

## COMUNICATO STAMPA

### RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2024

- **Ricavi netti da attività locativa: 85,2 milioni di euro (+3,7% vs 9M2023R<sup>1</sup>; +4,4% *like for like*)**
- **Upside al rinnovo 3Q 2024: Italia +8%; Romania +0,6%**
- **Gallerie Italia: vendite operatori -0,2%; ingressi +0,7% (vs 9M2023)**
- **Risultato netto ricorrente (FFO): 26,3 milioni di euro (-31,0% vs 9M2023R<sup>1</sup>)**
- **Loan to Value: 44,8%**
- **Guidance FFO 2024 confermata**
- **21 novembre 2024: Presentazione Piano Industriale 2025-2027 a Milano**

Bologna, 7 novembre 2024 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 i risultati al 30 settembre 2024.

#### Messaggio dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, Roberto Zoia

*"L'andamento dell'attività nel terzo trimestre di quest'anno evidenzia un trend positivo e un rafforzamento della gestione caratteristica, con segnali incoraggianti per il futuro. Abbiamo registrato un incremento dell'8% sui rinnovi e le ricommercializzazioni del trimestre e un allungamento delle scadenze dei contratti, che ci offre una buona visibilità anche sui prossimi anni. Trimestre dopo trimestre, ritengo siano ben visibili i risultati del lavoro che stiamo facendo. La prossima tappa di questo nuovo percorso sarà la messa a terra delle linee strategiche del nuovo piano industriale che presenteremo tra qualche settimana. Stiamo continuando a operare con grande attenzione alla parte finanziaria, con l'obiettivo di allungare le scadenze e ridurre il costo medio del debito, altra priorità che ci siamo dati già nei mesi scorsi".*

---

<sup>1</sup> Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio di asset completata ad aprile 2024, sono stati calcolati i dati 2023 *restated*, che tengono conto della variazione di perimetro.

## **ANDAMENTI OPERATIVI**

### ***Italia***

Nei primi nove mesi del 2024 le gallerie hanno fatto segnare ingressi in incremento del +0,7% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre i fatturati degli operatori hanno registrato performance pressoché stabili (-0,2%); dopo un primo trimestre positivo, i mesi primaverili ed estivi hanno registrato performance negative, ma va segnalato l'ottimo trend del mese di settembre con ingressi in aumento del +4% e fatturati degli operatori in crescita del +6,4% rispetto al corrispondente mese del 2023.

Analizzando le vendite per categorie merceologiche, Elettronica e Beni per la Casa registrano i cali più significativi, pari rispettivamente a -6,8% e -6,0%, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre il comparto Cura persona e salute fa registrare la crescita più marcata (+9,4% vs 2023); anche Abbigliamento, Ristorazione e Servizi registrano un trend positivo.

Il terzo trimestre dell'anno si è caratterizzato per un'attività commerciale vivace con diverse nuove aperture: tra le più importanti vanno segnalate Primark e Sinsay all'interno di Porta a Mare Waterfront a Livorno e il nuovo cinema Notorious presso il Centro Nuova Darsena a Ferrara.

Dall'inizio dell'anno sono stati sottoscritti 139 contratti tra rinnovi (81) e turnover (58) con un **incremento medio dei canoni del +2,4%**; si segnala il dato particolarmente positivo relativo al terzo trimestre che ha fatto registrare un incremento dei canoni pari al +8%.

L'intensa attività di commercializzazione realizzata nel corso dell'anno ha portato il **tasso di occupancy delle gallerie al 30 settembre ad attestarsi al 94,48%, proseguendo il proprio percorso di crescita da inizio anno** (+10bps rispetto al 30 giugno e +32bps rispetto a marzo 2024). **Il tasso di occupancy medio gallerie + ipermercati è risultato pari al 95,06%**, anch'esso in incremento di 10bps rispetto al dato di giugno 2024.

Il dato relativo al **fatturato incassato dei primi 9 mesi del 2024** si attesta a circa il **95,2%**.

### ***Romania***

Il **tasso di occupancy delle gallerie Winmark al 30 settembre 2024 si è confermato elevato e pari al 95,2%**, seppur in lieve calo rispetto al dato fatto registrare alla fine del primo semestre 2024 (95,5%).

Nel corso dei primi 9 mesi dell'anno sono stati siglati 246 contratti tra rinnovi (172) e turnover (74), con un **incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +4,3%** (calcolato sui canoni netto spese).

Il dato relativo al **fatturato incassato dei primi 9 mesi del 2024** si attesta a circa il **97%**.

## **RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI**

Nei primi nove mesi del 2024 i **ricavi lordi da attività locativa, pari a 100,7 milioni di euro**, hanno registrato un decremento del -4,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio di asset completata ad aprile 2024, sono stati calcolati i ricavi locativi 2023 *restated*, che tengono conto della variazione di perimetro (pari a 7,8 milioni di euro).

**L'incremento rispetto al dato 2023 restated è dunque pari a +3,2%**, con una variazione dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. 1,9 milioni di euro a maggiori ricavi *like for like* Italia. Risultano in incremento sia le gallerie (+2,3%), che gli ipermercati (+1,9%).
- per ca. +1,2 milioni di euro a maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo Italia, soprattutto per l'apertura di Porta a Mare Waterfront avvenuta a settembre 2023 e le rimodulazioni avvenute nei centri commerciali Katanè (CT) e Lungosavio (FC).

Risulta stabile il contributo dei ricavi *like for like* Romania.

Il **Net rental income è pari a 85,2 milioni di euro**, in decremento del -3,6% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; **+3,7% la variazione rispetto al dato restated**, mentre **a perimetro omogeneo il dato risulta in incremento del +4,4%**.

**L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 77,7 milioni di euro** (-4,1% rispetto ai primi nove mesi del 2023; **+3,9% la variazione rispetto al dato restated**), con un margine in lieve calo pari al 72,8% (-10bps), mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) si attesta al 74,6% (anch'esso in leggero decremento di -40bps).

La **gestione finanziaria complessiva è pari a -52,1 milioni di euro (+67,8%)**; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS 16 e oneri non ricorrenti, è pari a -43,9 milioni di euro, in peggioramento del +50,3% rispetto al 30 settembre 2023, per l'incremento del costo medio degli ultimi finanziamenti ottenuti.

**L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 26,3 milioni di euro**, in decremento del -40,7% rispetto al 30 settembre 2023, per il solo effetto dei maggiori oneri finanziari. **La variazione rispetto al dato restated è pari a -31,0%**.

Il Gruppo chiude i nove mesi con una perdita netta contabile pari a -32,0 milioni di euro, inferiore del -17,7% rispetto a settembre 2023 (-39,0 milioni di euro).

### **ATTIVITA' DI ASSET MANAGEMENT**

Nei primi nove mesi del 2024 gli investimenti effettuati ammontano a circa 13,5 milioni di euro e sono stati destinati per la maggior parte a capex sull'Italia (12,6 milioni di euro), concentrate soprattutto nelle attività di fit out per il punto vendita Primark che ha inaugurato a settembre all'interno di Porta a Mare Waterfront. Sono inoltre proseguiti i lavori di restyling interno al Centro Leonardo di Imola.

Nell'ambito del progetto Porta a Mare a Livorno sono stati venduti 31 appartamenti all'interno del comparto residenziale di Officine Storiche, che si aggiungono ai 73 già venduti del comparto Mazzini, e nei prossimi mesi sono attesi 4 ulteriori rogiti. Rimangono pertanto da vendere ancora soltanto 7 unità su 115 totali.

## **STRUTTURA FINANZIARIA**

In merito alla struttura finanziaria del Gruppo, a 30 settembre 2024, il **rapporto Loan to Value è risultato pari al 44,8%**, in lieve miglioramento rispetto al 44,9% registrato al 30 giugno.

Il **costo medio del debito si è attestato a 6,03%** stabile rispetto al 30 giugno 2024 quando era risultato pari al 6,05%; su tale indicatore pesa il costo elevato degli ultimi finanziamenti ottenuti. Il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, è pari a 1,7x, mentre **l'ICR per cassa risulta pari a 1,9X**.

Nel corso del terzo trimestre dell'anno, inoltre, la Società ha proseguito le consultazioni con banche e investitori per **rifinanziare anticipatamente le prossime scadenze**, così da avere una **dinamica di rimborsi più diluita nel tempo**, con minori concentrazioni e **più coerente con i flussi di cassa** previsti.

## **OUTLOOK 2024**

In considerazione dei risultati operativi e finanziari conseguiti nei primi nove mesi dell'anno, e assumendo non ci siano significative variazioni negative dei fattori macroeconomici, **la Società conferma la guidance FFO comunicata al mercato in data 27 febbraio 2024 (Utile netto ricorrente 2024 atteso a circa 34 milioni di euro).**<sup>2</sup>

## **BUSINESS PLAN 2025-2027**

In data 21 novembre p.v., è previsto che il Business Plan 2025-2027 sia comunicato al mercato e presentato alla comunità finanziaria a Milano.

Maggiori dettagli in merito alla giornata del 21 novembre saranno disponibili sul sito della società nelle prossime settimane al seguente link: <https://www.gruppoigd.it/investor-relations/calendario-finanziario/>

---

<sup>2</sup> Tale stima non considera impatti da eventuali operazioni di rifinanziamento anticipato degli strumenti di debito attualmente in essere

## Conto economico gestionale al 30 settembre 2024

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) Cons 2023	(c) Cons 2024	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	98,5	93,7	-4,9%
Ricavi da attività locativa leasehold	6,8	7,1	4,0%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>105,4</b>	<b>100,7</b>	<b>-4,4%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	-50,0%
Costi diretti da attività locativa	-17,0	-15,5	-8,7%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>88,4</b>	<b>85,2</b>	<b>-3,6%</b>
Ricavi da servizi	5,8	6,2	7,0%
Costi diretti da servizi	-4,1	-4,4	8,7%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>2,9%</b>
Personale di sede	-5,6	-5,6	0,3%
Spese generali	-3,5	-3,6	3,3%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>81,0</b>	<b>77,7</b>	<b>-4,1%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,9%</i>	<i>72,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	5,6	0,7	-87,3%
Costo del venduto e altri costi da trading	-5,9	-0,9	-84,0%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-39,9%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>80,8</b>	<b>77,5</b>	<b>-4,0%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,2%</i>	<i>72,1%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-86,6	-26,3	-69,6%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,4	-1,5	9,4%
<b>EBIT</b>	<b>-7,2</b>	<b>49,7</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-31,1	-52,1	67,8%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	-29,1	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>-38,3</b>	<b>-31,5</b>	<b>-17,6%</b>
Imposte	-0,7	-0,5	-23,7%
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>-39,0</b>	<b>-32,0</b>	<b>-17,7%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>-39,0</b>	<b>-32,0</b>	<b>-17,7%</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 Marcello Melloni, 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 oltre 1.697 milioni di euro al 30 giugno 2024, 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 13 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](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, Federica Corbeddu  
+39 02 89011300  
igd@imagebuilding.it

*Il comunicato è disponibile anche sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), nella sezione Investor Relations.*



**Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2024<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup> Le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2023 non sono sottoposti a revisione contabile.

## Conto economico consolidato al 30 settembre 2024

	30/09/2024	30/09/2023	Variazione	3° Q 2024	3° Q 2023	Variazione
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A)-(B)	(C)	(D)	(C)-(D)
<b>Ricavi</b>	<b>100,670</b>	<b>105,353</b>	<b>(4,683)</b>	<b>31,568</b>	<b>35,268</b>	<b>(3,700)</b>
Ricavi verso terzi	86,975	86,096	879	28,476	28,733	(257)
Ricavi verso parti correlate	13,695	19,257	(5,562)	3,092	6,535	(3,443)
<b>Altri proventi</b>	<b>6,183</b>	<b>6,142</b>	<b>41</b>	<b>2,109</b>	<b>2,001</b>	<b>108</b>
Altri proventi verso terzi	3,462	3,573	(111)	1,299	1,160	139
Altri proventi verso parti correlate	2,721	2,569	152	810	841	(31)
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>714</b>	<b>5,602</b>	<b>(4,888)</b>	<b>630</b>	<b>30</b>	<b>600</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>107,567</b>	<b>117,097</b>	<b>(9,530)</b>	<b>34,307</b>	<b>37,299</b>	<b>(2,992)</b>
Variazione delle rimanenze	(338)	(4,448)	4,110	(500)	392	(892)
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>107,229</b>	<b>112,649</b>	<b>(5,420)</b>	<b>33,807</b>	<b>37,691</b>	<b>(3,884)</b>
Costi di realizzazione	(257)	(951)	694	(64)	(392)	328
Costi per servizi	(13,570)	(15,000)	1,430	(4,650)	(5,126)	476
Costi per servizi verso terzi	(10,599)	(11,522)	923	(4,289)	(3,781)	(508)
Costi per servizi verso parti correlate	(2,971)	(3,478)	507	(361)	(1,345)	984
Costi del personale	(8,334)	(7,899)	(435)	(2,679)	(2,349)	(330)
Altri costi operativi	(6,844)	(7,390)	546	(2,210)	(2,577)	367
<b>Costi operativi</b>	<b>(29,005)</b>	<b>(31,240)</b>	<b>2,235</b>	<b>(9,603)</b>	<b>(10,444)</b>	<b>841</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	(1,540)	(1,772)	232	(526)	(508)	(18)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(414)	(399)	(15)	0	0	0
Svalutazione crediti	(709)	(287)	(422)	(372)	(118)	(254)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(25,890)	(86,190)	60,300	(7,504)	(6,312)	(1,192)
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(28,553)</b>	<b>(88,648)</b>	<b>60,095</b>	<b>(8,402)</b>	<b>(6,938)</b>	<b>(1,464)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>49,671</b>	<b>(7,239)</b>	<b>56,910</b>	<b>15,802</b>	<b>20,309</b>	<b>(4,507)</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(29,100)	0	(29,100)	0	0	0
<b>Proventi finanziari</b>	<b>301</b>	<b>104</b>	<b>197</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>(11)</b>
Proventi finanziari verso terzi	301	104	197	14	25	(11)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(52,417)</b>	<b>(31,168)</b>	<b>(21,249)</b>	<b>(15,266)</b>	<b>(11,890)</b>	<b>(3,376)</b>
Oneri finanziari verso terzi	(52,284)	(30,778)	(21,506)	(15,215)	(11,747)	(3,468)
Oneri finanziari verso parti correlate	(133)	(390)	257	(51)	(143)	92
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(52,116)</b>	<b>(31,064)</b>	<b>(21,052)</b>	<b>(15,252)</b>	<b>(11,865)</b>	<b>(3,387)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(31,545)</b>	<b>(38,303)</b>	<b>6,758</b>	<b>550</b>	<b>8,444</b>	<b>(7,894)</b>
Imposte sul reddito	(497)	(651)	154	(50)	(335)	285
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(32,042)</b>	<b>(38,954)</b>	<b>6,912</b>	<b>500</b>	<b>8,109</b>	<b>(7,609)</b>
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	<b>(32,042)</b>	<b>(38,954)</b>	<b>6,912</b>	<b>500</b>	<b>8,109</b>	<b>(7,609)</b>

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2024

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2024 (A)	30/06/2024 (B)	31/12/2023 (C)	Variazione (A)-(B)	Variazione (A)-(C)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
Attività immateriali a vita definita	749	845	1,012	(96)	(263)
Avviamento	6,647	6,646	6,648	1	(1)
	<b>7,396</b>	<b>7,491</b>	<b>7,660</b>	<b>(95)</b>	<b>(264)</b>
<b>Attività materiali</b>					
Investimenti immobiliari	1,683,311	1,684,925	1,959,053	(1,614)	(275,742)
Fabbricato	6,625	6,668	6,790	(43)	(165)
Impianti e macchinari	89	115	110	(26)	(21)
Attrezzature e altri beni	2,511	2,372	2,474	139	37
Immobilizzazioni in corso e acconti	2,177	2,200	2,364	(23)	(187)
	<b>1,694,713</b>	<b>1,696,280</b>	<b>1,970,791</b>	<b>(1,567)</b>	<b>(276,078)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>					
Attività per imposte anticipate nette	4,644	3,547	4,469	1,097	175
Crediti vari e altre attività non correnti	138	129	112	9	26
Partecipazioni	106,005	106,005	25,715	0	80,290
Attività finanziarie non correnti	176	176	174	0	2
Attività per strumenti derivati	2,587	3,027	2,649	(440)	(62)
	<b>113,550</b>	<b>112,884</b>	<b>33,119</b>	<b>666</b>	<b>80,431</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1,815,659</b>	<b>1,816,655</b>	<b>2,011,570</b>	<b>(996)</b>	<b>(195,911)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>					
Rimanenze e acconti	23,493	23,959	24,027	(466)	(534)
Crediti commerciali e altri crediti	9,411	8,475	9,676	936	(265)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1,027	1,067	1,066	(40)	(39)
Altre attività correnti	7,029	6,945	8,334	84	(1,305)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5,849	7,094	6,069	(1,245)	(220)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>46,809</b>	<b>47,540</b>	<b>49,172</b>	<b>(731)</b>	<b>(2,363)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>1,862,468</b>	<b>1,864,195</b>	<b>2,060,742</b>	<b>(1,727)</b>	<b>(198,274)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>					
Capitale sociale	650,000	650,000	650,000	0	0
Altre riserve	380,206	382,656	453,079	(2,448)	(72,873)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(30,031)	(30,031)	(20,814)	0	(9,217)
Utii (perdite) netto esercizio	(32,042)	(32,544)	(81,732)	500	49,690
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>968,133</b>	<b>970,081</b>	<b>1,000,533</b>	<b>(1,948)</b>	<b>(32,400)</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>968,133</b>	<b>970,081</b>	<b>1,000,533</b>	<b>(1,948)</b>	<b>(32,400)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>					
Passività per strumenti finanziari derivati	4,310	1,134	3,854	3,176	456
Passività finanziarie	758,962	769,482	937,297	(10,520)	(178,335)
Fondo trattamento di fine rapporto	3,005	3,000	2,863	5	142
Passività per imposte differite	15,216	15,346	15,559	(130)	(343)
Fondi per rischi e oneri futuri	6,334	5,933	6,372	401	(38)
Debiti vari e altre passività	6,828	6,781	7,140	47	(312)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4,783	4,491	10,460	292	(5,677)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>799,438</b>	<b>806,167</b>	<b>983,545</b>	<b>(6,729)</b>	<b>(184,107)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie	62,313	55,908	37,371	6,405	24,942
Debiti commerciali e altri debiti	13,011	14,045	22,405	(1,034)	(9,394)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1,905	801	2,203	1,104	(298)
Passività per imposte	2,804	1,866	1,353	938	1,451
Altre passività	14,864	15,327	13,332	(463)	1,532
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>94,897</b>	<b>87,947</b>	<b>76,664</b>	<b>6,950</b>	<b>18,233</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H=E+F+G)</b>	<b>894,335</b>	<b>894,114</b>	<b>1,060,209</b>	<b>221</b>	<b>(165,874)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)</b>	<b>1,862,468</b>	<b>1,864,195</b>	<b>2,060,742</b>	<b>(1,727)</b>	<b>(198,274)</b>



## Rendiconto finanziario consolidato al 30 settembre 2024

	30/09/2024	30/09/2023
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato del periodo	<b>(32,042)</b>	<b>(38,954)</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:</b>		
Imposte del periodo	497	651
Oneri/(proventi) finanziari	52,116	31,064
Ammortamenti e accantonamenti	1,540	1,772
Svalutazione crediti	709	287
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	414	399
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	25,890	86,190
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	29,100	0
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	911	996
<b>TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>79,135</b>	<b>82,405</b>
Oneri finanziari netti pagati	(37,866)	(18,388)
TFR, TFM e salario variabile	(1,253)	(909)
Imposte sul reddito pagate	(682)	(769)
<b>TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>39,334</b>	<b>62,339</b>
Variazione delle rimanenze	338	4,448
Variazione dei crediti commerciali	(405)	5,162
Variazione altre attività	1,104	(2,451)
Variazione debiti commerciali	(9,692)	(4,347)
Variazione altre passività	(2,757)	3,275
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)</b>	<b>27,922</b>	<b>68,426</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(128)	(267)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(13,445)	(16,211)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
Effetto operazione FOOD	153,165	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>139,592</b>	<b>(16,478)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	(2)	0
Distribuzione dividendi	0	(33,103)
Canoni pagati per locazioni operative	(6,620)	(6,588)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	12,372	131,851
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(173,480)	(145,753)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(167,730)</b>	<b>(53,593)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(4)	(40)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>(220)</b>	<b>(1,685)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO</b>	<b>6,069</b>	<b>27,069</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>5,849</b>	<b>25,384</b>

## Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2024

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2024	30/06/2024	31/12/2023
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(5,849)	(7,094)	(6,069)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(5,849)</b>	<b>(7,094)</b>	<b>(6,069)</b>
Passività finanziarie correnti	9,063	12,372	0
Quota corrente mutui	38,644	33,391	27,173
Passività per leasing finanziari quota corrente	8,132	8,048	7,879
Prestiti obbligazionari quota corrente	6,474	2,097	2,319
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>62,313</b>	<b>55,908</b>	<b>37,371</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>56,464</b>	<b>48,814</b>	<b>31,302</b>
Attività finanziarie non correnti	(176)	(176)	(174)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	9,330	11,385	15,492
Passività finanziarie non correnti	467,747	477,957	556,521
Prestiti obbligazionari	281,885	280,140	365,284
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>758,786</b>	<b>769,306</b>	<b>937,123</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>815,250</b>	<b>818,120</b>	<b>968,425</b>