

**APPROVATO  
IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE CONSOLIDATO  
AL 30 SETTEMBRE 2022**

**SIGNIFICATIVO MIGLIORAMENTO DI TUTTI I MARGINI ECONOMICI GRAZIE  
A UNA PROATTIVA GESTIONE DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI E DI  
CONTENIMENTO DEI COSTI**

**FFO (FUNDS FROM OPERATIONS) POSITIVO E RISULTATO IN UTILE NEL  
TERZO TRIMESTRE 2022**

**Dati al 30 settembre 2022**

- Ricavi: € 13,7 mln (€ 12,1 mln)<sup>1</sup> +13,1%
- NOI: € 10,4 mln (€ 8,5 mln) +22,3%
- EBITDA: € 4,5 mln (€ 1,7 mln) +163,8%
- EBIT: negativo € 5,0 (negativo € 16,5 mln) +69,7%
- Risultato: negativo € 10,6 milioni (negativo € 23,5 milioni) +54,7%
- Indebitamento finanziario netto: € 158,5 mln (€ 169,4 mln) -6,4%, di cui indebitamento finanziario netto corrente € 42,9 milioni (€ 89,6 milioni) -52,1%
- Patrimonio netto di Gruppo: € 223,9 mln (€ 233,3 mln) -4,0%

**Risultati del terzo trimestre 2022:**

- Ricavi: € 4,8 mln (€ 4,3 mln) +11,6%
- NOI: € 3,9 mln (€ 3,1 mln) +25,8%
- EBITDA: € 2,3 mln (€ 1,1 mln) +109,1%
- EBIT: positivo € 1,6 (negativo € 0,3 mln) +728,6%<sup>2</sup>
- Risultato: utile di € 0,2 milioni (perdita di € 2,4 milioni) +107,4%<sup>2</sup>

**Milano, 9 novembre 2022** - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SIIQ S.p.A.** (EXM: AED), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza del Professor Avvocato Giovanni Barbara, ha approvato il resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2022.

\*\*\*

Giovanni Barbara, Presidente di Aedes SIIQ, ha così commentato: *“I risultati raggiunti confermano il trend positivo della Società e la bontà delle scelte effettuate. Siamo consapevoli di aver portato la Società all’equilibrio economico”.*

Gabriele Cerminara, Direttore Generale di Aedes SIIQ, ha così commentato: *“Sono decisamente soddisfatto del lavoro svolto nel corso di questi primi 9 mesi dell’anno che ci ha fatto conseguire più che significativi miglioramenti per tutti i margini di conto economico. L’importante attività di asset management che ha consentito di incrementare i ricavi da affitto e locazione e la contemporanea azione di*

<sup>1</sup> I dati economici e patrimoniali inseriti in parentesi nel presente comunicato si riferiscono rispettivamente al 30 settembre 2021 e al 31 dicembre 2021

<sup>2</sup> In valore assoluto

*contenimento dei costi diretti e indiretti, hanno fatto crescere l'EBITDA in maniera rilevante. Inoltre, la proattiva gestione immobiliare è stata accompagnata da una considerevole attività in ambito finanziario, con la sottoscrizione di nuovi finanziamenti e rifinanziamenti che ha consentito di allungare la vita media delle scadenze finanziarie e di ridurre in modo rilevante il costo medio, peraltro adeguatamente coperto dal rischio di rialzo dei tassi base. Tutti questi elementi positivi, di carattere ordinario, hanno consentito di chiudere il terzo trimestre 2022 con un FFO (Funds From Operations) positivo e portare in utile il risultato di tale periodo”.*

\*\*\*

## **CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2022**

I **ricavi totali** al 30 settembre 2022 ammontano a € 13,7 milioni, in aumento di € 1,6 milioni (+13,1%) da € 12,1 milioni del medesimo periodo del 2021. I **ricavi lordi da affitto registrano un significativo miglioramento** e risultano pari a € 13,1 milioni, in aumento di € 1,6 milioni (+13,9%) da € 11,5 milioni del medesimo periodo del 2021, per effetto di nuovi contratti di locazione e per effetto della decorrenza economica, a partire dalla metà del terzo trimestre 2021, della locazione della Torre C in Viale Richard a Milano.

I **costi diretti esterni** si attestano a € 3,3 milioni in riduzione di circa € 0,3 milioni (-8,7%) da € 3,6 milioni del 30 settembre 2021.

Il **Net Operating Income** risulta pari a € 10,4 milioni, in aumento di circa € 1,9 milioni (+22,3%) da € 8,5 milioni al 30 settembre 2021. Il Net Operating Income riferito al solo terzo trimestre 2022 è pari a € 3,9 milioni, in aumento di € 0,8 milioni (+25,3%) da € 3,1 milioni del terzo trimestre 2021.

I **costi diretti interni** sono pari a € 1,3 milioni, in riduzione di circa € 0,3 milioni (-16,5%) da € 1,6 milioni al 30 settembre 2021.

Il **totale costi indiretti** si attesta a € 4,6 milioni, in riduzione di circa € 0,6 milioni (-12,0%) da € 5,2 milioni al 30 settembre 2021.

L'**EBITDA** è positivo per € 4,5 milioni, in notevole miglioramento di circa € 2,8 milioni (+163,8%), rispetto a € 1,7 milioni del 30 settembre 2021, grazie alla crescita dei ricavi lordi da affitto e alle azioni di contenimento dei costi diretti e indiretti. L'EBITDA del terzo trimestre 2022 è pari a € 2,3 milioni, in aumento di € 1,2 milioni (+110,1%) da € 1,1 milioni del terzo trimestre 2021.

Gli **adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari** nel corso dei primi nove mesi 2022 hanno registrato adeguamenti negativi netti per € 5,1 milioni, rispetto a € 16,2 milioni del 2021. La svalutazione netta rilevata nei primi 9 mesi del 2022 riflette principalmente l'aggiornamento, nella valutazione dell'esperto indipendente, dei tempi di costruzione e di assorbimento oltre a revisioni al rialzo dei tassi di attualizzazione e dei relativi costi di costruzione di taluni progetti di sviluppo, in particolare di Caselle Open Mall (svalutato di € 7,0 milioni al 30 settembre 2022).

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni non immobiliari** al 30 settembre 2022 sono pari a € 0,8 milioni (€ 1,9 milioni). La voce risulta così composta:

- € 0,9 milioni di ammortamenti (€ 1,0 milioni);
- € 0,1 milioni di accantonamenti a fondi svalutazione di crediti commerciali (€ 0,6 milioni);
- proventi per rilasci di fondi rischi e oneri per € 0,2 milioni (€ 0,3 milioni di oneri).

I **proventi/(oneri) da società collegate** presentano un saldo negativo di € 3,3 milioni (sostanzialmente nulli

nel 2021), principalmente imputabile alla variazione negativa di fair value delle attività immobiliari detenute dalle società.

L'**EBIT** si attesta a un valore negativo di € 5,0 milioni, in significativo miglioramento di circa € 11,5 milioni (+69,8%) da un valore negativo di € 16,5 milioni al 30 settembre 2021. L'**EBIT** del terzo trimestre 2022 è positivo per € 1,6 milioni, in miglioramento di € 1,9 milioni (+728,6%<sup>3</sup>) da una perdita di € 0,3 milioni del terzo trimestre 2021.

Gli **Oneri finanziari netti** sono pari a € 5,6 milioni, con una notevole riduzione di circa € 1,3 milioni (-18,8%) da € 6,9 milioni al 30 settembre 2021. La voce è composta da:

- Proventi finanziari: € +0,4 milioni (in linea con il 30 settembre 2021);
- Oneri finanziari: € -6,2 milioni (€ -7,2 milioni); la riduzione è principalmente dovuta al minor costo dell'indebitamento finanziario rispetto all'esercizio precedente;
- Adeguamento al fair value di strumenti derivati: € +0,2 milioni (€ -0,1 milioni).

Il **risultato di competenza del Gruppo** dei primi nove mesi del 2022 risulta in miglioramento di € 12,8 milioni (+54,7%) con una perdita di € 10,6 milioni rispetto a una perdita di € 23,5 milioni dei primi nove mesi del 2021. Il **risultato di competenza del Gruppo** del terzo trimestre 2022 presenta, invece, un utile di € 0,2 milioni, in sostanziale miglioramento di € 2,6 milioni (+107,4%<sup>3</sup>) da una perdita di € 2,4 milioni del medesimo periodo del 2021.

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2022

Il **Capitale investito** è pari a € 384,6 milioni (€ 406,6 milioni) ed è finanziato dal patrimonio netto per € 223,9 milioni (58%), per € 158,5 milioni dall'indebitamento finanziario netto (41%) e da altre passività nette non correnti per € 2,2 milioni (1%).

Il **Capitale investito** risulta composto da:

**Capitale fisso** è pari a € 384,4 milioni (€ 396,1 milioni) ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 346,3 milioni (€ 354,4 milioni). La variazione negativa di € 8,1 milioni è principalmente dovuta alle svalutazioni immobiliari nette per € 5,1 milioni (su cui ha inciso in particolare l'area di sviluppo di Caselle) e alla cessione di un'area sita nel comune di Castellazzo Bormida per € 4,5 milioni, al netto dei costi capitalizzati sul patrimonio immobiliare nei primi nove mesi del 2022 pari a € 1,8 milioni;
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per € 37,4 milioni (€ 40,4 milioni);
- diritti d'uso per € 0,7 milioni (€ 1,2 milioni).

**Capitale circolante netto** è positivo per € 0,2 milioni (positivo per € 10,6 milioni), ed è composto da:

- rimanenze immobiliari per € 6,5 milioni (€ 7,0 milioni); la variazione è dovuta alle svalutazioni e alle cessioni dei primi nove mesi del 2022;
- crediti commerciali e altri crediti per € 8,4 milioni (€ 8,7 milioni);
- attività destinate alla dismissione nulle al 30 settembre 2022 (€ 14,1 milioni) a seguito della cessione della partecipazione in Pragasei S.r.l. e ai relativi crediti finanziari oggetto di compravendita nel mese di aprile 2022;
- debiti commerciali e altri debiti per € 14,7 milioni (€ 19,2 milioni).

---

<sup>3</sup> in valore assoluto

Al 30 settembre 2022 non risultano posizioni debitorie di natura tributaria, previdenziale e verso dipendenti riferite al 30 settembre 2022 scadute. Quanto ai debiti commerciali e agli altri debiti, alla data del 30 settembre 2022 il Gruppo Aedes registrava scaduti per € 5,3 milioni (di cui € 3,1 milioni relativi ad Aedes SIIQ S.p.A.), per i quali il Gruppo ha ricevuto decreti ingiuntivi per complessivi € 1,3 milioni, già risolti mediante accordi tra le parti; sulle altre posizioni non sussistono significative ingiunzioni, controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura. Per completezza si segnala che al 30 settembre 2022 risultano debiti per errati versamenti contributivi INPS per € 0,1 milioni (interamente riferibili ad Aedes SIIQ S.p.A.).

Il **patrimonio netto consolidato**, interamente di competenza del Gruppo, è pari a € 223,9 milioni (€ 233,3 milioni). La variazione deriva da un decremento per la perdita di € 10,6 milioni al 30 settembre 2022, e da incrementi per utili da *hedge accounting* di € 1 milione e utili attuariali su TFR di € 0,2 milioni.

L'**indebitamento finanziario netto** del Gruppo al 30 settembre 2022, inclusivo delle passività per *lease*, è pari a € 158,5 milioni (€ 169,4 milioni), derivante da una differenza tra debiti lordi per € 162,6 milioni e depositi bancari pari a € 4,1 milioni.

Si sottolinea, in particolare, il considerevole miglioramento dell'indebitamento finanziario netto corrente, pari a € 42,9 milioni da € 89,6 milioni al 31 dicembre 2021, con una riduzione di € 46,7 milioni (-52%).

La percentuale di indebitamento finanziario lordo gestionale a tasso variabile è pari al 38,4% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media del debito finanziario lordo gestionale (*duration*) è di 2,43 anni.

Al 30 settembre 2022 il Gruppo Aedes non registra debiti finanziari scaduti e non risultano esserci covenant finanziari non rispettati.

\*\*\*

## 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 2022 è pari a € 60,3 milioni come da tabella allegata:

| (Euro/000)   | 30/09/2022      | 31/12/2021       |
|--|-----------------|------------------|
| A. Disponibilità liquide   | 2.044           | 3.803            |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide   | 0               | 0                |
| C. Altre attività finanziarie correnti   | 236             | 26               |
| <b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>  | <b>2.280</b>    | <b>3.829</b>     |
| E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) | (3.277)         | (45.793)         |
| F. Parte corrente del debito finanziario non corrente  | (5.957)         | (6.382)          |
| <b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>   | <b>(9.234)</b>  | <b>(52.175)</b>  |
| <b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(G)</b>   | <b>(6.954)</b>  | <b>(48.346)</b>  |
| I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)   | (53.346)        | (57.379)         |
| J. Strumenti di debito   | 0               | 0                |
| K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti  | 0               | 0                |
| <b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>   | <b>(53.346)</b> | <b>(57.379)</b>  |
| <b>M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)</b>   | <b>(60.300)</b> | <b>(105.725)</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. "Infragrupo") e i rapporti con le altre parti correlate diverse da quelli Infragrupo ("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 2022:

| (Euro/000)                               | 30/09/2022 |
|--|------------|
| Crediti finanziari non correnti          | 4.707      |
| Disponibilità liquide                    | 47         |
| Crediti commerciali correnti             | 321        |
| Debiti finanziari correnti               | 2.511      |
| Debiti finanziari non correnti           | 1.665      |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 218        |
| Altri ricavi                             | 99         |
| Proventi finanziari                      | 377        |
| Oneri finanziari                         | 4          |

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 2022:

| (Euro/000)                                 | 30/09/2022 |
|--|------------|
| Crediti finanziari non correnti            | 72.198     |
| Disponibilità liquide                      | 47         |
| Crediti commerciali correnti               | 2.250      |
| Debiti finanziari correnti                 | 2.511      |
| Debiti finanziari non correnti             | 1.667      |
| Debiti commerciali e altri debiti correnti | 1.106      |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 188        |
| Altri ricavi                               | 59         |
| Dividendi                                  | 613        |
| Costi del personale                        | (76)       |
| Proventi finanziari                        | 2.365      |
| Oneri finanziari                           | 3          |

\*\*\*

### PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE E DOPO LA CHIUSURA DEI PRIMI NOVE MESE DEL 2022

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 nella sua versione definitiva il 28 dicembre 2020 ("**Piano**"). 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 2022 derivanti dal suddetto Piano.

Il Piano è stato redatto con frequenza semestrale e non è quindi possibile un confronto puntuale tra i dati del Piano e i dati consuntivi al 30 settembre 2022.

I risultati registrati al 30 settembre 2022 consentono, tuttavia, di confermare l'aspettativa di chiudere l'esercizio 2022 con un superamento dei ricavi di locazione rispetto a quanto previsto nel Piano, così come di raggiungere un EBITDA positivo.

Parimenti, per quanto attiene lo stato patrimoniale, può essere confermato il livello di LTV (*Loan to Value*) inferiore al 50% e, con riferimento all'obiettivo di GAV, lo stesso risulterebbe rispettato escludendo il valore previsto da Piano sul progetto di Caselle Open Mall che non considerava le svalutazioni sinora registrate a causa del mancato sviluppo e, viceversa, ipotizzava investimenti e incrementi di valore per adeguamenti al fair value.

\*\*\*

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

La Società ha approvato, già in data 29 dicembre 2021, le linee guida del budget 2022 contenenti taluni correttivi alle previsioni di Piano Industriale 2020-2026, dandone informativa al mercato. Coerentemente con tali linee guida ha poi approvato il budget per l'esercizio 2022 e il management è impegnato nella realizzazione delle azioni ivi previste, finalizzate prioritariamente, dopo aver stabilizzato l'Ebitda, a mantenere la stabilizzazione del risultato di conto economico già registrata nel terzo trimestre del corrente esercizio, mediante il consolidamento dei ricavi da locazione e la riduzione dei costi, anche finanziari.

Alla data di approvazione della presente Relazione Trimestrale sono state realizzate tutte le operazioni finanziarie e immobiliari previste a budget nel periodo trascorso del corrente esercizio. La Società continuerà a approfondire i propri sforzi per il completamento degli obiettivi individuati.

Nondimeno, si rammenta che il socio di controllo Augusto S.p.A. in liquidazione ha posto in vendita la partecipazione dallo stesso detenuta in Aedes SIIQ S.p.A. e che, secondo quanto reso noto dalla stessa Augusto S.p.A. in liquidazione e da Domus S.r.l., a esito della procedura di cessione, quest'ultima subentrerà come nuovo azionista di controllo, con la conseguente OPA obbligatoria. Conseguentemente, le azioni programmate dalla Società potranno subire, in tutto o in parte, variazioni anche rilevanti.

\*\*\*

*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 2022 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 2022***

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO**

| Descrizione (Euro/000)   | III Trimestre  |                | Variazione   | Variazione %  | 30/09/2022      |                 | 30/09/2021    |               | Variazione | Variazione % |
|--|----------------|----------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|------------|--------------|
|  | 2022           | 2021           |              |               | 2022            | 2021            |               |               |            |              |
| Ricavi lordi da affitto  | 4.511          | 4.084          | 427          |               | 13.085          | 11.492          | 1.593         |               |            |              |
| Altri ricavi   | 313            | 202            | 111          |               | 608             | 613             | (5)           |               |            |              |
| <b>Totale Ricavi</b>   | <b>4.824</b>   | <b>4.286</b>   | <b>538</b>   |               | <b>13.693</b>   | <b>12.105</b>   | <b>1.588</b>  |               |            |              |
| Perdite per sfitti nette   | (97)           | (111)          | 14           |               | (485)           | (642)           | 157           |               |            |              |
| IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili   | (675)          | (670)          | (5)          |               | (2.051)         | (2.026)         | (25)          |               |            |              |
| Opex   | (54)           | (192)          | 138          |               | (328)           | (113)           | (215)         |               |            |              |
| Commissioni e provvigioni  | (6)            | (23)           | 17           |               | (17)            | (66)            | 49            |               |            |              |
| Altri costi non radddebitabili   | (90)           | (177)          | 87           |               | (389)           | (733)           | 344           |               |            |              |
| <b>Totale Costi Diretti Esterni</b>  | <b>(922)</b>   | <b>(1.173)</b> | <b>251</b>   |               | <b>(3.270)</b>  | <b>(3.580)</b>  | <b>310</b>    |               |            |              |
| <b>Net Operating Income</b>  | <b>3.902</b>   | <b>3.113</b>   | <b>789</b>   | <b>25,3%</b>  | <b>10.423</b>   | <b>8.525</b>    | <b>1.898</b>  | <b>22,3%</b>  |            |              |
| Costo del Personale Diretto  | (367)          | (524)          | 157          |               | (1.338)         | (1.833)         | 495           |               |            |              |
| Costi interni diretti capitalizzati su immobili  | 0              | 50             | (50)         |               | 0               | 230             | (230)         |               |            |              |
| <b>Totale Costi Diretti Interni</b>  | <b>(367)</b>   | <b>(474)</b>   | <b>107</b>   |               | <b>(1.338)</b>  | <b>(1.603)</b>  | <b>265</b>    |               |            |              |
| Costo del Personale di sede  | (296)          | (535)          | 239          |               | (1.093)         | (1.514)         | 421           |               |            |              |
| Consulenze   | (287)          | (376)          | 89           |               | (1.303)         | (1.364)         | 61            |               |            |              |
| G&A  | (687)          | (650)          | (37)         |               | (2.194)         | (2.340)         | 146           |               |            |              |
| <b>Totale Costi Indiretti</b>  | <b>(1.270)</b> | <b>(1.561)</b> | <b>291</b>   |               | <b>(4.590)</b>  | <b>(5.218)</b>  | <b>628</b>    |               |            |              |
| <b>EBITDA</b>  | <b>2.265</b>   | <b>1.078</b>   | <b>1.187</b> | <b>110,1%</b> | <b>4.495</b>    | <b>1.704</b>    | <b>2.791</b>  | <b>163,8%</b> |            |              |
| Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze | 0              | 0              | 0            |               | (5.125)         | (16.193)        | 11.068        |               |            |              |
| Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari                                      | (153)          | (758)          | 605          |               | (220)           | (270)           | 50            |               |            |              |
| Proventi/(oneri) da società collegate  | (484)          | (579)          | 95           |               | (823)           | (1.857)         | 1.034         |               |            |              |
| <b>EBIT (Risultato operativo)</b>  | <b>1.628</b>   | <b>(259)</b>   | <b>1.887</b> | <b>728,6%</b> | <b>(5.001)</b>  | <b>(16.541)</b> | <b>11.540</b> | <b>69,8%</b>  |            |              |
| Proventi/(oneri) finanziari  | (1.480)        | (2.268)        | 788          |               | (5.623)         | (6.921)         | 1.298         |               |            |              |
| <b>EBT (Risultato ante imposte)</b>  | <b>148</b>     | <b>(2.527)</b> | <b>2.675</b> | <b>105,9%</b> | <b>(10.624)</b> | <b>(23.462)</b> | <b>12.838</b> | <b>54,7%</b>  |            |              |
| Imposte/Oneri fiscali  | 30             | 133            | (103)        |               | 0               | (4)             | 4             |               |            |              |
| Utile/(Perdita)  | 178            | (2.394)        | 2.572        | 107,4%        | (10.624)        | (23.466)        | 12.842        | 54,7%         |            |              |
| <b>Risultato di competenza del Gruppo</b>  | <b>178</b>     | <b>(2.394)</b> | <b>2.572</b> | <b>107,4%</b> | <b>(10.624)</b> | <b>(23.466)</b> | <b>12.842</b> | <b>54,7%</b>  |            |              |

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO**

| Voce                    | Descrizione  | 30/09/2022     | 31/12/2021     | Variazione      | 30/06/2022     | Variazione     |
|-------------------------|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| A.                      | Capitale fisso   | 384.354        | 396.073        | (11.719)        | 386.066        | (1.712)        |
| B.                      | Capitale circolante netto                                      | 219            | 10.574         | (10.355)        | 339            | (120)          |
| <b>C. = A. + B.</b>     | <b>CAPITALE INVESTITO</b>                                      | <b>384.573</b> | <b>406.647</b> | <b>(22.074)</b> | <b>386.405</b> | <b>(1.832)</b> |
| D.1                     | Patrimonio netto di competenza del gruppo                      | 223.885        | 233.330        | (9.445)         | 223.399        | 486            |
| 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>223.885</b> | <b>233.330</b> | <b>(9.445)</b>  | <b>223.399</b> | <b>486</b>     |
| <b>E.</b>               | <b>Altre (attività) e passività non correnti</b>               | <b>2.215</b>   | <b>3.880</b>   | <b>(1.665)</b>  | <b>3.041</b>   | <b>(826)</b>   |
| F.                      | Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine | 114.883        | 78.947         | 35.936          | 114.329        | 554            |
| G.                      | Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine       | 47.676         | 95.650         | (47.974)        | 48.545         | (869)          |
| H.                      | Disponibilità liquide ed equivalenti                           | (4.086)        | (5.160)        | 1.074           | (2.909)        | (1.177)        |
| <b>I = F+G+H</b>        | <b>Totale indebitamento finanziario netto</b>                  | <b>158.473</b> | <b>169.437</b> | <b>(10.964)</b> | <b>159.965</b> | <b>(1.492)</b> |
| <b>L. = D. + E. + I</b> | <b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>                           | <b>384.573</b> | <b>406.647</b> | <b>(22.074)</b> | <b>386.405</b> | <b>(1.832)</b> |

**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO**

| PFN (Euro/000)  | 30/09/2022       | 31/12/2021       | Variazione      | 30/06/2022       | Variazione   |
|---|------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------|
| A Cassa   | 4.086            | 5.160            | (1.074)         | 2.909            | 1.177        |
| B Mezzi equivalenti   | 0                | 0                | 0               | 0                | 0            |
| C Titoli  | 0                | 0                | 0               | 0                | 0            |
| <b>D Liquidità (A) + (B) + (C)</b>                                    | <b>4.086</b>     | <b>5.160</b>     | <b>(1.074)</b>  | <b>2.909</b>     | <b>1.177</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  | (44.444)         | (51.588)         | 7.144           | (45.531)         | 1.087        |
| G Quota corrente di passività finanziarie non correnti                | 0                | (42.963)         | 42.963          | 0                | 0            |
| H Altre passività finanziarie correnti                                | (2.570)          | (227)            | (2.343)         | (2.575)          | 5            |
| <b>I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>        | <b>(47.014)</b>  | <b>(94.778)</b>  | <b>47.764</b>   | <b>(48.106)</b>  | <b>1.092</b> |
| <b>J Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)</b>     | <b>(42.928)</b>  | <b>(89.618)</b>  | <b>46.690</b>   | <b>(45.197)</b>  | <b>2.269</b> |
| K Debiti verso banche non correnti                                    | (79.497)         | (73.667)         | (5.830)         | (78.657)         | (840)        |
| L Obbligazioni emesse   | (34.277)         | 0                | (34.277)        | (34.070)         | (207)        |
| M Altre passività finanziarie non correnti                            | (1.068)          | (4.794)          | 3.726           | (1.119)          | 51           |
| <b>N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b> | <b>(114.842)</b> | <b>(78.461)</b>  | <b>(36.381)</b> | <b>(113.846)</b> | <b>(996)</b> |
| <b>O Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)</b>         | <b>(157.770)</b> | <b>(168.079)</b> | <b>10.309</b>   | <b>(159.043)</b> | <b>1.273</b> |
| P Passività corrente derivante da lease                               | (662)            | (872)            | 210             | (439)            | (223)        |
| Q Passività non corrente derivante da lease                           | (41)             | (486)            | 445             | (483)            | 442          |
| <b>R Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)</b>                      | <b>(158.473)</b> | <b>(169.437)</b> | <b>10.964</b>   | <b>(159.965)</b> | <b>1.492</b> |