

## COMUNICATO STAMPA

### RISULTATI 1° TRIMESTRE 2023

- **Ottime performance operative: vendite operatori +12,7%; ingressi +9,4% (vs 1Q2022)**
- **Ricavi netti da attività locativa: 29,1 milioni di euro (+4,9% LFL)**
- **Risultato netto ricorrente (FFO): 15,8 milioni di euro (-5,6%)**
- **Loan to Value pari al 45,3%**

**Bologna, 4 maggio 2023** Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** ("IGD" o la "Società"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Rossella Saoncella, ha esaminato e approvato le **informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2023**

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

*"Nonostante un contesto esterno sfidante, i buoni risultati confermano come il modello di centro commerciale di IGD continui ad essere resiliente ed attrattivo. Le performance dei nostri asset presentano un trend positivo e in ulteriore miglioramento, in termini di vendite operatori e ingressi, con crescita a doppia cifra, rispetto allo scorso anno, su quasi tutte le categorie merceologiche.*

*Oltre al continuo lavoro di asset management nel rispetto delle linee strategiche del Piano, in questi ultimi mesi il nostro impegno si è focalizzato sulle attività di rifinanziamento delle scadenze, fino al primo semestre 2024, che prevediamo di finalizzare a breve"* ha dichiarato Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD.

### **GLI ANDAMENTI OPERATIVI**

#### ***Italia***

Nonostante un contesto esterno che si è mantenuto sfidante, con il perdurare di alta inflazione e tassi di interesse oltre che del conflitto tra Russia e Ucraina e i relativi risvolti macroeconomici, nel primo trimestre del 2023 le gallerie in Italia hanno fatto registrare ottime performance operative: gli ingressi risultano in incremento del 9,4% rispetto al primo trimestre del 2022, e ancora meglio sono andate le vendite degli operatori che nello stesso periodo hanno registrato un incremento del 12,7%. Analizzando le vendite per categorie merceologiche si evidenzia come tutte risultino in significativa crescita a due cifre rispetto al 2022, con l'eccezione della sola elettronica (-5,2%), il cui calo è legato agli andamenti particolarmente positivi del 2021 e del 2022. In particolare, si segnalano le ottime performance di ristorazione (+25,4%) e servizi (+10,1%), le categorie che avevano sofferto maggiormente negli ultimi due anni segnati dalla pandemia. Buone anche le performance fatte registrare da

ipermercati e supermercati del Gruppo in crescita nel primo trimestre del +5,2% rispetto allo stesso periodo del 2022 che continuano a giocare un ruolo di ancora di attrazione per i centri commerciali.

Il **tasso di occupancy** al 31 marzo 2023, **pari al 95,3%, si è mantenuto su livelli elevati**, risultando in incremento di 52 bps rispetto al 31 marzo 2022 e in lieve flessione (39 bps) rispetto al 31 dicembre 2022, a causa di alcune vacancy temporanee su cui le ricommercializzazioni sono in corso.

**L'attività commerciale** è proseguita nel corso dei primi 3 mesi dell'anno: sono **54 i contratti** sottoscritti in totale (2,4% del monte canoni del Gruppo) tra rinnovi (39) e turnover (15). I contratti in scadenza, in fase di rinnovo hanno riportato un downside del -4,5% (-2,2% dato aggiornato con trattative in corso), considerando però che nel corso del 2022 avevano avuto un aumento per indicizzazione di circa il 9%.

Il dato relativo al fatturato del primo trimestre 2023 incassato si attesta a circa il 90%

### ***Romania***

Il tasso di **occupancy** si è attestato **al 97%**, in incremento di 291 bps rispetto al 31 marzo 2022, ma in calo di 101 bps rispetto al 31 dicembre 2022. Il decremento rispetto a fine 2022 è dovuto principalmente a tre uscite, per circa 1.200 mq, presso i centri di Buzau, Turda e Alexandria sui quali, però, la ricommercializzazione è già in fase avanzata.

Nel corso del trimestre è proseguita l'attività commerciale che ha portato alla firma di 180 contratti tra rinnovi (112) e turnover (68), con canoni generalmente stabili.

Il fatturato incassato nel primo trimestre 2023 si è attestato a circa il 90%.

### **RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI**

**I ricavi da attività locativa ammontano a 34,7 milioni di euro, in incremento del +2,3%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Più in dettaglio, tale incremento è dovuto per l'Italia ai positivi effetti delle commercializzazioni e adeguamento all'inflazione (+1,9 milioni di euro gallerie e +0,3 milioni di euro ipermercati), in parte compensati da maggiori sconti temporanei per ca. 0,4 milioni di euro e da un lieve aumento della vacancy nel periodo. Crescono i ricavi per spazi temporanei (0,1 €mln). Il positivo contributo della Romania è pari al +4,4% grazie a indicizzazione e minori sconti.

**L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 26,8 milioni di euro, in aumento del +2,5%** con un margine pari al 73,2%, mentre il margine Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge il 75,5%.

La **gestione finanziaria** complessiva è pari a -9,2 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS16 e oneri non ricorrenti, risulta in incremento del +22% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La variazione deriva principalmente da aumento degli oneri su mutui dovuti all'erogazione di un nuovo finanziamento green di € 215 mln (avvenuta in data 04/08/2022,) e di un finanziamento garantito da Sace di € 20,9 mln (avvenuto in data 15/12/2022), a tassi superiori rispetto a quelli medi precedenti.

**L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 15,8 milioni di euro, in lieve decremento (-5,6%) rispetto al 31 marzo 2022** per i maggiori oneri finanziari sopra descritti.

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

Nel 1Q2023 gli investimenti effettuati ammontano a ca. 4,5 milioni di euro e sono stati destinati per la maggior parte a Capex Italia (3.1€mn) e per la parte restante al Progetto Porta a Mare e a Capex Romania.

Nell'ambito del progetto mixed-use Porta a Mare a Livorno, stanno proseguendo i lavori nel comparto Officine Storiche, la cui inaugurazione è prevista a settembre 2023: 16.000 mq di superfici retail quasi totalmente commercializzati. Nel corso del primo trimestre inoltre sono state venduti 8 appartamenti con un cash-in per IGD pari a ca. 4,2 milioni di euro e sono in attesa di rogito 7 proposte vincolanti. Su 42 unità totali restano da vendere solamente 10 unità.

A breve partirà il cantiere per il restyling completo di Galleria, facciata e parcheggio di Centro Leonardo a Imola.

### **UN PORTAFOGLIO IN CONTINUA EVOLUZIONE: GLI ESEMPI DI PUNTADIFERRO E TIBURTINO**

Tra le ottime performance del primo trimestre, vanno evidenziate in particolare quelle fatte registrare dai centri Puntadiferro a Forlì e Tiburtino a Roma entrambi oggetto di un'efficace rivisitazione del merchandising e del tenant mix nel corso del 2022 di cui ora si vedono i risultati.

Nel caso di Puntadiferro, l'intervento sul merchandising e tenant mix del centro si è reso necessario anche a fronte del forte sviluppo che ha avuto l'area circostante in cui sarà inaugurato un retail park con un'offerta commerciale complementare a quella del centro. IGD ha operato una rimodulazione della food court presente in galleria (con l'inserimento di tenant healthy e tradizionali) e una evoluzione del merchandising mix su brand di standing più elevato e ad alta attrattività e aumentando l'offerta di servizi alla persona. L'occupancy al 31 marzo 2023 è molto

alta pari a ca. il 97% (era ca. l'85% a fine 2021) e il centro ha registrato ottime performance operative con ingressi e vendite operatori in incremento rispettivamente dell'11,7% e del 10,4% rispetto ai primi 3 mesi del 2022 (riscontri ancora parziali perché alcuni punti vendita sono stati aperti recentemente).

Nel caso di Tiburtino il centro è stato oggetto di rimodulazione dell'ipermercato con il conseguente ampliamento della galleria e di revisione del merchandising e tenant mix per rendere il centro più attrattivo e competitivo. Si è proceduto all'ampliamento dell'offerta nella food court, come pure nella categoria merceologica "casa" e inseriti brand nazionali ed internazionali di richiamo. Tutto questo ha portato il centro ad avere un tasso di occupancy al 31 marzo 2023 molto alto pari a ca. il 97,3% rispetto all'89,1% a fine 2021 (incluso spazi sfitto rinvenuti dalla rimodulazione dell'ipermercato) e soprattutto a registrare ottime performance operative con ingressi e vendite operatori in incremento del 15,3% e del 19,3% rispetto ai primi 3 mesi del 2022.

## **STRUTTURA FINANZIARIA**

A fine marzo 2023 il **costo medio del debito si è attestato al 3,18%** principalmente per i due finanziamenti chiusi nel secondo semestre 2022 a un costo superiore rispetto al costo medio del debito di IGD del 2022.

Il **tasso di copertura degli oneri finanziari**, o ICR, **si è attestato a 3,0x**.

La Posizione Finanziaria Netta è negativa per -966,34 milioni di euro, **in miglioramento** di circa 11 milioni di euro rispetto a fine 2022 per cash-flow generato nel primo trimestre 2023, così come **il Loan to Value, che si attesta al 45,3%**.

Attualmente, l'obiettivo della gestione finanziaria è la definizione di un **finanziamento in pool per un importo compreso tra 225 e 250 milioni di euro**; con questa operazione verranno rifinanziate le scadenze fino al primo semestre 2024.

La successiva significativa scadenza da rifinanziare sarà il bond da 400 milioni di euro a novembre 2024.

## **DIVIDENDO**

Come comunicato in data 23 febbraio u.s., il **dividendo** proposto, e successivamente approvato dall'Assemblea degli Azionisti il 13 aprile, **è pari a 0.30 euro per azione** (33,1€mn totale dividendo da distribuire) e rappresenta un payout ratio su FFO, di fine 2022, del 49,3% .

Si precisa che la prima data utile per lo stacco della cedola n. 6 sarà l'8 maggio 2023, con pagamento a decorrere dal 10 maggio 2023. Ai sensi dell'art. 83-terdecies del D.Lgs. del 24 febbraio 1998 n. 58, avranno diritto al dividendo coloro che risulteranno Azionisti di IGD al termine della giornata contabile del 9 maggio 2023 (c.d. *record date*).

## Conto economico gestionale al 31 marzo 2023

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1Q_2022	(c) 1Q_2023	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	31,6	32,5	2,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	2,3	2,2	-1,9%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>33,9</b>	<b>34,7</b>	<b>2,3%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	1,4%
Costi diretti da attività locativa	-5,2	-5,6	7,6%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>28,7</b>	<b>29,1</b>	<b>1,3%</b>
Ricavi da servizi	1,8	1,9	6,7%
Costi diretti da servizi	-1,3	-1,4	3,1%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>17,2%</b>
Personale di sede	-1,9	-1,9	1,1%
Spese generali	-1,1	-0,9	-20,3%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>26,1</b>	<b>26,8</b>	<b>2,5%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>73,2%</i>	<i>73,2%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,0	4,2	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,1	-4,3	n.a.
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-22,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>26,0</b>	<b>26,7</b>	<b>2,6%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>72,9%</i>	<i>65,5%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-3,5	-2,0	-42,1%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,3	-0,3	-6,9%
<b>EBIT</b>	<b>22,2</b>	<b>24,4</b>	<b>9,8%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-7,6	-9,2	20,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,4	0,0	-100,0%
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>15,0</b>	<b>15,2</b>	<b>1,2%</b>
Imposte	-0,6	-0,4	-30,7%
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>14,5</b>	<b>14,8</b>	<b>2,4%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>14,5</b>	<b>14,8</b>	<b>2,4%</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.

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 - 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 2.080,9 milioni di euro al 31 dicembre 2022 comprende in Italia: 19 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 1 terreno oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 6 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare retail: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

[www.gruppoigd.it](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 2023<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2023 non sono sottoposti a revisione contabile.

## Conto economico consolidato al 31 marzo 2023

(importi in migliaia di euro)	31/03/2023 (A)	31/03/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>34.684</b>	<b>33.910</b>	<b>774</b>
Ricavi verso terzi	28.413	26.403	2.010
Ricavi verso parti correlate	6.271	7.507	(1.236)
<b>Altri proventi</b>	<b>2.222</b>	<b>1.787</b>	<b>435</b>
Altri proventi verso terzi	1.348	1.073	275
Altri proventi verso parti correlate	874	714	160
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>4.190</b>	<b>0</b>	<b>4.190</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>41.096</b>	<b>35.697</b>	<b>5.399</b>
Variazione delle rimanenze	(3.821)	286	(4.107)
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>37.275</b>	<b>35.983</b>	<b>1.292</b>
Costi di realizzazione	(272)	(286)	14
Costi per servizi	(4.629)	(4.046)	(583)
Costi per servizi verso terzi	(3.160)	(3.096)	(64)
Costi per servizi verso parti correlate	(1.469)	(950)	(519)
Costi del personale	(2.769)	(2.616)	(153)
Altri costi operativi	(2.387)	(2.404)	17
<b>Costi operativi</b>	<b>(10.057)</b>	<b>(9.352)</b>	<b>(705)</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	(636)	(344)	(292)
Svalutazione crediti	(189)	(600)	411
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(2.029)	(3.507)	1.478
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(2.854)</b>	<b>(4.451)</b>	<b>1.597</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>24.364</b>	<b>22.180</b>	<b>2.184</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>0</b>	<b>427</b>	<b>(427)</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>(2)</b>
Proventi finanziari verso terzi	64	66	(2)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(9.221)</b>	<b>(7.641)</b>	<b>(1.580)</b>
Oneri finanziari verso terzi	(9.093)	(7.608)	(1.485)
Oneri finanziari verso parti correlate	(128)	(33)	(95)
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(9.157)</b>	<b>(7.575)</b>	<b>(1.582)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>15.207</b>	<b>15.032</b>	<b>175</b>
Imposte sul reddito	(403)	(581)	178
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>14.804</b>	<b>14.451</b>	<b>353</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>14.804</b>	<b>14.451</b>	<b>353</b>

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 marzo 2023

	31/03/2023	31/12/2022	Variazione
(importi in migliaia di euro)	(A)	(B)	(A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	863	796	67
Avviamento	6.960	7.085	(125)
	<b>7.823</b>	<b>7.881</b>	<b>(58)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	2.040.137	2.041.330	(1.193)
Fabbricato	6.938	6.998	(60)
Impianti e macchinari	84	86	(2)
Attrezzature e altri beni	2.232	2.340	(108)
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.284	36.662	3.622
	<b>2.089.675</b>	<b>2.087.416</b>	<b>2.259</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate nette	2.780	2.537	243
Crediti vari e altre attività non correnti	123	121	2
Partecipazioni	25.765	25.765	0
Attività finanziarie non correnti	176	174	2
Attività per strumenti derivati	5.443	6.314	(871)
	<b>34.287</b>	<b>34.911</b>	<b>(624)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.131.785</b>	<b>2.130.208</b>	<b>1.577</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze e acconti	25.476	29.297	(3.821)
Crediti commerciali e altri crediti	13.600	15.212	(1.612)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.590	1.242	348
Altre attività correnti	8.056	7.748	308
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	17.973	27.069	(9.096)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>66.695</b>	<b>80.568</b>	<b>(13.873)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.198.480</b>	<b>2.210.776</b>	<b>(12.296)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	476.734	477.948	(1.214)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(6.148)	16.167	(22.315)
Utile (perdita) dell'esercizio	14.804	(22.315)	37.119
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.135.390</b>	<b>1.121.800</b>	<b>13.590</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>1.135.390</b>	<b>1.121.800</b>	<b>13.590</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti finanziari derivati	597	199	398
Passività finanziarie	803.723	905.350	(101.627)
Fondo trattamento di fine rapporto	2.778	2.756	22
Passività per imposte differite	16.648	16.636	12
Fondi per rischi e oneri futuri	5.327	4.644	683
Debiti vari e altre passività	9.451	9.387	64
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10.453	10.441	12
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>848.977</b>	<b>949.413</b>	<b>(100.436)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie	180.763	98.834	81.929
Debiti commerciali e altri debiti	13.809	22.746	(8.937)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	2.176	1.845	331
Passività per imposte	3.657	1.975	1.682
Altre passività	13.708	14.163	(455)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>214.113</b>	<b>139.563</b>	<b>74.550</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)</b>	<b>1.063.090</b>	<b>1.088.976</b>	<b>(25.886)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)</b>	<b>2.198.480</b>	<b>2.210.776</b>	<b>(12.296)</b>

**Rendiconto finanziario consolidato al 31 marzo 2023**

	31/03/2023	31/03/2022
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato del periodo	<b>14.804</b>	<b>14.451</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:</b>		
Imposte del periodo	403	581
Oneri/(proventi) finanziari	9.157	7.575
Ammortamenti e accantonamenti	636	180
Svalutazione crediti	189	600
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	2.029	3.507
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione asset	0	(427)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	312	271
<b>TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>27.530</b>	<b>26.738</b>
Oneri finanziari netti pagati	(6.256)	(3.420)
TFR, TFM e salario variabile	0	0
Imposte sul reddito pagate	(193)	(198)
<b>TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>21.081</b>	<b>23.120</b>
Variazione delle rimanenze	3.821	(286)
Variazione dei crediti commerciali	1.075	(1.242)
Variazione altre attività	(553)	779
Variazione debiti commerciali	(8.606)	(6.587)
Variazione altre passività	1.295	1.099
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)</b>	<b>18.113</b>	<b>16.883</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(145)	(109)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(4.457)	(3.178)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(4.602)</b>	<b>(3.287)</b>
Distribuzione dividendi	0	0
Canoni pagati per locazioni operative	(2.097)	(1.963)
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(20.503)	(5.491)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(22.600)</b>	<b>(7.454)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(7)	1
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>(9.096)</b>	<b>6.143</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>27.069</b>	<b>158.080</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>17.973</b>	<b>164.223</b>

**Posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2023**

	31/03/2023	31/12/2022	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(17.973)	(27.069)	9.096
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(17.973)</b>	<b>(27.069)</b>	<b>9.096</b>
Passività finanziarie correnti	0	13.000	(13.000)
Quota corrente mutui	69.819	76.348	(6.529)
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.655	7.674	(19)
Prestiti obbligazionari quota corrente	103.287	1.812	101.475
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>180.761</b>	<b>98.834</b>	<b>81.927</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>162.788</b>	<b>71.765</b>	<b>91.023</b>
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	21.499	23.370	(1.871)
Passività finanziarie non correnti	386.355	386.757	(402)
Prestiti obbligazionari	395.869	495.223	(99.354)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>803.549</b>	<b>905.176</b>	<b>(101.627)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>966.337</b>	<b>976.941</b>	<b>(10.604)</b>