

**COMUNICATO STAMPA**  
**RISULTATI 1° SEMESTRE 2024**

**CRESCONO I RICAVI NETTI DA ATTIVITA' LOCATIVA A PERIMETRO OMOGENEO**

**Net Rental Income: 59 milioni di euro; +4,5% like for like**

**BUONI RISULTATI DALLA BUSINESS UNIT SERVIZI PER TERZE PARTI**

**Ri-commercializzate 2 medie superfici nel centro commerciale Clodi per conto di Prelios (Fondo Food)**

**SOSTANZIALE STABILITÀ DELLE VALUTAZIONI**

**Market Value patrimonio immobiliare di proprietà: 1.697,2 € mln; -0,5% vs 31 dicembre 2023 a perimetro omogeneo**

**SI CONSOLIDA LA STRUTTURA FINANZIARIA**

**Loan to value in calo al 44,9% (dal 48,1% di fine 2023)**

**GUIDANCE FFO 2024 CONFERMATA**

**Utile netto ricorrente atteso a ca. 34 milioni di euro**

**Bologna, 1° agosto 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 la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2024.

**Messaggio dell'Amministratore Delegato, Roberto Zoia**

*Accogliamo con favore i dati dei primi sei mesi del 2024. In primo luogo, al netto della svalutazione una tantum della partecipazione nel fondo Food, abbiamo finalmente registrato una sostanziale tenuta del fair value del portafoglio di IGD. Il lieve calo registrato è legato soprattutto ad una crescita dell'inflazione inferiore alle stime di dicembre 2023. In particolare, le valutazioni di Officine Storiche, il nostro progetto di riqualificazione urbana a Livorno, sono state positive, beneficiando dell'entrata a regime delle ultime aperture e di quelle future, come Primark, che inaugurerà il prossimo 3 settembre. Inoltre, nel secondo trimestre abbiamo registrato incrementi dei canoni su rinnovi e nuove commercializzazioni che hanno compensato il downside dei primi tre mesi dell'anno. I risultati che presentiamo oggi costituiscono la base su cui definiremo il Piano Industriale 2025-2027 di cui abbiamo già fornito le linee guida e che presenteremo nella sua interezza entro la fine dell'anno.*

## **PERFORMANCE OPERATIVE ITALIA**

Nel primo semestre 2024 le gallerie hanno fatto segnare ingressi in incremento del +0,4% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre i fatturati degli operatori hanno registrato un lieve calo complessivo del -0,5%, su cui hanno pesato in particolare gli andamenti degli ultimi due mesi e la performance negativa del comparto Elettronica dati i forti incrementi registrati dal 2019.

Analizzando le vendite per categorie merceologiche, l'Elettronica fa, dunque, segnare il calo più significativo, pari a -9,6%, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre il comparto Cura persona e salute fa registrare la crescita più marcata (+10,3% vs 2023); anche abbigliamento, ristorazione e servizi registrano un trend positivo.

## **ATTIVITA' DI LEASING**

Nel corso del semestre IGD ha proseguito la propria attività di commercializzazione ottenendo efficaci risultati: **il tasso di occupancy delle gallerie al 30 giugno si è attestato al 94,38%** in incremento di 22bps rispetto al 31 marzo; **94,96%** **il tasso di occupancy medio gallerie + ipermercati**, anch'essa in incremento di 20bps.

Inoltre, si è confermata la capacità dei centri commerciali IGD di attrarre "anchor tenants" di respiro internazionale: a febbraio a Puntadiferro ha inaugurato il proprio store Rituals, mentre a Officine Storiche il 28 luglio ha inaugurato il primo punto vendita di Sinsay nella rete dei centri IGD in Italia e, a settembre, inaugurerà Primark in una media superficie da 2.400mq. Nello stesso mese diventerà operativo, presso il centro commerciale Nuova Darsena a Ferrara, la nuova multisala cinematografica completamente rinnovata ad insegna Notorious Cinemas.

I 103 contratti sottoscritti nel corso del semestre (51 rinnovi e 52 turnover) hanno portato a un downside complessivo del -0,6%, ma va sottolineato come, dopo un primo trimestre dove il downside era stato del -3,5%, nel secondo trimestre i contratti siglati hanno fatto registrare un incremento dei canoni pari al +3,6%. I contratti siglati rappresentano il 4,3% del monte canoni di Gruppo. Anche la durata minima dei contratti garantita prima della break option dell'operatore (WALB o *Weighted Average Lease Break*) si è allungata tra primo e secondo trimestre 2024 passando da 1,78 a 1,82 anni per le gallerie e da 11,77 a 12,22 anni per gli ipermercati.

Positivi riscontri, inoltre, si hanno anche in termini di **fatturato totale incassato**, che alla data del 31 luglio 2024 è risultato pari al **95%**.

## **ATTIVITA' DIGITAL**

Nel corso del semestre sono proseguite le iniziative in ambito *digital* con il lancio in 7 centri commerciali della prima App IGD destinata a visitatori e tenant. Si tratta di uno strumento importante per l'engagement e la fidelizzazione dei visitatori dei centri che possono usufruire, tra l'altro, di concorsi a premi o altre iniziative ad hoc e allo stesso tempo offre agli operatori l'opportunità di raggiungere un pubblico selezionato attraverso offerte personalizzate disponibili solo per gli iscritti.

## **SERVIZI PER TERZE PARTI**

Primi riscontri positivi anche dalla Business Unit "Servizi per Terze Parti": oltre alle attività di property e facility management apprezzate dai vari clienti, nel corso del secondo trimestre sono state ri-commercializzate con successo due medie superfici presso il retail park Clodi a Chioggia, uno degli asset oggetto della cessione conclusa ad aprile e conferito al Fondo Food, di cui IGD ha mantenuto il mandato di gestione.

Questa attività sarà riconosciuta dal committente come compenso variabile da aggiungere al compenso fisso contrattuale.

## **PERFORMANCE OPERATIVE ROMANIA**

In linea con quanto descritto sopra per l'Italia, anche le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno fatto registrare buone performance operative: al 30 giugno 2024 **il tasso di occupancy è risultato pari al 95,52%**, pressoché stabile su livelli elevati rispetto al 31 marzo 2024; nel corso del primo semestre sono stati sottoscritti 177 contratti tra rinnovi (114) e turnover (63), facendo registrare un **incremento dei canoni netti sui rinnovi pari a circa +4,94%**, a conferma della vivacità del settore retail anche in Romania. Lo stato di salute del portafoglio operatori è testimoniato anche dai buoni risultati in termini di fatturato incassato che per i primi sei mesi del 2024 è pari a circa il 96%.

## **ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT**

**Nel corso del primo semestre del 2024 IGD ha consuntivato complessivamente investimenti e capex per circa 7,0 milioni di euro.**

Sono proseguiti i **lavori di fit out** all'interno di Officine Storiche a Livorno, in vista dell'apertura dei punti vendita di Sinsay e Primark, così come il **restyling di Centro Leonardo di Imola**.

E' continuato il percorso di decarbonizzazione degli asset con **un nuovo impianto fotovoltaico** realizzato a copertura dei parcheggi **presso il centro commerciale La Favorita di Mantova**, che sarà operativo da settembre 2024. **Sono inoltre stati ultimati lavori di efficientamento energetico presso i Centri Commerciali ESP e Maioliche** dove le caldaie a gas sono state sostituite con elementi ad alta efficienza.

Nell'ambito del Progetto Porta a Mare a Livorno ai 30 appartamenti già venduti all'interno del comparto residenziale di Officine Storiche, si aggiunge una unità, il cui rogito è avvenuto nel mese di luglio; nei prossimi mesi sono attesi 4 ulteriori rogiti, residuando 7 unità su 42 totali.

L'evento principale del periodo è rappresentato dall'importante **operazione di dismissione conclusa da IGD il 23 aprile** u.s. con Sixth Street e Starwood Capital. La cessione ha riguardato un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, per un valore totale pari a 258 milioni di euro. L'operazione si è realizzata mediante apporto dell'intero portafoglio immobiliare in "Food Fund" - fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano), del quale IGD mantenuto il 40% delle quote, mentre il restante 60% è stato ceduto ad un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a **155 milioni di euro**.<sup>1</sup>

Questi positivi riscontri tra Italia e Romania rappresentano le prime evidenze operative della rinnovata strategia di IGD che, tra le altre cose, si propone di valorizzare appieno le potenzialità dei centri commerciali del Gruppo e di offrire agli operatori un vero e proprio "ecosistema centro commerciale IGD", mettendo a loro disposizione non solo spazi fisici di vendita, ma

---

<sup>1</sup> Per maggiori informazioni sull'operazione di dismissione e i suoi impatti si fa riferimento al comunicato stampa relativo, pubblicato il 23 aprile u.s. e disponibile al seguente link <https://www.gruppoigd.it/igd-perfeziona-con-sixth-street-e-starwood-capital-la-cessione-di-un-portafoglio-immobiliare/>

anche servizi immobiliari ad alto valore aggiunto, strumenti digitali e di comunicazione, partnership e collaborazioni in tema marketing, il tutto con una visione a lungo termine ed ESG compliant.

### **PORTAFOGLIO: SI STABILIZZANO LE VALUTAZIONI**

**Il patrimonio immobiliare di proprietà** del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **1.697,2 milioni di euro, in decremento dello -0,5% a perimetro omogeneo** rispetto a dicembre 2023. Dopo un biennio caratterizzato da forti svalutazioni, si è assistito quindi, ad una **sostanziale stabilizzazione delle valutazioni**; il lieve calo registrato è dovuto principalmente al minore incremento del tasso di inflazione rispetto a quanto era stato previsto a dicembre.

Più in dettaglio, le principali categorie di immobili da cui è costituito il Portafoglio immobiliare del Gruppo hanno evidenziato le seguenti variazioni:

- **Gallerie commerciali e retail park** risultano in decremento del -0,31% (-4,2 milioni di euro) rispetto al 31 dicembre 2023 (net exit yield 7,2%);
- **Iper e Super** segnano un calo del -0,83% (-1,6 milioni di euro) rispetto al 31 dicembre 2023 (net exit yield 6,2%);
- **Romania**, in diminuzione del -1,87% (-2,3 milioni di euro) rispetto al 31 dicembre 2023 (net exit yield 7,2%).

**Il Net Initial Yield, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al 6,1% per il portafoglio Italia (6,3% il topped up) e pari al 7,0% per il portafoglio Romania (7,3% topped up).**

Includendo anche gli immobili in leasehold e le partecipazioni ai Fondo Juice e Fondo Food, il **portafoglio del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a 1.816,6 milioni di euro**, facendo registrare un calo del -0,65% rispetto al 31 dicembre 2023. Da segnalare che la svalutazione strutturale di 3,5 milioni di euro relativa agli immobili in leasehold andrà a 0 alla scadenza dei contratti prevista in una galleria per il 2026 e nell'altra per il 2027. La partecipazione Food ha determinato un impatto negativo per 29 milioni di euro; si tratta di un effetto *una tantum* dovuto all'applicazione dei principi contabili IFRS10 che si riassorbirà alla scadenza del Fondo<sup>2</sup>.

**L'EPRA NAV e EPRA NRV sono pari a 983,9 migliaia di euro, ovvero 8,92 euro per azione. Il dato è in decremento del -3,2%** rispetto al 31 dicembre 2023 sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto e del fair value degli strumenti finanziari.

L'EPRA NTA è pari 8,85 euro per azione, in decremento del -3,2% rispetto al 31 dicembre 2023.

L'EPRA NDV è pari a 8,76 euro per azione, in decremento del -2,7% rispetto al 31 dicembre 2023.

### **RISULTATI ECONOMICO – FINANZIARI:**

Nel primo semestre 2024 i **ricavi lordi da attività locativa, pari a 69,1 milioni di euro**, hanno registrato un decremento del -1,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; per un più corretto confronto, a seguito della cessione del

<sup>2</sup> Nel caso vengano rispettate le previsioni del Piano Industriale del Fondo.

portafoglio di asset completata ad aprile 2024, sono stati calcolati i ricavi locativi 2023 *restated*, che tengono conto della variazione di perimetro (pari a 66,9 milioni di euro).

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

- per ca. 1,3 milioni di euro a maggiori ricavi *like for like* Italia. Risultano in incremento sia le gallerie (+2,1%), che gli ipermercati (+3,8%).
- per ca. +0,9 milioni di euro a maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo soprattutto per l'apertura di Officine Storiche avvenuta a settembre 2023.

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

Il **Net rental income è pari a 59,0 milioni di euro, in decremento del -0,1%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre **a perimetro omogeneo il dato risulta in incremento del +4,5%**.

**L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 53,9 milioni di euro (+0,1%; +5,3% la variazione rispetto al dato *restated*)**, con un margine in crescita pari al 73,6%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) si attesta al 75,8% (anch'essa in crescita).

La **gestione finanziaria complessiva è pari a -36,9 milioni di euro (+92,0%)**; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS 16 e oneri non ricorrenti, è pari a -30,5 milioni di euro, in peggioramento del 70,1% rispetto al 30 giugno 2023, per l'incremento del costo medio degli ultimi finanziamenti ottenuti.

**L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 18,3 milioni di euro**, in decremento del -40,7% rispetto al 30 giugno 2023, per il solo effetto dei maggiori oneri finanziari. **La variazione rispetto al dato *restated* è pari a -36,6%**.

Il Gruppo chiude il semestre con una perdita netta contabile pari a -32,5 milioni di euro, inferiore del -30,8% rispetto a giugno 2023 (- 47,1 milioni di euro).

## **STRUTTURA FINANZIARIA**

Sulla struttura finanziaria del Gruppo ha inciso positivamente l'operazione di dismissione descritta sopra con il **rapporto Loan to Value che al 30 giugno 2024 è risultato pari al 44,9%**, in calo rispetto al 48,1% di fine 2023; su tale indicatore ha inciso anche la stabilizzazione delle valutazioni immobiliari del portafoglio di proprietà.

In merito agli altri indicatori finanziari, al 30 giugno 2024 il costo medio del debito si è attestato a 6,05% in crescita rispetto al 3,86% di fine 2024 a causa dei costi degli ultimi finanziamenti sostenuti; il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, è pari a 1,7x, mentre **l'ICR per cassa risulta pari a 2,1X**.

Nel corso del secondo trimestre dell'anno, inoltre, la Società ha avviato le consultazioni di banche 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 nel primo semestre, 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>3</sup>

## **ALTRE DELIBERE**

### ***CONFERMA DELL'INVESTOR RELATOR***

La Società, ai fini della conservazione dei requisiti per la quotazione nel segmento STAR di Borsa italiana, comunica che il Consiglio di Amministrazione, in data odierna, ha rinnovato l'attribuzione dell'incarico di Investor Relator alla dottoressa Claudia Contarini, che avrà fino alla approvazione del bilancio della Società al 31 dicembre 2026 la responsabilità di gestire i rapporti con gli investitori e il mercato.

---

<sup>3</sup> Tale stima non considera impatti da eventuali operazioni di rifinanziamento anticipato degli strumenti di debito attualmente in essere

### Conto economico gestionale al 30 giugno 2024

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) Cons 2023	(c) Cons 2024	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	65,6	64,4	-1,7%
Ricavi da attività locativa leasehold	4,5	4,8	5,6%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>70,1</b>	<b>69,1</b>	<b>-1,4%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-11,0	-10,1	-8,4%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>59,0</b>	<b>59,0</b>	<b>-0,1%</b>
Ricavi da servizi	3,8	4,1	7,9%
Costi diretti da servizi	-2,8	-2,9	1,1%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,9</b>	<b>1,2</b>	<b>28,3%</b>
Personale di sede	-3,9	-3,9	-0,4%
Spese generali	-2,3	-2,4	6,1%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>53,8</b>	<b>53,9</b>	<b>0,1%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,8%</i>	<i>73,6%</i>	
Ricavi da vendita immobili	5,6	0,1	-98,5%
Costo del venduto e altri costi da trading	-5,7	-0,3	-95,0%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-22,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>53,6</b>	<b>53,7</b>	<b>0,1%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>67,5%</i>	<i>73,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-80,3	-18,8	-76,6%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,9	-1,0	10,2%
<b>EBIT</b>	<b>-27,5</b>	<b>33,9</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-19,2	-36,9	92,0%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	-29,1	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>-46,7</b>	<b>-32,1</b>	<b>-31,3%</b>
Imposte	-0,3	-0,4	42,0%
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>-47,1</b>	<b>-32,5</b>	<b>-30,8%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>-47,1</b>	<b>-32,5</b>	<b>-30,8%</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.

IGD presenterà i risultati durante una conference call che si terrà il **1 agosto 2024** alle **ore 14.30** (ora Italiana). La presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (<https://www.gruppoigd.it/investor-relations/presentazioni/>)

Per partecipare, si prega di chiamare il seguente **numero +39 028020927**



*"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.*



### **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 1.697,2 milioni di euro al 30 giugno 2024 comprende in Italia 8 tra ipermercati e supermercati, 25 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 inclusa la gestione di portafogli di terze parti istituzionali e non ultimo leadership nel settore immobiliare retail: questi, in sintesi, i punti di forza di 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, 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, 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 30 giugno 2024.**

## Conto economico consolidato al 30 giugno 2024

(importi in migliaia di euro)	30/06/2024 (A)	30/06/2023 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>69.102</b>	<b>70.085</b>	<b>(983)</b>
Ricavi verso terzi	58.499	57.363	1.136
Ricavi verso parti correlate	10.603	12.722	(2.119)
<b>Altri proventi</b>	<b>4.074</b>	<b>4.141</b>	<b>(67)</b>
Altri proventi verso terzi	2.163	2.413	(250)
Altri proventi verso parti correlate	1.911	1.728	183
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>84</b>	<b>5.572</b>	<b>(5.488)</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>73.260</b>	<b>79.798</b>	<b>(6.538)</b>
Variazione delle rimanenze	162	(4.840)	5.002
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>73.422</b>	<b>74.958</b>	<b>(1.536)</b>
Costi di realizzazione	(193)	(559)	366
Costi per servizi	(8.920)	(9.874)	954
Costi per servizi verso terzi	(6.310)	(7.741)	1.431
Costi per servizi verso parti correlate	(2.610)	(2.133)	(477)
Costi del personale	(5.655)	(5.550)	(105)
Altri costi operativi	(4.634)	(4.813)	179
<b>Costi operativi</b>	<b>(19.402)</b>	<b>(20.796)</b>	<b>1.394</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.004)	(1.264)	260
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(414)	(399)	(15)
Svalutazione crediti	(348)	(169)	(179)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(18.386)	(79.878)	61.492
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(20.152)</b>	<b>(81.710)</b>	<b>61.558</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>33.868</b>	<b>(27.548)</b>	<b>61.416</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(29.100)</b>	<b>0</b>	<b>(29.100)</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>287</b>	<b>79</b>	<b>208</b>
Proventi finanziari verso terzi	287	79	208
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(37.151)</b>	<b>(19.278)</b>	<b>(17.873)</b>
Oneri finanziari verso terzi	(37.069)	(19.031)	(18.038)
Oneri finanziari verso parti correlate	(82)	(247)	165
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(36.864)</b>	<b>(19.199)</b>	<b>(17.665)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(32.096)</b>	<b>(46.747)</b>	<b>14.651</b>
Imposte sul reddito	(448)	(316)	(132)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>(32.544)</b>	<b>(47.063)</b>	<b>14.519</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
<b>Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogrup</b>	<b>(32.544)</b>	<b>(47.063)</b>	<b>14.519</b>
- utile base per azione	(0,295)	(0,427)	0,132
- utile diluito per azione	(0,295)	(0,427)	0,132

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2024

(importi in migliaia di euro)	30/06/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	845	1.012	(167)
Avviamento	6.646	6.648	(2)
	<b>7.491</b>	<b>7.660</b>	<b>(169)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	1.684.925	1.959.053	(274.128)
Fabbricato	6.668	6.790	(122)
Impianti e macchinari	115	110	5
Attrezzature e altri beni	2.372	2.474	(102)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.200	2.364	(164)
	<b>1.696.280</b>	<b>1.970.791</b>	<b>(274.511)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate nette	3.547	4.469	(922)
Crediti vari e altre attività non correnti	129	112	17
Partecipazioni	106.005	25.715	80.290
Attività finanziarie non correnti	176	174	2
Attività per strumenti derivati	3.027	2.649	378
	<b>112.884</b>	<b>33.119</b>	<b>79.765</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.816.655</b>	<b>2.011.570</b>	<b>(194.915)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze e acconti	23.959	24.027	(68)
Crediti commerciali e altri crediti	8.475	9.676	(1.201)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.067	1.066	1
Altre attività correnti	6.945	8.334	(1.389)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7.094	6.069	1.025
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>47.540</b>	<b>49.172</b>	<b>(1.632)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (C=A+B)</b>	<b>1.864.195</b>	<b>2.060.742</b>	<b>(196.547)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	382.656	453.079	(70.423)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(30.031)	(20.814)	(9.217)
Utile (perdita) dell'esercizio	(32.544)	(81.732)	49.188
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>970.081</b>	<b>1.000.533</b>	<b>(30.452)</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>970.081</b>	<b>1.000.533</b>	<b>(30.452)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti finanziari derivati	1.134	3.854	(2.720)
Passività finanziarie	769.482	937.297	(167.815)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.000	2.863	137
Passività per imposte differite	15.346	15.559	(213)
Fondi per rischi e oneri futuri	5.933	6.372	(439)
Debiti vari e altre passività	6.781	7.140	(359)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.491	10.460	(5.969)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>806.167</b>	<b>983.545</b>	<b>(177.378)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie	55.908	37.371	18.537
Debiti commerciali e altri debiti	14.045	22.405	(8.360)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	801	2.203	(1.402)
Passività per imposte	1.866	1.353	513
Altre passività	15.327	13.332	1.995
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>87.947</b>	<b>76.664</b>	<b>11.283</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (G=D+E+F)</b>	<b>894.114</b>	<b>1.060.209</b>	<b>(166.095)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+G)</b>	<b>1.864.195</b>	<b>2.060.742</b>	<b>(196.547)</b>

## Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2024

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato del periodo	<b>(32.544)</b>	<b>(47.063)</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:</b>		
Imposte del periodo	448	316
Oneri/(proventi) finanziari	36.865	19.199
Ammortamenti e accantonamenti	1.004	1.264
Svalutazione crediti	348	169
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	414	399
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	18.386	79.878
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	29.100	0
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	635	707
<b>TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>54.656</b>	<b>54.869</b>
Oneri finanziari netti pagati	(27.358)	(11.283)
TFR, TFM e salario variabile	(1.170)	(909)
Imposte sul reddito pagate	(452)	(497)
<b>TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>25.676</b>	<b>42.180</b>
Variazione delle rimanenze	(126)	4.840
Variazione dei crediti commerciali	1.087	4.255
Variazione altre attività	2.294	(819)
Variazione debiti commerciali	(9.997)	(9.007)
Variazione altre passività	(4.934)	2.884
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)</b>	<b>14.000</b>	<b>44.333</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(93)	(237)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(7.071)	(9.011)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
Effetto operazione FOOD	153.165	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>146.001</b>	<b>(9.248)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	(2)	0
Distribuzione dividendi	0	(33.103)
Canoni pagati per locazioni operative	(4.531)	(4.301)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	12.372	131.851
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(166.545)	(140.267)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(158.706)</b>	<b>(45.820)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(270)	(23)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>1.025</b>	<b>(10.758)</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>7.094</b>	<b>16.311</b>

## Posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2024

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(7.094)	(6.069)	(1.025)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(7.094)</b>	<b>(6.069)</b>	<b>(1.025)</b>
Passività finanziarie correnti	12.372	0	12.372
Quota corrente mutui	33.391	27.173	6.218
Passività per leasing finanziari quota corrente	8.048	7.879	169
Prestiti obbligazionari quota corrente	2.097	2.319	(222)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>55.908</b>	<b>37.371</b>	<b>18.537</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>48.814</b>	<b>31.302</b>	<b>17.512</b>
Attività finanziarie non correnti	(176)	(174)	(2)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	11.385	15.492	(4.107)
Passività finanziarie non correnti	477.957	556.521	(78.564)
Prestiti obbligazionari	280.140	365.284	(85.144)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>769.306</b>	<b>937.123</b>	<b>(167.817)</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>818.120</b>	<b>968.425</b>	<b>(150.305)</b>