni materiali   | (3.101)         | (5.647)         |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali  | 0               | 0               |
| (Investimenti) in Partecipazioni   | 52              | 0               |
| <b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>   | <b>(3.113)</b>  | <b>(5.647)</b>  |
| Vendita/(acquisto) azioni proprie  | 0               | (327)           |
| Canoni pagati per locazioni finanziarie  | 0               | (2.576)         |
| Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento   | (84.048)        | (10.362)        |
| <b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>  | <b>(84.048)</b> | <b>(13.265)</b> |
| Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)   | (51)            | (44)            |
| <b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>  | <b>(70.479)</b> | <b>1.419</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>46.862</b>   | <b>130.096</b>  |

## Posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2021

|   | 31/03/2021       | 31/12/2020       | Variazione      |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti     | (46.862)         | (117.341)        | 70.479          |
| <b>LIQUIDITA'</b>                                   | <b>(46.862)</b>  | <b>(117.341)</b> | <b>70.479</b>   |
| Quota corrente mutui                                | 46.542           | 51.418           | (4.876)         |
| Passività per leasing finanziari quota corrente     | 9.538            | 9.448            | 90              |
| Prestiti obbligazionari quota corrente              | 7.208            | 76.400           | (69.192)        |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>           | <b>63.288</b>    | <b>137.266</b>   | <b>(73.978)</b> |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>     | <b>16.426</b>    | <b>19.925</b>    | <b>(3.499)</b>  |
| Attività finanziarie non correnti                   | (174)            | (174)            | 0               |
| Passività per leasing finanziari quota non corrente | 37.175           | 39.626           | (2.451)         |
| Passività finanziarie non correnti                  | 448.339          | 453.199          | (4.860)         |
| Prestiti obbligazionari                             | 643.613          | 642.882          | 731             |
| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b> | <b>1.128.953</b> | <b>1.135.533</b> | <b>(6.580)</b>  |
| <b>Posizione finanziaria netta</b>                  | <b>1.145.379</b> | <b>1.155.458</b> | <b>(10.079)</b> |