

## **IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES SIIQ HA APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2021**

**RICAVI ED EBITDA IN NETTO MIGLIORAMENTO RISPETTO AI PRIMI 9 MESI 2020 GRAZIE  
ALLA SOTTOSCRIZIONE DI NUOVI CONTRATTI DI AFFITTO E ALLE EFFICIENTAZIONI SUI  
COSTI DIRETTI E INDIRETTI**

- **Ricavi: € 12,1 mln (€ 10,5 mln)<sup>1</sup>**
- **EBITDA: positivo € 1,7 mln (negativo € 1,8 mln)<sup>1</sup>**
- **EBIT: negativo € 16,5 (negativo € 35,6 mln)<sup>1</sup>**
- **Indebitamento finanziario netto: € 170,4 mln (€ 192,7mln)<sup>1</sup>**
- **Patrimonio netto di Gruppo pari a € 262,4 mln (€ 241,2 mln)<sup>1</sup>**

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES SIIQ HA, INOLTRE, PRESO ATTO:**

- **DELLE DIMISSIONI DI QUATTRO CONSIGLIERI INDIPENDENTI E NON ESECUTIVI**
- **DELLA REMISSIONE DELLE DELEGHE DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO IN CARICA AD OGGI**

**Milano, 14 novembre 2021** - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SIIQ S.p.A.** (EXM: AED), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza del Professor Giovanni Barbara, ha approvato il resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2021.

### **CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2021**

I **ricavi totali** ammontano, a € 12,1 milioni al 30 settembre 2021, in miglioramento rispetto al medesimo periodo del 2020 (€ 10,5 milioni). I **ricavi lordi da affitto**, pari a € 11,5 milioni (€ 10,5 milioni), risultano in aumento di € 1 milione rispetto al 2020, principalmente per effetto della sottoscrizione di nuovi contratti di locazione prevalentemente su immobili a destinazione *office*, oltre che per una minore incidenza delle rinegoziazioni dei contratti, a seguito dell'emergenza Covid-19, con alcuni conduttori di immobili retail firmate fino al 30 settembre 2021 (€ 0,2 milioni al 30 settembre 2021, rispetto a € 0,5 milioni del 2020).

I **costi diretti esterni** si attestano a € 3,6 milioni in riduzione per circa € 1,5 milioni (€ 5,1 milioni), principalmente per proventi non ricorrenti su costi accantonati in esercizi precedenti.

Il **Net Operating Income** risulta positivo per € 8,5 milioni (€ 5,3 milioni) e rileva una crescita maggiore di quella dei ricavi per effetto della riduzione più che proporzionale di alcuni costi esterni e del beneficio derivante da conguagli in favore del Gruppo relativi ad utilities registrati nell'esercizio 2021 (€ 0,4 milioni).

I **costi diretti interni** sono pari a € 1,6 milioni (€ 1,3 milioni). Si evidenzia una riduzione del costo del personale diretto al 30 settembre 2021, principalmente in conseguenza della riduzione fisiologica dell'organico.

---

<sup>1</sup> I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 30 settembre 2020 e al 31 dicembre 2020

Il **totale costi indiretti** si attesta a € 5,2 milioni in riduzione di circa € 0,6 milioni (€ 5,8 milioni) grazie alla riduzione rispetto al 30 settembre 2020 dei costi del personale di sede e delle G&A.

L'**EBITDA** è positivo per circa € 1,7 milioni, in notevole miglioramento rispetto ad un valore negativo per € 1,8 milioni del 30 settembre 2020 grazie alla crescita dei ricavi lordi da affitto, alle azioni di contenimento dei costi indiretti, oltre a proventi non ricorrenti su costi accantonati in esercizi precedenti.

Gli **adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari** nel corso dei primi nove mesi 2021 hanno registrato adeguamenti negativi netti per € 16,2 milioni, rispetto a € 28,2 milioni del 2020. La svalutazione netta rilevata nel 2021 riflette principalmente l'aggiornamento da parte dell'esperto indipendente dei tempi di costruzione e di assorbimento di alcuni progetti di sviluppo, nonché la svalutazione di asset non strategici deliberata dal Consiglio di Amministrazione per allineare i valori di tali asset al mandato a vendere conferito ad un primario operatore di mercato nel corso del secondo trimestre 2021 sulla base dei valori previsti a Piano.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni non immobiliari** al 30 settembre 2021 sono pari a € 1,9 milioni (€ 1,5 milioni). La voce risulta così composta:

- € 1,0 milioni di ammortamenti (in linea con il 30 settembre 2020);
- € 0,6 milioni di accantonamenti a fondi svalutazione di crediti commerciali (€ 0,5 milioni);
- € 0,3 milioni di accantonamenti a fondi rischi e oneri (voce nulla al 30 settembre 2020).

I **proventi/(oneri) da società collegate** presentano un saldo positivo di € 0,1 milioni (negativo per € 3,3 milioni). Al 30 settembre 2021 la variazione positiva di fair value delle attività immobiliari detenute dalle società collegate (€ 1,0 milioni principalmente riconducibili al progetto The Market), risulta quasi integralmente compensata dalle perdite di periodo.

L'**EBIT** è negativo per € 16,5 milioni (negativo per € 35,6 milioni). Il rilevante miglioramento è principalmente imputabile a minori adeguamenti negativi al fair value di investimenti immobiliari e svalutazioni di rimanenze immobiliari.

I **proventi/(oneri) finanziari** sono negativi per € 6,9 milioni (negativi € 5,9 milioni). La voce è composta da:

- Proventi finanziari: € +0,4 milioni (in linea con il 30 settembre 2020);
- Oneri finanziari: € -7,2 milioni (€ -6,4 milioni); la variazione è imputabile principalmente all'incremento del tasso medio dell'indebitamento finanziario rispetto all'esercizio precedente;
- Adeguamento al fair value di strumenti derivati: € -0,1 milioni (€ +0,1 milioni).

Il **risultato netto di competenza del Gruppo** dei primi nove mesi del 2021 registra una perdita di circa € 23,5 milioni, rispetto a una perdita di circa € 44,4 milioni dei primi nove mesi del 2020.

## **STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2021**

Il **Capitale investito** è pari a € 437,0 milioni (€ 437,4 milioni) ed è finanziato dal patrimonio netto per € 262,4 milioni (60%), per € 170,4 milioni dall'indebitamento finanziario netto (39%) e da altre passività nette non correnti per € 4,2 milioni (1%).

Il **Capitale investito** risulta composto da:

**Capitale fisso** pari a € 437,4 milioni (€ 445,5 milioni) ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 373,2 milioni (€ 383,3 milioni). La variazione negativa di € 10,1 milioni è principalmente dovuta alle variazioni negative di fair value pari a € 16,2 milioni, in parte compensate dagli investimenti del periodo pari a € 6,4 milioni, in particolare sull'area di sviluppo di Caselle per € 4,9 milioni, sulla Torre C in Viale Richard a Milano per € 0,6 milioni e su un immobile a Cinisello Balsamo per € 0,5 milioni.
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per € 62,7 milioni (€ 60,0 milioni).
- diritti d'uso per € 1,5 milioni (€ 2,1 milioni).

**Capitale circolante netto** è negativo per € 0,4 milioni (negativo per € 8,1 milioni), ed è composto da:

- rimanenze immobiliari per € 7,5 milioni (€ 7,7 milioni); la variazione è dovuta alle svalutazioni del periodo;
- crediti commerciali e altri crediti per € 12,4 milioni (€ 13,3 milioni);
- debiti commerciali e altri debiti per € 20,3 milioni (€ 29,1 milioni); il decremento è prevalentemente riconducibile a minori debiti commerciali e al pagamento di componenti variabili della remunerazione accantonati in esercizi precedenti.

Al 30 settembre 2021 non risultano posizioni debitorie di natura tributaria, previdenziale e verso dipendenti scadute o non pagate oltre i termini applicabili. Quanto ai debiti commerciali e agli altri debiti, alla data del 30 settembre 2021, il Gruppo Aedes registrava scaduti per € 3,5 milioni (di cui € 2,4 milioni relativi ad Aedes SIIQ S.p.A.), per i quali non sussistono ingiunzioni, controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

Il **patrimonio netto consolidato**, interamente di competenza del Gruppo, è pari a € 262,4 milioni (€ 241,2 milioni). La variazione deriva per € 44,4 milioni dagli effetti dell'operazione di aumento di capitale (€ 45,7 milioni di aumento di capitale, al netto dei costi dell'operazione pari a € 1,3 milioni), per € 23,5 milioni dalla perdita del periodo e per € 0,2 milioni da utili da hedge accounting.

L'**indebitamento finanziario netto** del Gruppo al 30 settembre 2021, inclusivo delle passività per *lease*, è pari a € 170,4 milioni (€ 192,7 milioni), derivante da una differenza tra debiti lordi per € 176,8 milioni e depositi bancari pari a € 6,4 milioni.

La percentuale di indebitamento finanziario lordo gestionale a tasso variabile è pari al 66% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media del debito finanziario lordo gestionale (*duration*) è di 2,62 anni.

Quanto ai debiti finanziari, il Gruppo Aedes registra al 30 settembre 2021 scaduti per € 3,6 milioni sui finanziamenti soci erogati da Augusto S.p.A.. Tale importo è interamente riconducibile ad Aedes.

Al 30 settembre 2021 non risultano esserci covenant finanziari non rispettati o richieste di Sospensione dei Covenant (Covenant Holiday), fatte a seguito degli effetti della pandemia, non riscontrate positivamente dagli istituti di credito.

\*\*\*

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI OGGETTO DI OBBLIGO DI INFORMATIVA PERIODICA AI SENSI DELL'ART. 114, DEL D. LGS. N. 58/98**

L'indebitamento finanziario netto di Aedes SIIQ S.p.A al 30 settembre 2021 è pari a € 107,1 milioni come da tabella allegata:

(Euro/000)	30/09/2021	31/12/2020
A. Disponibilità liquide	4.311	7.607
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	8	7
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>4.319</b>	<b>7.614</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(5.998)	(30.839)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	(4.578)	(2.555)
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>(10.576)</b>	<b>(33.394)</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(G)</b>	<b>(6.257)</b>	<b>(25.780)</b>
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(56.611)	(58.577)
J. Strumenti di debito	(44.263)	(43.833)
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>(100.874)</b>	<b>(102.410)</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)</b>	<b>(107.131)</b>	<b>(128.190)</b>

### Rapporti di Aedes SIIQ S.p.A. e del Gruppo Aedes verso parti correlate

I rapporti con parti correlate riconducibili a società controllate da Aedes SIIQ S.p.A. o joint venture e collegate della medesima (c.d. "Infragruppo") e i rapporti con le altre parti correlate diverse da quelli Infragruppo ("Altre Parti Correlate") sono relativi a rapporti commerciali e finanziari rientranti nella normale attività di gestione e sono regolati a condizioni di mercato.

Si riportano di seguito i rapporti del **Gruppo Aedes** verso società controllanti, collegate, joint venture e altre imprese al 30 settembre 2021:

(Euro/000)	30/09/2021
Crediti finanziari non correnti	9.705
Disponibilità liquide	32
Crediti commerciali correnti	1.795
Debiti finanziari correnti	5.482
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	222
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	579
Altri ricavi	36
Costi materie prime e servizi	(1)
Costi del personale	(25)
Altri costi operativi	(1)
Proventi finanziari	419
Oneri finanziari	(422)

Si riportano di seguito i rapporti di **Aedes SIIQ S.p.A.** verso società controllanti, controllate, collegate, joint venture e altre imprese al 30 settembre 2021

(Euro/000)	30/09/2021
Crediti finanziari non correnti	74.989
Disponibilità liquide	32
Crediti commerciali correnti	3.029
Debiti finanziari correnti	5.482
Debiti finanziari non correnti	27
Debiti commerciali e altri debiti correnti	467
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	833
Altri ricavi	80
Costi per materie prime e servizi	(49)
Costi del personale	(25)
Proventi finanziari	2.379
Oneri finanziari	(443)

\*\*\*

## PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE E DOPO LA CHIUSURA DEI PRIMI NOVE MESE DEL 2021

Si rinvia ai comunicati inviati tramite sistema SDIR e pubblicati sul Sito della Società [www.aedes-siiq.com](http://www.aedes-siiq.com).

\*\*\*

## CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON I DATI DI PIANO

Il Piano industriale 2020-2026 è stato approvato in data 28 dicembre 2020.

Nel Prospetto Informativo, relativo all'aumento di capitale in opzione, pubblicato in data 18 febbraio 2021 sono stati riportati i valori di alcune variabili economiche e patrimoniali consolidate relative all'esercizio 2021 derivanti dal suddetto Piano.

Sebbene il Piano sia stato redatto con frequenza semestrale e non sia quindi possibile un confronto puntuale tra i dati del Piano e i dati consuntivi al 30 settembre 2021, i dati riportati nel presente Resoconto intermedio consolidato, pur con i ritardi registrati nel processo di dismissione del portafoglio immobiliare previsto nel Piano, appaiono comunque tendenzialmente in linea con i *target* previsti nel Piano in relazione all'esercizio 2021.

Tuttavia, i ritardi riscontrati nell'implementazione di alcune azioni previste dal Piano in particolare in relazione alla dismissione del portafoglio immobiliare potrebbero comportare degli effetti sui *target* previsti per l'esercizio 2022. Di conseguenza il Consiglio di Amministrazione si riserva di individuare a breve gli eventuali correttivi che dovessero rendersi opportuni dandone comunicazione al mercato.

\*\*\*

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Si ritiene che, nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio 2021, il Gruppo:

- possa raggiungere ricavi da locazione per l'esercizio in corso per circa Euro 15 milioni
- possa gettare le basi per una riduzione del costo dell'indebitamento, mediante la rinegoziazione delle sue forme più onerose o la sostituzione di alcune forme tecniche di indebitamento con strumenti meno onerosi
- possa continuare nelle attività di riduzione dei costi già avviate nel 2020 e proseguite nei primi nove mesi del 2021.

Tutto ciò premesso la Società, dinnanzi al ritardo su alcune azioni nella tempistica di attuazione del Piano sopra menzionate, si ripropone di individuare i correttivi adottando, ove necessario, eventuali revisioni del medesimo dandone comunicazione al mercato.

\*\*\*

## **DIMISSIONI DI QUATTRO CONSIGLIERI INDIPENDENTI E NON ESECUTIVI E REMISSIONE DELLE DELEGHE DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO IN CARICA AD OGGI**

Sempre in data odierna il Consiglio di Amministrazione ha preso atto delle dimissioni, presentate in data 13 novembre con effetto immediato, da quattro Consiglieri indipendenti e non esecutivi rispettivamente: (i) dall'Avvocato Paolo Guzzetti, dalla Dottoressa Nadia Buttignol e dall'Avvocato Stefano Campoccia, facenti parte della lista di minoranza Palladio Holding S.p.A., e (ii) dall'Avvocato Roberta Pierantoni facente parte della lista del socio di maggioranza Augusto S.p.A. in liquidazione.

Le dimissioni dei quattro Consiglieri sono state, in sintesi, motivate sia per l'impossibilità nel poter seguire sedute Consiliari troppo lunghe e complesse per motivi professionali e personali, nonché in ragione di asseriti disallineamenti con il Consiglio di Amministrazione della Società, evidenziando come la complessità dello svolgimento delle sedute Consiliari sia sintomatica di inefficienza del funzionamento dell'organo amministrativo stesso.

L'avvocato Guzzetti ha argomentato le proprie dimissioni per *"incompatibilità tra gli impegni professionali e l'impegno richiesto per l'esercizio della carica, che mi fa ritenere siano venuti meno i presupposti per poter esercitare serenamente il mio ruolo di Consigliere indipendente non esecutivo"*.

L'Avvocato Pierantoni riconduce le motivazioni delle proprie dimissioni *"all'intensa e inaspettata attività che sono stata chiamata a svolgere nell'ultimo periodo nel Consiglio di Amministrazione e nei Comitati"* incompatibili per motivi personali.

La Dottoressa Buttignol argomenta come *"l'inefficiente funzionamento dell'organo amministrativo che si ripete ormai abitualmente che rende oltremodo gravoso l'impegno richiesto agli amministratori, e che non consente agli stessi di svolgere in modo sereno le proprie funzioni adempiendo appieno ai propri doveri"*, constatando inoltre, come tale situazione non possa cambiare nel breve termine.

L'Avvocato Campoccia, oltre a quanto sopra riportato in sintesi, ha inoltre argomentato le sue motivazioni evidenziando tra l'altro quanto segue:

- i. *"le complessità relazionali all'interno della compagine sociale della capogruppo e delle persone che la qualificano e rappresentano in seno alla società, che abbiano reso e stiano ancor più oggi rendendo arduo il compito di per sé delicato a noi assegnato"*;
- ii. *"come la nomina dell'Amministratore Delegato abbia da subito registrato in seno al Consiglio di Amministrazione un sorprendente disallineamento "politico" tra i consiglieri di nomina del socio di maggioranza"*;
- iii. *"come la scelta politica in seno al Consiglio di escludere ab origine dalla composizione dei comitati endoconsiliari almeno un consigliere indipendente eletto dalla lista di minoranza, sia stata, alla luce dei fatti, una scelta né opportuna né lungimirante"*;
- iv. *"l'ormai stabile contrapposizione del comitato di investimento con l'amministratore delegato sia di certo, oggettivamente, un'anomalia dell'assetto di governance"*;
- v. *"le continue sovrapposizioni e contrasti in seno al Consiglio stiano palesando una crescente divergenza rispetto a legittime prerogative dell'Amministratore Delegato nell'esecuzione del proprio mandato"*.

Tutti e quattro i Consiglieri, alla data delle dimissioni, non risultano detenere azioni della Società.

Infine, l'Amministratore Delegato Dottor Ermanno Niccoli ha rimesso al Consiglio di Amministrazione le proprie deleghe.

A seguito di ciò il Consiglio di Amministrazione ha deliberato e richiesto al Presidente di conferire specifica procura al dirigente con responsabilità strategiche Dott. Gabriele Cerminara per l'operatività ordinaria della Società con l'obbligo di riferire continuativamente *al plenum* in ogni seduta consiliare.

Il Consiglio di Amministrazione si riserva di procedere, in applicazione delle previsioni statutarie, ad assumere le deliberazioni conseguenti alle intervenute dimissioni.

\*\*\*

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes SIIQ S.p.A., Dott.ssa Alessia Farina attesta, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2, del D.Lgs. 58/98 che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.*

\*\*\*

La relazione al 30 settembre 2021 sarà messa a disposizione del pubblico entro i termini di legge, presso la sede legale della società all'indirizzo [www.aedes-siiq.com](http://www.aedes-siiq.com) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.com](http://www.1info.com)

\*\*\*

**Aedes SIIQ S.p.A.**

Aedes SIIQ (Euronext Milan: AED) nasce e contestualmente si quota sul Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana, a seguito dell'operazione di scissione parziale proporzionale di Restart (società nata nel 1905 e quotata alla Borsa di Milano dal 1924) avvenuta il 28 dicembre 2018. Aedes SIIQ possiede un portafoglio immobiliare a reddito e da sviluppare da mettere a reddito in linea con la strategia di una SIIQ con destinazione Commercial (Retail e Office).

Per ulteriori informazioni: [www.aedes-siiq.com](http://www.aedes-siiq.com)

**Investor Relations**

*CDR Communication*

Silvia Di Rosa

+39 335 7864209

[silvia.dirosa@cdr-communication.it](mailto:silvia.dirosa@cdr-communication.it)

Claudia Gabriella Messina

+39 3394920223

[claudia.messina@cdr-communication.it](mailto:claudia.messina@cdr-communication.it)

*CDR Communication – Media*

Lorenzo Morelli

+39 347 7640744

[lorenzo.morelli@cdr-communication.it](mailto:lorenzo.morelli@cdr-communication.it)

**Ufficio Stampa**

*Studio Noris Morano*

+39 02 76004745

+39 335 6964585

[norismorano@studionorismorano.com](mailto:norismorano@studionorismorano.com)

[manuelarivolta@studionorismorano.com](mailto:manuelarivolta@studionorismorano.com)

***In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati  
Riclassificati al 30 settembre 2021***

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO**

Descrizione (Euro/000)	III Trimestre 2021	III Trimestre 2020	Variazione	30/09/2021	30/09/2020	Variazione
Ricavi lordi da affitto	4.084	3.533	551	11.492	10.477	1.015
Margine da vendita Immobili	0	(1.120)	1.120	0	(1.120)	1.120
Altri ricavi	202	336	(134)	613	1.124	(511)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>4.286</b>	<b>2.749</b>	<b>1.537</b>	<b>12.105</b>	<b>10.481</b>	<b>1.624</b>
Perdite per sfitti nette	(111)	(356)	245	(642)	(966)	324
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(670)	(734)	64	(2.026)	(2.190)	164
Opex	(192)	(537)	345	(113)	(1.161)	1.048
Commissioni e provvigioni	(23)	(110)	87	(66)	(234)	168
Altri costi non riaddebitabili	(177)	(200)	23	(733)	(591)	(142)
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(1.173)</b>	<b>(1.937)</b>	<b>764</b>	<b>(3.580)</b>	<b>(5.142)</b>	<b>1.562</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>3.113</b>	<b>812</b>	<b>2.301</b>	<b>8.525</b>	<b>5.339</b>	<b>3.186</b>
Costo del Personale Diretto	(524)	(591)	67	(1.833)	(2.001)	168
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	50	181	(131)	230	653	(423)
<b>Totale Costi Diretti Interni</b>	<b>(474)</b>	<b>(410)</b>	<b>(64)</b>	<b>(1.603)</b>	<b>(1.348)</b>	<b>(255)</b>
Costo del Personale di sede	(535)	(510)	(25)	(1.514)	(1.725)	211
Consulenze a Struttura	(376)	(423)	47	(1.364)	(1.420)	56
G&A	(650)	(861)	211	(2.340)	(2.674)	334
<b>Totale Costi Indiretti</b>	<b>(1.561)</b>	<b>(1.794)</b>	<b>233</b>	<b>(5.218)</b>	<b>(5.819)</b>	<b>601</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.078</b>	<b>(1.392)</b>	<b>2.470</b>	<b>1.704</b>	<b>(1.828)</b>	<b>3.532</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	0	(1.498)	1.498	(16.193)	(28.233)	12.040
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	0	0	0	(270)	(724)	454
Proventi/(oneri) da società collegate	(758)	(427)	(331)	(1.857)	(1.507)	(350)
Proventi/(oneri) da società collegate	(579)	(5)	(574)	75	(3.334)	3.409
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>(259)</b>	<b>(3.322)</b>	<b>3.063</b>	<b>(16.541)</b>	<b>(35.626)</b>	<b>19.085</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(2.268)	(1.858)	(410)	(6.921)	(5.939)	(982)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>(2.527)</b>	<b>(5.180)</b>	<b>2.653</b>	<b>(23.462)</b>	<b>(41.565)</b>	<b>18.103</b>
Imposte/Oneri fiscali	133	106	27	(4)	(2.861)	2.857
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>(2.394)</b>	<b>(5.074)</b>	<b>2.680</b>	<b>(23.466)</b>	<b>(44.426)</b>	<b>20.960</b>
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(2.394)</b>	<b>(5.074)</b>	<b>2.680</b>	<b>(23.466)</b>	<b>(44.426)</b>	<b>20.960</b>

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO**

Voce	Descrizione	30/09/2021	31/12/2020	Variazione	30/06/2021	Variazione
A.	Capitale fisso	437.391	445.483	(8.092)	436.662	729
B.	Capitale circolante netto	(353)	(8.089)	7.736	(960)	607
<b>C.=A.+B.</b>	<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>437.038</b>	<b>437.394</b>	<b>(356)</b>	<b>435.702</b>	<b>1.336</b>
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	262.388	241.241	21.147	264.679	(2.291)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
<b>D.=D.1+D.2</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>262.388</b>	<b>241.241</b>	<b>21.147</b>	<b>264.679</b>	<b>(2.291)</b>
<b>E.</b>	<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>4.235</b>	<b>3.483</b>	<b>752</b>	<b>4.136</b>	<b>99</b>
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	150.998	152.295	(1.297)	151.950	(952)
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	25.772	49.000	(23.228)	25.513	259
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(6.355)	(8.625)	2.270	(10.576)	4.221
<b>I= F+G+H</b>	<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>170.415</b>	<b>192.670</b>	<b>(22.255)</b>	<b>166.887</b>	<b>3.528</b>
<b>L.=D.+E.+I</b>	<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>437.038</b>	<b>437.394</b>	<b>(356)</b>	<b>435.702</b>	<b>1.336</b>

**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO**

PFN (Euro/000)	30/09/2021	31/12/2020	Variazione	30/06/2021	Variazione
A Cassa	6.355	8.625	(2.270)	10.576	(4.221)
B Mezzi equivalenti	0	0	0	0	0
C Titoli	0	0	0	0	0
<b>D Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>6.355</b>	<b>8.625</b>	<b>(2.270)</b>	<b>10.576</b>	<b>(4.221)</b>
<b>E Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F Debiti verso banche correnti	(21.174)	(20.819)	(355)	(21.019)	(155)
G Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	(45)	45	0	0
H Altre passività finanziarie correnti	(3.723)	(27.267)	23.544	(3.613)	(110)
<b>I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(24.897)</b>	<b>(48.131)</b>	<b>23.234</b>	<b>(24.632)</b>	<b>(265)</b>
<b>J Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)</b>	<b>(18.542)</b>	<b>(39.506)</b>	<b>20.964</b>	<b>(14.056)</b>	<b>(4.486)</b>
K Debiti verso banche non correnti	(104.741)	(105.759)	1.018	(105.562)	821
L Obbligazioni emesse	(44.263)	(43.833)	(430)	(44.094)	(169)
M Altre passività finanziarie non correnti	(1.283)	(1.341)	58	(1.358)	75
<b>N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(150.287)</b>	<b>(150.933)</b>	<b>646</b>	<b>(151.014)</b>	<b>727</b>
<b>O Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)</b>	<b>(168.829)</b>	<b>(190.439)</b>	<b>21.610</b>	<b>(165.070)</b>	<b>(3.759)</b>
P Passività corrente derivante da lease	(875)	(869)	(6)	(881)	6
Q Passività non corrente derivante da lease	(711)	(1.362)	651	(936)	225
<b>R Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)</b>	<b>(170.415)</b>	<b>(192.670)</b>	<b>22.255</b>	<b>(166.887)</b>	<b>(3.528)</b>