

COMUNICATO STAMPA

RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2021: PROSEGUE IL PERCORSO DI RECUPERO VERSO LA SITUAZIONE PRE-COVID

- **Buoni andamenti nel periodo giugno-settembre, primo quadrimestre intero senza restrizioni nel confronto con il 2019: fatturato operatori -0,2% e recuperato ca. l'85% degli ingressi; scontrino medio di settembre +21,7% vs sett.2019**
- **Incassato su fatturato 9M2021: in Italia c. 86%¹; in Romania c. 96%**
- **Financial occupancy in crescita vs FY2020: Italia 95,40%, +114bps; Romania 94,93%, +133bps**
- **Rafforzata la struttura finanziaria: Loan to Value pro forma al 30 settembre, che considera gli effetti della cessione, pari al 45,6% in calo di 270 pp.ti rispetto al Loan to Value al 30/09 che è pari a 48,3%**
- **Confermata la guidance relativa al Risultato Netto Ricorrente (FFO) per l'intero anno a +7/8%**

Bologna, 4 novembre 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 30 settembre 2021.**

Messaggio dell'Amministratore Delegato, Claudio Albertini

"Gli andamenti operativi registrati nell'ultimo quadrimestre ci consentono di guardare al futuro con maggior fiducia: le vendite degli operatori sono tornate in linea con il 2019, ed è un confronto molto significativo in quanto fu uno dei migliori anni per IGD in termini di performance operative. Anche la progressione delle fatture incassate e i pochi casi di insolvenza tra i nostri tenant segnalano che, pur non avendo superato completamente tutte le problematiche legate alla pandemia, il nostro modello di business è assolutamente valido" ha dichiarato **Claudio Albertini**, Amministratore Delegato di IGD *"L'operazione di dismissione comunicata nei giorni scorsi, poi, ci permetterà di ridurre sensibilmente il Loan to Value e di avere le risorse finanziarie necessarie per coprire le future esigenze a tutto il 2022. Tutto ciò, ipotizzando che non vi siano nuove restrizioni legate ad un peggioramento del quadro sanitario, ha creato i presupposti per poter tornare a distribuire nel 2022 un dividendo ai nostri azionisti."*

ANDAMENTI OPERATIVI

Italia

Dopo una prima fase dell'anno in cui le performance di IGD sono risultate ancora colpite dalle misure restrittive adottate dal Governo italiano per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid, si è assistito ad un recupero progressivo una volta che tali restrizioni sono state via via allentate. A partire dal 17 maggio, infatti, data in cui i centri commerciali hanno recuperato la piena operatività, le performance registrate hanno mostrato un trend in miglioramento costante: nel periodo giugno-settembre, i primi 4 mesi interi privi di restrizioni, i livelli di ingressi e fatturati sono risultati in incremento rispettivamente del

¹ % su fatturato netto sconti e perdite su crediti

+1% e +9% rispetto a quanto fatto registrare nei mesi corrispondenti del 2020. Ancora più significativo è il confronto con il medesimo periodo del 2019, anno non intaccato dalla pandemia e tra i migliori della storia di IGD: a fronte di ingressi ancora in calo di ca. il 15%, le vendite degli operatori sono tornate pressoché in linea (-0,2%) con un deciso incremento dello scontrino medio (+21,7% a settembre 2021 vs settembre 2019) che testimonia la maggior propensione agli acquisti dei visitatori nei nostri centri. Analizzando gli andamenti delle varie categorie merceologiche nel periodo giugno-settembre 2021, è importante sottolineare che le categorie abbigliamento, beni per la casa, elettronica e cultura/tempo libero sono tornate in territorio positivo rispetto a quanto fatto nel 2019; tali categorie peraltro rappresentano oltre l'81% del nostro portafoglio contratti. Restano difficoltà concentrate nella ristorazione e servizi, legate anche alle problematiche nell'organizzare eventi in presenza, al fatto che i cinema (4 nel nostro portafoglio) abbiano ripreso da poco una operatività pari al periodo pre-covid (con anche più film in uscita) e ad altri fattori peculiari di questo periodo.

Le performance fatte registrare da ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo nei primi nove mesi del 2021 sono in linea con quanto fatto nel 2020 (+0,05%).

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

Il tasso di occupancy del portafoglio italiano si è attestato a 95,40%, in miglioramento di 114bps rispetto al 31 dicembre 2020, grazie all'intensa attività di leasing e alla vivacità del settore retail: da inizio anno sono state 43 le nuove aperture all'interno delle gallerie commerciali di IGD, a testimonianza di come gli operatori continuino ad avere fiducia nel modello di business e nello shopping fisico. Nei 9 mesi sono stati sottoscritti 191 contratti tra rinnovi (124) e turnover (67) con un limitato downside di ca. -1,2%.

Prosegue il miglioramento del fatturato incassato al netto degli sconti concessi² che, al 28 ottobre, era pari a ca. l'86%.

Romania

In Romania, grazie alla progressiva eliminazione delle restrizioni, le performance operative delle gallerie commerciali Winmarkt nei primi 9 mesi del 2021 sono buone: **il tasso di occupancy al 30 settembre 2021 è pari al 94,93%** in miglioramento di 133 bps rispetto al 31 dicembre 2020 e ottimi riscontri si hanno anche in termini di **fatturato incassato pari a ca. il 96%**. Anche in Romania è proseguita l'attività di leasing che ha portato alla **firma di 303 contratti tra rinnovi (205) e turnover (98), facendo registrare un lieve incremento dei canoni pari a ca. 0,4%**.

Al momento nel paese si sta assistendo ad una nuova ondata pandemica, anche a causa di una campagna vaccinale che è andata a rilento rispetto alla media europea (soltanto il 30% ca. della popolazione risulta ad oggi vaccinato); per tali motivi il Governo ha introdotto nuove misure restrittive, alcune delle quali riguardano le gallerie commerciali del Gruppo come l'obbligo di green pass per chi vi accede. Il Gruppo continuerà a monitorare l'evoluzione della situazione e garantirà tutto quanto necessario per mantenere le strutture operative e pronte allo scenario che si sta delineando.

² % su fatturato netto sconti e perdite su crediti

RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI

Nei primi nove mesi dell'anno i **ricavi lordi da attività locativa, pari a 109,1 milioni di euro senza considerare gli sconti per Covid**, hanno registrato una variazione dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. -2,2 milioni di euro, a minori ricavi like for like Italia. Il decremento è interamente imputabile alla categoria gallerie soprattutto per le ri-commercializzazioni effettuate che avranno effetti diluiti nei prossimi trimestri; in leggero incremento gli ipermercati (+€0,1 milioni);
- per ca. -0,7 milioni di euro, a minori ricavi sul perimetro non omogeneo e per lavori di rimodulazione;
- per ca. -0,1 milioni di euro, alla riduzione dei ricavi like for like della Romania.

Il **Net rental income è pari a 86,9 milioni di euro, in calo del -3,1%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; questo per gli effetti differiti delle commercializzazioni, come descritto sopra, e alcuni costi operativi in incremento come le spese condominiali. Si segnala la riduzione degli impatti diretti Covid per c.1,2 milioni di Euro (tra sconti e perdite su crediti, al netto di risparmi su locazioni passive), rispetto ai primi nove mesi del 2020,

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 79,6 milioni di euro, in calo del -3,9% con un margine pari al 69,8%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge il 70,4%.

La **gestione finanziaria** complessiva è pari a -24,8 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS 16 e oneri non ricorrenti, risulta in **miglioramento del 8,7% rispetto al 30 settembre 2020**.

L'Utile netto ricorrente (FFO), includendo gli impatti straordinari netti one-off da COVID-19, è pari a 48,4 milioni di euro, in riduzione (-9,3%) rispetto al 30 settembre 2020. **Viene comunque confermata la guidance FFO 2021 che prevede una crescita a fine anno pari a ca. +7/8% rispetto all'FFO 2020**, ricordando che nell'ultimo trimestre 2020 si concentrarono ca. 10,4 milioni di euro di ulteriori costi diretti Covid-19 ad oggi non previsti.

-

STRUTTURA FINANZIARIA

Il 30 settembre 2021 Fitch Ratings ha confermato il rating Investment Grade BBB- e ha rivisto l'Outlook a Stabile da Negativo. Il miglioramento dell'outlook si basa sulla incrementata visibilità dei redditi da locazione, favorita da una graduale ripresa degli ingressi e delle vendite dei tenants nei centri commerciali di IGD, che Fitch Ratings prevede possano tornare ai livelli pre-pandemici entro la fine del 2022.

A fine settembre 2021 **il costo medio del debito si è attestato al 2,20%**, in calo rispetto al 2,30% di fine 2020, **il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 3,4x** contro il 3,2x di fine 2020.

La Posizione Finanziaria Netta è negativa per -1.116,05 milioni di euro (-1.077,04 milioni di euro il dato adj. ex IFRS16), mentre il Gearing Ratio è pari a 0,96X. Il Loan to Value risulta pari a 48,3% in calo rispetto al 49,9% fatto registrare a fine 2020.

DEFINITA L'OPERAZIONE DI ASSET MANAGEMENT PIU' RILEVANTE PREVISTA NEL BP 2019-2021

In data 21 ottobre 2021 IGD ha siglato con ICG's Sale & Leaseback Fund un accordo per la cessione di un portafoglio di ipermercati e supermercati per un valore pari a 140 milioni di euro in linea con il book value al 30 giugno³. Il portafoglio è composto da 5 ipermercati e 1 supermercato "stand alone", ossia non collegati a gallerie commerciali di proprietà di IGD, e genera ca. 7,7 milioni di euro di ricavi d'affitto annui netti.

ICG e IGD costituiranno un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A., in cui verranno apportati gli immobili, e del quale ICG deterrà il 60% delle quote (classe A, a rendimento privilegiato) e IGD il restante 40% (classe B, a rendimento subordinato)⁴; il property management del portafoglio verrà affidato a IGD.

Al momento del closing, previsto entro fine novembre, IGD incasserà dalla cessione ca. 115 milioni di euro netti⁵ che, unitamente alla liquidità disponibile (che al 30 settembre ammontava a c. 54€mn), consentono al Gruppo di avere le risorse per coprire le scadenze finanziarie del 2022. La transazione è condizionata all'ottenimento di un finanziamento per almeno il 50% del valore degli asset.

L'operazione è finalizzata inoltre alla riduzione della leva finanziaria del Gruppo: includendo gli impatti della cessione, il Loan to Value pro forma al 30 settembre risulta infatti pari a 45,6% ed è previsto in ulteriore miglioramento a fine anno.

OUTLOOK 2021 E DIVIDENDO

Tenuto conto dei buoni andamenti registrati nell'ultimo periodo e in considerazione dei minori impatti economici da Covid stimati per l'anno in corso rispetto al 2020, **è confermata la guidance FFO 2021, che prevede una crescita pari a ca. +7/8% rispetto al FFO 2020.**

Inoltre, ipotizzando che non vi siano nuove restrizioni legate ad un peggioramento del quadro sanitario, anche alla luce dei buoni andamenti operativi e delle prospettive per i prossimi mesi, **la Società ritiene che si siano creati i presupposti per tornare a distribuire nel 2022 un dividendo ai propri azionisti.**

³ Sulla base di questo importo si libererebbero riserve per ca. 32 milioni di euro che, per il 50% dell'ammontare, concorrerebbero a determinare il dividendo obbligatorio da distribuire entro i prossimi due anni.

⁴ I rendimenti dell'operazione dipenderanno anche dalle condizioni del finanziamento nonchè da quelle di mercato al momento dell'uscita dal veicolo

⁵ Ipotizzando l'ottenimento di un finanziamento per il 55% del valore degli asset

Conto economico gestionale al 30 settembre 2021

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(c)	Δ (c)/(a)
	9M_CONS_2020	9M_CONS_2021	
Ricavi da attività locativa freehold	100,2	99,9	-0,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	8,7	9,2	5,4%
Totale Ricavi da attività locativa	109,0	109,1	0,1%
Locazioni passive	0,0	0,0	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-19,3	-22,2	15,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	89,7	86,9	-3,1%
Ricavi da servizi	4,8	4,8	1,1%
Costi diretti da servizi	-3,8	-4,0	4,6%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1,0	0,9	-12,1%
Personale di sede	-4,6	-4,9	7,1%
Spese generali	-3,3	-3,3	-0,5%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	82,8	79,6	-3,9%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,8%</i>	<i>69,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,7	0,4	-37,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-1,3	-0,8	-40,4%
Risultato operativo da trading	-0,6	-0,3	-43,3%
EBITDA	82,2	79,2	-3,6%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>71,8%</i>	<i>69,3%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-77,5	-16,7	-78,4%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,8	-0,5	-33,0%
EBIT	3,9	62,0	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-27,0	-24,8	-8,0%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,1	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-23,2	37,2	n.a.
Imposte	1,8	-2,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	-21,3	35,2	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	-21,3	35,2	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 il **4 novembre 2021** 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 028020927**

IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player in Italia nel settore immobiliare retail: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. La società è quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è stata la prima ad entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 2.267,88 milioni di euro al 30 giugno 2021 comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 1 terreno oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 6 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare retail: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

www.gruppoigd.it

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 2021

Conto economico consolidato al 30 settembre 2021

	30/09/2021	30/09/2020	Variazione	3° Q 2021	3° Q 2020	Variazione
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A)-(B)	(C)	(D)	(C)-(D)
Ricavi	109.133	108.926	207	36.065	34.290	1.775
Altri proventi	4.833	4.829	4	1.559	1.690	(131)
Ricavi vendita immobili da trading	440	708	(268)	0	258	(258)
Ricavi e proventi operativi	114.406	114.463	(57)	37.624	36.238	1.386
Variazione delle rimanenze	1.967	618	1.349	818	364	454
Ricavi e variazioni delle rimanenze	116.373	115.081	1.292	38.442	36.602	1.840
Costi di realizzazione	2.378	1.530	848	818	666	152
Costi per servizi	9.022	9.433	(411)	2.777	1.960	817
Costi del personale	7.427	7.024	403	2.344	2.309	35
Altri costi operativi	12.107	13.426	(1.319)	6.699	8.371	(1.672)
Costi operativi	30.934	31.413	(479)	12.638	13.306	(668)
Ammortamenti e Accantonamenti	(506)	(457)	(49)	(178)	(156)	(22)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(54)	(2.159)	2.105	0	0	0
Svalutazione crediti	(6.197)	(1.763)	(4.434)	3.232	7.769	(4.537)
Variazione del fair value	(16.680)	(75.359)	58.679	(4.278)	(3.941)	(337)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(23.437)	(79.738)	56.301	(1.224)	3.672	(4.896)
Risultato operativo	62.002	3.930	58.072	24.580	26.968	(2.388)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	(72)	72	0	0	0
Proventi finanziari	73	68	5	22	41	(19)
Oneri finanziari	24.916	27.084	(2.168)	8.150	9.091	(941)
Gestione finanziaria	(24.843)	(27.016)	2.173	(8.128)	(9.050)	922
Risultato prima delle imposte	37.159	(23.158)	60.317	16.452	17.918	(1.466)
Imposte sul reddito	1.993	(1.840)	3.833	740	406	334
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	35.166	(21.318)	56.484	15.712	17.512	(1.800)
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	35.166	(21.318)	56.484	15.712	17.512	(1.800)

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2021

	30/09/2021	30/06/2021	31/12/2020	Variazione	Variazione
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(C)	(A)-(B)	(A)-(C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	94	99	35	(5)	59
Avviamento	8.159	8.283	8.533	(124)	(374)
	8.253	8.382	8.568	(129)	(315)
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	2.227.167	2.229.892	2.234.484	(2.725)	(7.317)
Fabbricato	7.231	7.293	7.414	(62)	(183)
Impianti e macchinari	132	143	143	(11)	(11)
Attrezzature e altri beni	1.599	1.668	969	(69)	630
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.331	42.757	42.674	1.574	1.657
	2.280.460	2.281.753	2.285.684	(1.293)	(5.224)
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	5.562	6.359	7.995	(797)	(2.433)
Crediti vari e altre attività non correnti	126	129	129	(3)	(3)
Partecipazioni	99	99	151	0	(52)
Attività finanziarie non correnti	174	174	174	0	0
	5.961	6.761	8.449	(800)	(2.488)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.294.674	2.296.896	2.302.701	(2.222)	(8.027)
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze e acconti	35.771	34.953	33.843	818	1.928
Crediti commerciali e altri crediti	21.297	25.032	18.260	(3.735)	3.037
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.677	1.705	775	(28)	902
Altre attività correnti	4.764	5.101	3.736	(337)	1.028
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	53.882	43.779	117.341	10.103	(63.459)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	117.391	110.570	173.955	6.821	(56.564)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.412.065	2.407.466	2.476.656	4.599	(64.591)
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	650.000	650.000	650.000	0	0
Riserva sovrapprezzo azioni	0	0	30.058	0	(30.058)
Altre riserve	466.042	465.092	499.131	950	(33.089)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	1.689	1.689	9.574	0	(7.885)
Utili (perdite) netto esercizio	35.166	19.453	(74.321)	15.713	109.487
Patrimonio netto di gruppo	1.152.897	1.136.234	1.114.442	16.663	38.455
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.152.897	1.136.234	1.114.442	16.663	38.455
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti derivati	9.989	11.220	14.396	(1.231)	(4.407)
Passività finanziarie non correnti	961.700	967.798	1.135.707	(6.098)	(174.007)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.306	3.265	3.267	41	39
Passività per imposte differite	18.148	18.133	18.281	15	(133)
Fondi per rischi e oneri futuri	4.047	3.784	3.793	263	254
Debiti vari e altre passività non correnti	9.842	9.256	9.849	586	(7)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.462	13.462	13.462	0	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.020.494	1.026.918	1.198.755	(6.424)	(178.261)
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	208.408	210.958	137.266	(2.550)	71.142
Debiti commerciali e altri debiti	11.203	15.688	12.091	(4.485)	(888)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	2.295	2.144	499	151	1.796
Passività per imposte	4.059	3.072	1.814	987	2.245
Altre passività correnti	12.709	12.452	11.789	257	920
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	238.674	244.314	163.459	(5.640)	75.215
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.259.168	1.271.232	1.362.214	(12.064)	(103.046)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	2.412.065	2.407.466	2.476.656	4.599	(64.591)

Rendiconto finanziario consolidato al 30 settembre 2021

	30/09/2021	30/09/2020
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	35.166	(21.318)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Imposte dell'esercizio	1.993	(1.840)
Oneri/(proventi) finanziari	24.843	27.016
Ammortamenti e accantonamenti	506	457
Svalutazione crediti	6.197	1.763
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	54	2.159
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	16.680	75.359
Gestione di partecipazioni	0	72
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	1.117	1.067
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	86.556	84.735
Oneri finanziari netti pagati	(16.011)	(17.287)
TFR, TFM e salario variabile	(723)	(873)
Imposte sul reddito pagate	(659)	(499)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA	69.163	66.076
Variazione delle rimanenze	(1.967)	(617)
Variazione dei crediti commerciali	(10.136)	(28.256)
Variazione altre attività	1.408	(1.162)
Variazione debiti commerciali	908	(3.278)
Variazione altre passività	323	2.017
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)	59.699	34.780
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(87)	0
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	56
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(11.847)	(10.791)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	52	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(11.882)	(10.735)
Vendita/(acquisto) azioni proprie	0	198
Plus/(minus) vendita azioni proprie	0	(200)
Distribuzione dividendi	0	(25.152)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(6.358)	(4.642)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	0	0
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(104.836)	(35.809)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(111.194)	(65.605)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(82)	(99)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(63.459)	(41.659)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	117.341	128.677
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	53.882	87.018

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2021

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2021	30/06/2021	31/12/2020
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(53.882)	(43.779)	(117.341)
LIQUIDITA'	(53.882)	(43.779)	(117.341)
Quota corrente mutui	36.779	41.608	51.418
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.105	9.629	9.448
Prestiti obbligazionari quota corrente	162.524	159.721	76.400
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	208.408	210.958	137.266
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	154.526	167.179	19.925
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	(174)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	32.884	34.723	39.626
Passività finanziarie non correnti	436.663	441.555	453.199
Prestiti obbligazionari	492.153	491.520	642.882
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	961.526	967.624	1.135.533
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.116.052	1.134.803	1.155.458