COMUNICATO STAMPA

RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2026

- **In Italia ingressi +4,1%; vendite operatori gallerie +4,2%; upside su contratti +1,8%**
- **Ricavi netti da attività locativa freehold: 75,9 milioni di euro (+3,4% *like for like*)**
- **Risultato netto ricorrente (FFO): 36,6 milioni di euro (+17,7%)**
- **Risultato netto di Gruppo: 28,6 milioni di euro (+11 milioni di euro vs 30 settembre 2025)**
- **Fitch rivede al rialzo l'outlook di IGD da Stable a Positive e conferma rating "BBB-"**
- **Outlook 2026 rivisto al rialzo: FFO atteso ad almeno 47 milioni di euro (+14,1% vs FY 2025)**

Bologna, 12 novembre 2026. 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 Antonio Rizzi, ha esaminato e approvato le **Informazioni finanziare periodiche aggiuntive al 30 settembre 2026.**

"Il Consiglio di Amministrazione di IGD desidera rivolgere un pensiero a Roberto Zoia, la cui improvvisa scomparsa ha rappresentato una grave perdita per tutto il Gruppo . Roberto ha guidato la Società con determinazione e visione strategica, contribuendo in modo decisivo al percorso di crescita e rafforzamento intrapreso negli ultimi anni. I risultati che presentiamo oggi confermano la solidità del percorso intrapreso sotto la sua guida, recentemente riconosciuta anche da Fitch Ratings con il miglioramento dell'outlook da Stable a Positive".

ATTIVITA' DI LEASING

Nel corso dei primi nove mesi del 2026 IGD ha proseguito in maniera efficace l'attività di leasing: **il tasso di occupancy medio di gallerie più ipermercati al 30 settembre 2026 si è attestato al 96,31%**, in incremento di 25bps rispetto al 31 dicembre 2025 e in lieve aumento rispetto al dato del 30 giugno 2026 (+9bps); **il tasso di occupancy delle sole gallerie è risultato pari al** 95,90%, anch'esso in incremento di +27bps rispetto al 31 dicembre 2025.

Si conferma inoltre l'attrattività del portafoglio IGD per i retailer internazionali interessati a crescere sul mercato italiano: negli ultimi nove mesi Normal, Adopt, Smashie e Popeyes, tra gli altri, hanno scelto i centri del Gruppo per espandere la propria rete.

I 148 contratti sottoscritti nel corso dei nove mesi (86 rinnovi e 62 turnover), che rappresentano l'8,9% del monte-canoni gallerie, hanno evidenziato un upside medio nell'intero periodo del +1,8%, proseguendo la tendenza di incrementi positivi dei canoni trimestre dopo trimestre. Da segnalare inoltre il **miglioramento del WALB (Weighted Average Lease Break)**, che esprime la durata media residua dei contratti di locazione prima della prima possibilità di recesso da parte del tenant, passato da **2,09 anni a fine 2025 a 2,36 anni al 30 settembre 2026**.

ATTIVITA' DI ASSET MANAGEMENT

Nel corso dei primi nove mesi del 2026 il Gruppo ha effettuato investimenti e capex per complessivi 8,7 milioni di euro.

I principali interventi hanno riguardato da un lato il completamento del restyling esterno del Centro Commerciale "Leonardo", del Centro Commerciale "Lungo Savio", dall'altro la realizzazione di lavori di fit-out commerciale funzionali all'ingresso di nuovi tenant su alcuni centri, principalmente "Centro d'Abruzzo" a Pescara, "Conè" a Conegliano (TV) e "Le Porte di Napoli" a Napoli. Sono inoltre proseguiti gli investimenti in ambito ESG, anche attraverso l'implementazione di sistemi basati sull'intelligenza artificiale per la riduzione dei consumi energetici.

È proseguito inoltre il percorso di crescita della Business Unit Asset Services for Third Parties, anche grazie all'acquisizione di nuovi mandati di gestione relativi ad asset commerciali del gruppo Coop Alleanza 3.0, nell'ambito dell'accordo strategico sottoscritto tra le due società. Il portafoglio gestito per conto di terzi ha così raggiunto il numero complessivo di 40 asset.

Con riferimento al piano di dismissioni previsto dal Piano Industriale 2025-2027, il 27 ottobre è stata perfezionata la cessione di un ulteriore asset del portafoglio rumeno, per un controvalore di 3,1 milioni di euro. Con questa operazione salgono a **9, su un portafoglio iniziale di 15, gli immobili dismessi in Romania**, per un controvalore complessivo di **35,6 milioni di euro**.
La Società prevede di perfezionare ulteriori dismissioni, in linea con quanto previsto nel Piano Industriale 2025-2027.

PERFORMANCE OPERATIVE ITALIA

Prosegue la crescita dei centri commerciali del Gruppo: al 30 settembre 2026 **gli ingressi risultano in incremento del +4,1%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre **i fatturati degli operatori delle gallerie fanno segnare un incremento del +4,2%**.
Positive anche le performance di **ipermercati e supermercati di proprietà, che hanno chiuso i nove mesi in incremento del +1,3%.**

PERFORMANCE OPERATIVE ROMANIA

In linea con quanto rilevato per l'Italia, anche le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno fatto registrare buone performance operative: nel corso dei primi nove mesi del 2026 sono stati sottoscritti 141 contratti tra rinnovi (110) e turnover (31), segnando un **incremento dei canoni netti sui rinnovi pari al +1,18%**. Al 30 settembre 2026 **il tasso di occupancy è risultato pari al 93,21%**, in incremento (+21bps) rispetto al 30 giugno 2026.

RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI

Nei primi nove mesi del 2026 il **Net rental income freehold** (ovvero sui centri di proprietà, che pertanto non considera gli asset in leasehold) **è risultato pari a 75,9 milioni di euro**; a **perimetro omogeneo il dato risulta in incremento del +3,4%,** mentre a livello totale l'incremento è pari a circa 0,5 milioni di euro.

L'Ebitda della gestione caratteristica si attesta a 72,4 milioni di euro, facendo registrare una crescita a perimetro omogeneo pari al +2,1%.

Il risultato della **gestione finanziaria complessiva è pari a -33,0 milioni di euro, inferiore di 10,6 milioni rispetto ai primi nove mesi del 2025 (-24,3%).** Tale risultato, al netto degli oneri contabilizzati in accordo all'IFRS 16[1] e delle partite non ricorrenti legate all'operazione di rifinanziamento effettuata a marzo 2026, è pari a -30,6 milioni di euro, con un miglioramento di 5,3 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo del 2025 (-14,8%).

Il Gruppo chiude i nove mesi con un utile netto pari a 28,6 milioni di euro, in crescita di 11 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo dello scorso anno.

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 36,6 milioni di euro, **in incremento del +17,7% rispetto ai primi nove mesi del 2025** principalmente per effetto della riduzione degli oneri finanziari ricorrenti.

STRUTTURA FINANZIARIA

Al 30 settembre 2026 il Loan to Value si è attestato al 42,9%, in diminuzione di 30 punti base rispetto al 30 giugno 2026. Prosegue pertanto il percorso di riduzione di questo indicatore, in linea con l'obiettivo di raggiungere un livello prossimo al 40% entro la fine del 2027, come previsto dal Piano Industriale 2025-2027.

Nonostante il significativo incremento dei tassi di mercato, **il tasso medio ponderato del debito** a fine settembre si è attestato al **5,0%,** registrando solo un lieve incremento rispetto al 30 giugno 2026, grazie alle coperture in essere che hanno mitigato gli effetti di tale rialzo. L'**Interest Coverage Ratio (ICR)** si è mantenuto stabile a **2,3x**, così come il rapporto **Net Debt/EBITDA** pari a **8,0x**.

[1] il principio contabile che disciplina la contabilizzazione dei contratti di leasing.

Il 21 ottobre, nell'ambito del processo di revisione annuale, la società Fitch Ratings Ltd. ha confermato il **rating Investment Grade di IGD a BBB- e ha migliorato l'outlook da** Stable a **Positive**, riconoscendo i progressi conseguiti sul fronte delle performance operative e il mantenimento di una rigorosa disciplina finanziaria.

OUTLOOK 2026

I risultati conseguiti nei primi nove mesi dell'anno, unitamente al positivo avanzamento del piano di dismissioni, confermano la solidità del modello di business del Gruppo e la validità delle linee strategiche del Piano Industriale 2025-2027, consentendo a IGD di migliorare ulteriormente la guidance per l'esercizio 2026.

L'Utile netto ricorrente (FFO) è ora atteso ad almeno 47 milioni di euro, in crescita del **14,1%** rispetto al dato consuntivato al 31 dicembre 2025 e del **2,2%** rispetto alla guidance comunicata ad agosto 2026.

IMPORTANTI RICONOSCIMENTI PER IGD IN AMBITO ESG E REPORTING

Nel corso del terzo trimestre IGD ha ottenuto importanti riconoscimenti a livello internazionale, a conferma della qualità della propria rendicontazione e del percorso di miglioramento delle performance ESG.

In occasione degli EPRA Awards 2026, il Gruppo ha ricevuto il BPR Gold Award per il Bilancio Annuale 2025, per il nono anno consecutivo, e l'sBPR Gold Award per il Bilancio di Sostenibilità 2025, per il dodicesimo anno consecutivo.
A questi riconoscimenti si aggiunge il risultato conseguito nel GRESB Real Estate Assessment 2026, nel quale IGD ha ottenuto 4 stelle su 5, con un punteggio di 87,8 punti, in significativo miglioramento rispetto all'anno precedente. Il risultato riflette i progressi compiuti dal Gruppo nell'integrazione della sostenibilità nella gestione del proprio patrimonio immobiliare, con particolare attenzione all'efficienza energetica, alla riduzione delle emissioni e all'utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

ALTRE DELIBERE

Convocazione dell'Assemblea degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti della Società in sessione straordinaria e ordinaria per il giorno 18 dicembre 2026 (in prima convocazione) e, occorrendo, per il giorno 19 dicembre 2026 (in seconda convocazione), con il seguente ordine del giorno:

Parte Straordinaria

1. Proposte di modifica dello statuto sociale per il recepimento dei mutamenti normativi introdotti dal D. Lgs. 27 marzo 2026, n. 47 (modifica degli artt. 10, 13, 16, 22, 23 e 26 dello statuto sociale). Delibere inerenti e conseguenti.
2. Proposte di modifica dell'art. 7 dello statuto sociale per la rimozione della maggiorazione del voto di cui all'art. 127-quinquies, comma 1 del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58. Delibere inerenti e conseguenti.

Parte Ordinaria

1. Proposte di modifica al "Regolamento dell'Assemblea della Società". Delibere inerenti e conseguenti.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione all'unanimità e, dunque, con il voto favorevole di tutti gli amministratori indipendenti, ha deliberato di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 125-bis.1, comma 2, del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 ("TUF"), stabilendo che l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto da parte degli aventi diritto avvengano esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione ha conseguentemente approvato, con le predette maggioranze, anche il regolamento ex art. 125-bis.1, comma 3, del TUF, recante le condizioni e le modalità di partecipazione degli Azionisti all'Assemblea, che sarà messo a disposizione nei termini di legge.

Conto economico gestionale al 30 settembre 2026

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) CONS_2025	(b) CONS_2026
Ricavi da attività locativa freehold	89,4	88,9
Costi diretti da attività locativa freehold	-14,0	-13,0
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	**75,4**	**75,9**
Ricavi da attività locativa leasehold	7,0	5,2
Costi diretti da attività locativa leasehold	-0,3	-0,1
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	**6,7**	**5,1**
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	**82,1**	**81,0**
Ricavi da servizi	6,8	6,7
Costi diretti da servizi	-4,7	-5,2
Ricavi netti da servizi (Net services income)	**2,1**	**1,5**
Personale di sede	-5,8	-6,1
Spese generali	-3,9	-4,0
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	**74,5**	**72,4**
Ebitda Margin gestione caratteristica	**72,2%**	**71,8%**
Ricavi da vendita immobili	1,7	1,5
Costo del venduto e altri costi da trading	-2,1	-1,6
Risultato operativo da trading	**-0,4**	**-0,1**
EBITDA	**74,1**	**72,3**
Ebitda Margin	**70,7%**	**70,7%**
Svalutazioni e adeguamento fair value	-2,4	-6,0
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-4,4	-3,1
Ammortamenti e altri accantonamenti	-3,4	-1,3
EBIT	**63,9**	**61,9**
Gestione finanziaria	-43,6	-33,0
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-2,1	0,0
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	**18,2**	**28,9**
Imposte	-0,6	-0,3
UTILE DEL PERIODO	**17,6**	**28,6**
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0
UTILE NETTO DEL GRUPPO	**17,6**	**28,6**

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.

IGD presenterà i risultati durante una conference call che si terrà

il **12 novembre 2026** 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**

"La dirigente preposta alla redazione dei documenti contabili societari, dottoressa Emanuela Caleffi, 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 nel settore immobiliare retail in Italia: possiede un ampio portafoglio di centri commerciali dislocati su tutto il territorio nazionale, che gestisce tramite strutture interne di asset, property, facility e leasing management. IGD opera inoltre come service provider, gestendo anche portafogli di terze parti istituzionali. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, sia di proprietà sia di terzi, e investimenti nell'innovazione commerciale e tecnologica, consentono a IGD di posizionarsi quale operatore di riferimento nel settore immobiliare retail.
La società, quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, è stata la prima a entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare al 100% di proprietà di IGD, valutato in 1697,3 milioni di euro al 30 giugno 2026, comprende in Italia, tra gli altri, 8 tra ipermercati e supermercati e 25 tra gallerie commerciali e retail park e include un portafoglio di centri commerciali situati in 7 città in Romania, che gestisce direttamente sulla base del medesimo modello adottato in Italia.
La Società detiene, inoltre, il 40% di due Fondi immobiliari in cui rientrano complessivamente 13 ipermercati, 4 supermercati e 2 gallerie commerciali per i quali IGD gestisce le attività di project, property & facility management.

www.gruppoigd.it

CONTATTI INVESTOR RELATIONS

CLAUDIA CONTARINI
Investor Relator
+39 051 509213
claudia.contarini@gruppoigd.it

CONTATTI MEDIA RELATIONS

.it

IMAGE BUILDING
Cristina Fossati, Federica Corbeddu, Maria Clara Bertolli
+39 02 89011300
igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Media

Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo IGD al 30 settembre 2026

Conto economico consolidato al 30 settembre 2026

Conto Economico (importi in migliaia di Euro)	30/09/2026 (A)	30/09/2025 (B)	Variazione (A)-(B)	3° Q 2026 (C)	3° Q 2025 (D)	Variazione (C)-(D)
Ricavi	**94.140**	**96.157**	**(2.017)**	**30.995**	**32.313**	**(1.318)**
Ricavi verso terzi	84.745	86.785	(2.040)	27.785	29.399	(1.614)
Ricavi verso parti correlate	9.395	9.372	23	3.210	2.914	296
Altri proventi	**6.731**	**6.987**	**(256)**	**2.164**	**2.557**	**(393)**
Altri proventi verso terzi	3.203	3.788	(585)	922	1.300	(378)
Altri proventi verso parti correlate	3.528	3.199	329	1.242	1.257	(15)
Ricavi vendita immobili da trading	**1.453**	**1.691**	**(238)**	**440**	**440**	**0**
Ricavi e proventi operativi	**102.324**	**104.835**	**(2.511)**	**33.599**	**35.310**	**(1.711)**
Variazione delle rimanenze	(1.245)	(1.591)	346	16	(365)	381
Ricavi e variazioni delle rimanenze	**101.079**	**103.244**	**(2.165)**	**33.615**	**34.945**	**(1.330)**
Costi di realizzazione	(117)	(188)	71	(15)	(110)	95
Costi per servizi	(12.849)	(13.217)	368	(3.996)	(4.292)	296
Costi per servizi verso terzi	(9.336)	(9.473)	137	(2.978)	(2.881)	(97)
Costi per servizi verso parti correlate	(3.513)	(3.744)	231	(1.018)	(1.411)	393
Costi del personale	(9.552)	(9.472)	(80)	(3.076)	(2.923)	(153)
Altri costi operativi	(5.982)	(7.288)	1.306	(1.970)	(2.068)	98
Costi operativi	**(28.500)**	**(30.165)**	**1.665**	**(9.057)**	**(9.393)**	**336**
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.230)	(2.887)	1.657	(415)	(1.757)	1.342
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	38	(38)	201	0	201
Svalutazione crediti	(489)	(506)	17	(129)	(131)	2
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(9.094)	(6.783)	(2.311)	(5.060)	(3.907)	(1.153)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(10.813)**	**(10.138)**	**(675)**	**(5.403)**	**(5.795)**	**392**
Risultato operativo	**61.766**	**62.941**	**(1.175)**	**18.715**	**19.757**	**(602)**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**147**	**(1.135)**	**1.282**	0	**(639)**	**639**
Proventi finanziari	**950**	**287**	**663**	**196**	**38**	**158**
Proventi finanziari verso terzi	934	287	647	194	38	156
Proventi finanziari verso parti correlate	16	0	16	2	0	2
Oneri finanziari	**(33.977)**	**(43.923)**	**9.946**	**(10.554)**	**(12.022)**	**1.468**
Oneri finanziari verso terzi	(33.853)	(43.852)	9.999	(10.536)	(11.998)	1.462
Oneri finanziari verso parti correlate	(124)	(71)	(53)	(18)	(24)	6
Gestione finanziaria	**(33.027)**	**(43.636)**	**10.609**	**(10.358)**	**(11.984)**	**1.626**
Risultato prima delle imposte	**28.886**	**18.170**	**10.716**	**8.357**	**7.134**	**1.223**
Imposte sul reddito	(254)	(613)	359	(334)	(177)	(157)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	**28.632**	**17.557**	**11.075**	**8.023**	**6.957**	**1.066**
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di competenza della Capogruppo	**28.632**	**17.557**	**11.075**	**8.023**	**6.957**	**1.066**

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2026

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (importi in migliaia di Euro)	30/09/2026 (A)	30/06/2026 (B)	31/12/2025 (C)	Variazione (A)-(B)	Variazione (A)-(C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita utile definita	599	659	718	(60)	(119)
Avviamento	5.565	5.567	6.566	(2)	(1.001)
	6.164	**6.226**	**7.284**	**(62)**	**(1.120)**
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	1.673.680	1.679.071	1.687.320	(5.391)	(13.640)
Fabbricato	6.802	6.946	6.355	(144)	447
Impianti e macchinari	99	105	108	(6)	(9)
Attrezzature e altri beni	1.505	1.627	1.831	(122)	(326)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.281	2.522	2.512	(241)	(231)
	1.684.367	**1.690.271**	**1.698.126**	**(5.904)**	**(13.759)**
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	3.172	3.014	3.586	158	(414)
Crediti vari e altre attività non correnti	159	167	166	(8)	(7)
Partecipazioni	103.308	103.308	103.313	0	(5)
Attività finanziarie non correnti verso parti correlate	176	176	426	0	(250)
Attività per strumenti derivati	11.203	3.414	2.057	7.789	9.146
	118.018	**110.079**	**109.548**	**7.939**	**8.470**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	**1.808.549**	**1.806.576**	**1.814.958**	**1.973**	**(6.409)**
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze e acconti	18.318	18.303	19.765	15	(1.447)
Crediti commerciali e altri crediti	7.138	6.861	6.954	277	184
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	560	1.102	719	(542)	(159)
Altre attività correnti	4.153	4.828	4.703	(675)	(550)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	215	235	0	(20)	215
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	21.996	22.266	9.291	(270)	12.705
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	**52.380**	**53.595**	**41.431**	**(1.215)**	**10.949**
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA ('C)	**3.100**	**0**	**0**	**3.100**	**3.100**
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	**1.864.029**	**1.860.171**	**1.856.389**	**3.858**	**7.640**
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	650.000	650.000	650.000	0	0
Altre riserve	369.878	362.534	345.362	7.344	24.516
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(34.054)	(34.052)	(34.819)	(2)	765
Utili (perdite) netto del periodo	28.632	20.609	32.002	8.023	(3.370)
Patrimonio netto di gruppo	**1.014.456**	**999.091**	**992.545**	**15.365**	**21.911**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	**1.014.456**	**999.091**	**992.545**	**15.365**	**21.911**
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti finanziari derivati	0	0	1.575	0	(1.575)
Passività finanziarie	760.528	775.023	753.375	(14.495)	7.153
Fondo trattamento di fine rapporto	2.722	2.608	2.666	114	56
Passività per imposte differite	9.667	9.360	11.611	307	(1.944)
Fondi per rischi e oneri futuri	5.420	5.182	6.034	238	(614)
Debiti vari e altre passività	5.992	6.003	6.465	(11)	(473)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.488	4.513	4.465	(25)	23
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	**788.817**	**802.689**	**786.191**	**(13.872)**	**2.626**
PASSIVITA'CORRENTI:					
Passività finanziarie	35.121	28.703	45.722	6.418	(10.601)
Debiti commerciali e altri debiti	10.169	12.776	14.427	(2.607)	(4.258)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	743	1.486	1.417	(743)	(674)
Passività per imposte	2.945	2.960	2.634	(15)	311
Altre passività	11.778	12.466	13.183	(688)	(1.405)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	**60.756**	**58.391**	**77.383**	**2.365**	**(16.627)**
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	**849.573**	**861.080**	**863.574**	**(11.507)**	**(14.001)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	**1.864.029**	**1.860.171**	**1.856.119**	**3.858**	**7.910**

Rendiconto finanziario consolidato al 30 settembre 2026

Rendiconto finanziario consolidato (Importi in migliaia di euro)	30/09/2026	30/09/2025
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	**28.632**	**17.557**
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	254	613
Oneri/(proventi) finanziari	33.027	43.636
Ammortamenti e accantonamenti	1.230	2.887
Svalutazione crediti	489	506
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	0	(38)
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	9.094	6.783
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	(147)	1.135
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	1.070	1.345
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**73.649**	**74.424**
Oneri finanziari netti pagati	(23.648)	(40.043)
TFR, TFM e salario variabile	(1.314)	(999)
Imposte sul reddito pagate	(3.704)	(1.861)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**44.983**	**31.521**
Variazione delle rimanenze	1.447	1.591
Variazione dei crediti commerciali	(514)	1.509
Variazione altre attività	971	(395)
Variazione debiti commerciali	(4.932)	(4.522)
Variazione altre passività	(3.799)	(3.698)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	**38.156**	**26.006**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(114)	(157)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	200	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(8.745)	(9.426)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	10.650	11.801
(Investimenti) in partecipazioni	0	(180)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	**1.991**	**2.038**
Variazione di attività finanziarie non correnti	35	0
Affrancamento riserva rivalutazione	(406)	(406)
Distribuzione dividendi	(16.551)	(11.021)
Canoni pagati per locazioni operative	(4.325)	(6.713)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	175.000	608.500
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(180.875)	(619.651)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	**(27.122)**	**(29.291)**
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(319)	(119)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	**12.705**	**(1.366)**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	**9.291**	**4.741**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	**21.996**	**3.375**

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2026

Posizione finanziaria netta (Importi in migliaia di euro)	30/09/2026	30/06/2026	31/12/2025
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(21.996)	(22.266)	(9.291)
(A) LIQUIDITA'	**(21.996)**	**(22.266)**	**(9.291)**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(215)	(235)	0
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	0	0	10.500
Passività finanziarie correnti	21.189	16.952	27.368
Passività per leasing finanziari e contratti locazione IFRS 16 quota corrente	2.991	4.269	5.574
Prestiti obbligazionari quota corrente	10.942	7.482	2.280
(B) INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**34.907**	**28.468**	**45.722**
(C= A+B) INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**12.911**	**6.202**	**36.431**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti verso parti correlate	(176)	(176)	(426)
Passività per leasing finanziari e contratti locazione IFRS 16 quota non corrente	554	594	1.702
Passività finanziarie non correnti	464.117	478.764	457.891
Prestiti obbligazionari quota non corrente	295.857	295.665	293.781
(D) INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**760.352**	**774.847**	**752.948**
(E = D+C) POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**773.263**	**781.049**	**789.379**