



COMUNICATO STAMPA

RISULTATI 1H 2025**COSTANTE CRESCITA DEI CENTRI COMMERCIALI IGD**

In Italia: vendite operatori gallerie +1,0%; ingressi +3,9%; upside su contratti +1,6%

CRESCONO I PRINCIPALI INDICATORI DELLA GESTIONE CARATTERISTICA

Ricavi netti da attività locativa freehold: 50,1 milioni di euro; +2,9% *like for like*

AUMENTA IL VALORE DEL PORTAFOGLIO CORE

Market Value portafoglio core Italia: 1.545,3 € milioni; +0,48% *like for like* vs FY 2024

RITORNO ALL'UTILE DOPO TRE ANNI

Utile netto di gruppo: 10,6 milioni di euro

INCREMENTA L'UTILE NETTO RICORRENTE

Funds From Operations: 19,8 milioni di euro; superiore del +8,2% vs 1H 2024

OUTLOOK FFO 2025 RIVISTO AL RIALZO

Utile netto ricorrente atteso a ca. 39 milioni di euro (+9,6% vs FY2024); +2,6% rispetto a guidance FFO comunicata a marzo

APPROVATA LA DIVERSITY, EQUITY & INCLUSION POLICY

Bologna, 5 agosto 2025. 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 2025.



Messaggio dell'Amministratore Delegato, Roberto Zoia

“Presentiamo al mercato i risultati del primo semestre dell’anno di cui siamo particolarmente soddisfatti, a partire dalle performance operative, positive in termini sia di ingressi sia di fatturati, tassi di occupancy molto prossimi al 96% e ricavi da attività locativa in crescita. L’andamento positivo delle attività operative ha contribuito alla crescita del valore del nostro portafoglio core Italia, pari a 1.545,3 milioni di euro al 30 giugno 2025. Dopo tre anni, pertanto, possiamo chiudere il semestre con un ritorno all’utile per 10,6 milioni di euro. Alla luce dei risultati conseguiti e delle stime positive dal punto di vista operativo e finanziario ci attendiamo un FFO per il 2025 pari a circa 39 milioni di euro, superiore del 2,6% rispetto alla guidance comunicata lo scorso marzo. I successi ottenuti ci stimolano a lavorare sempre meglio per raggiungere gli obiettivi delineati nel Business Plan 2025-2027, sia riguardo la dismissione degli asset situati in Romania, sia nel monitoraggio dei mercati alla ricerca delle migliori opportunità di riduzione del costo del debito. Infine, sono orgoglioso di aver dato avvio, con il pieno supporto e l’approvazione del Consiglio di Amministrazione odierno, alla nostra Policy sulla Diversity, Equity & Inclusion, uno degli obiettivi previsti dal Piano”.

PERFORMANCE OPERATIVE ITALIA

Prosegue la crescita dei nostri centri commerciali: al 30 giugno 2025 **gli ingressi risultano in incremento del +3,9%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre **i fatturati degli operatori delle gallerie fanno segnare un incremento del +1,0%**.

Positive anche le performance di **ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo, che hanno chiuso il semestre in incremento del +2,5%**.

ATTIVITA' DI LEASING

Nel corso del semestre IGD ha proseguito la propria attività di leasing, la cui efficacia è riflessa nei risultati ottenuti: **il tasso di occupancy delle gallerie al 30 giugno 2025 si è attestato al 95,55%**, continuando il trend di progressivo incremento registrato nell’arco dei trimestri (+6 bps vs 31 marzo 2025; +88bps vs 31 dicembre 2024); **95,99% il tasso di occupancy medio gallerie più ipermercati**, anch’esso in incremento di 4bps rispetto al 31 marzo 2025 (+78 bps l’incremento rispetto al 31 dicembre 2024).

Nei primi sei mesi dell’anno si è confermata la capacità dei nostri centri commerciali di attrarre anchor tenant di respiro internazionale: hanno fatto il loro ingresso nella rete brand come Ikea, Courir e JYSK, rispettivamente all’interno della galleria commerciale La Favorita (Mn), a Puntadiferro (FC) e a Lungo Savio (FC); Pinalli e Sephora, inoltre, noti brand specializzati nella vendita di prodotti per la cura della persona, categoria che ha meglio performato nell’arco del semestre, hanno inaugurato rispettivamente due store presso Gran Rondò (Cr) e Centro Leonardo (Bo) e uno all’interno della galleria di Conè (TV).



Gli 85 contratti sottoscritti nel corso del semestre (43 rinnovi e 42 turnover), che rappresentano il 4,3% del montecanoni gallerie, hanno portato a un upside dell'intero semestre del +1,6%; anche in questo caso è proseguita pertanto la tendenza positiva in atto ormai dal secondo trimestre 2024, con incrementi positivi dei canoni trimestre dopo trimestre.

ATTIVITA' DIGITAL

Nel corso del semestre è proseguito il processo di digitalizzazione dei nostri centri commerciali portando a risultati significativi sia per i consumatori, sia per gli operatori delle gallerie:

- App consumer: nei primi sei mesi del 2025 è stata registrata una crescita del 55% degli utenti della Loyalty App. Questi profili forniscono importanti dati sul comportamento di acquisto dei visitatori che frequentano i nostri centri commerciali. Nel corso dell'anno saliranno a 11 i centri che adotteranno il sistema di Loyalty App così da offrire esperienze di acquisto sempre più coinvolgenti e personalizzate;
- IGD Connect: da luglio 2025, è attiva in 28 centri di proprietà e in gestione per conto terzi una piattaforma integrata per la gestione e digitalizzazione delle relazioni con i tenant.

Queste evoluzioni rappresentano un passo rilevante verso un modello sempre più integrato, orientato al valore e all'analisi e condivisione dei dati.

PERFORMANCE OPERATIVE ROMANIA

In linea con quanto rilevato per l'Italia, anche le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno fatto registrare buone performance operative: al 30 giugno 2025 il **tasso di occupancy è risultato pari al 94,73%**, in lieve calo rispetto al 31 dicembre 2024, sebbene il dato non sia confrontabile in quanto nel corso dei primi 6 mesi dell'anno sono stati ceduti 2 asset del portafoglio rumeno la cui occupancy era pari al 100%. Nel corso del primo semestre sono stati sottoscritti 216 contratti tra rinnovi (187) e turnover (29), facendo registrare un **incremento dei canoni sui rinnovi** pari a circa **+2,47%**, a conferma della vivacità del settore retail anche in Romania.

AUMENTA IL VALORE DEL PORTAFOGLIO CORE

Il portafoglio core Italia del Gruppo (gallerie + ipermercati) ha raggiunto un valore di mercato pari a **1.545,3 milioni di euro, mostrando un incremento a perimetro omogeneo del +0,48%** rispetto a dicembre 2024. A tale incremento ha contribuito l'insieme delle attività operative del semestre sopra descritte.



Considerando anche i restanti asset di proprietà, **il patrimonio immobiliare di proprietà si attesta a 1.688,1 milioni di euro** e registra una variazione pari a -0,36% rispetto al 31 dicembre 2024 dovuta sostanzialmente alle cessioni degli asset rumeni e delle residenze in Officine Storiche. Includendo anche gli immobili in leasehold e le partecipazioni ai Fondi “Juice” e “Food”, **il portafoglio complessivo del Gruppo ha raggiunto un valore di mercato pari a 1.801,6 milioni di euro**,

Il *Net Initial Yield*, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al 6,2% per il portafoglio Italia (6,4% il *topped up*) e pari al 7,1% per il portafoglio Romania omogeneo (7,4% *topped up*).

L’EPRA NTA è pari a 967.987 migliaia di euro, ovvero 8,85 euro per azione. Il dato è pressoché flat (-0,2%) rispetto al 31 dicembre 2024 (8,87 euro per azione) nonostante la distribuzione del dividendo.

L’EPRA NRV è pari 8,92 euro per azione, sostanzialmente stabile (-0,2%) rispetto al 31 dicembre 2024 (8,94 euro per azione)

L’EPRA NDV è pari a euro 8,71 per azione in lieve decremento rispetto al dato al 31 dicembre 2024 (8,75 euro per azione).

RISULTATI ECONOMICO – FINANZIARI:

Nei primi sei mesi del 2025 il **Net rental income freehold** (che non considera pertanto gli asset in leasehold) **è risultato pari a 50,1 milioni di euro, a perimetro omogeneo il dato risulta in incremento del +2,9%** mentre a rete totale è in decremento del -7,8% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno per effetto della cessione del portafoglio di asset completata ad aprile 2024 (c.d. Portafoglio Food).

L’Ebitda della gestione caratteristica si attesta a 49,0 milioni di euro, a perimetro omogeneo registra una crescita pari al +1,4% mentre, a rete totale, è in calo di 4,9 milioni di euro rispetto al dato del primo semestre 2024 in seguito alla citata cessione. L’incidenza sui ricavi lordi è pari al 71,7%.

Il risultato della **gestione finanziaria complessiva è pari a -31,7 milioni di euro, inferiore di 5,2 milioni di euro (-14,1%) rispetto al primo semestre 2024**. Tale risultato, depurato dagli oneri contabilizzati in accordo all’IFRS 16 e dalle partite non ricorrenti legate al rimborso di bond e finanziamenti, è pari a -24,1 milioni di euro, **con un miglioramento di 6,4 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo del 2024 (-21%)**.



Dopo tre anni, il Gruppo chiude il semestre con un utile netto pari a 10,6 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto a giugno 2024 quando era stata registrata una perdita netta pari a -32,5 milioni di euro.

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 19,8 milioni di euro, in incremento del +8,2% rispetto al primo semestre 2024, nonostante la variazione di perimetro del portafoglio, che è stata più che compensata dai minori oneri finanziari ricorrenti.

ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT

Nel corso del primo semestre del 2025 il Gruppo ha consuntivato, complessivamente, investimenti e capex per circa 6,2 milioni di euro.

Le attività principali hanno riguardato soprattutto lavori di fit out necessari all'ingresso di nuovi importanti operatori nei centri commerciali Le Porte di Napoli, Centro Sarca, Katanè e Centro Leonardo.

Nell'ambito del Progetto Porta a Mare a Livorno sono 110 gli appartamenti già venduti a fine giugno 2025; restano 5 unità all'interno del comparto residenziale Officine Storiche, per tre delle quali sono già stati sottoscritti i contratti preliminari vincolanti.

Per quanto riguarda le attività di disposal annunciate nel Piano Industriale 2025-2027, nell'arco dei primi 7 mesi sono state perfezionate le cessioni di tre asset del portafoglio rumeno: a febbraio la vendita del centro "Winmarkt Somes", situato a Cluj, per un controvalore totale pari a circa 8,3 milioni di euro, a giugno il centro "Crinul Nou" di Alexandria, per un controvalore complessivo pari a circa 3,3 milioni di euro mentre a luglio, quindi successivo alla chiusura del primo semestre, è stato ceduto il centro "Winmarkt central" a Vaslui per un controvalore di circa 2,2 milioni di euro. Le operazioni sono state perfezionate a valori sostanzialmente in linea con il *book value*.

Confermata l'efficacia della strategia delineata nel Piano Industriale, che prevede, relativamente al Portafoglio Rumeno, la cessione *asset by asset* del portafoglio. Le citate tre cessioni confermano altresì l'interesse da parte di investitori privati e istituzionali verso il segmento retail.

Continuano le trattative per la cessione di altri asset non core nel corso del secondo semestre del 2025.



STRUTTURA FINANZIARIA

Dal punto di vista finanziario, l'iniziativa più importante del semestre è rappresentata **dall'operazione di finanziamento di tipo *secured* per un importo pari a 615 milioni di euro**, perfezionata a febbraio 2025. Questa operazione ha infatti consentito alla Società di allungare **la durata media del proprio debito che è passata dai 2,6 anni di fine 2024 ai 4,8 anni al 30 giugno 2025**.

Inoltre, con i proventi del finanziamento, a marzo sono stati interamente rimborsati i bond in essere¹, che rappresentavano gli strumenti più onerosi. **Il tasso medio ponderato del debito a fine giugno è risultato quindi pari a 5,5%** (a fronte di un costo medio del debito nell'esercizio 2024 pari al 6,0%); si prevede che il tasso medio ponderato del debito scenda ulteriormente a circa il 5,3% alle prossime *Interest Payment Date* di agosto 2025.

In merito agli altri indicatori finanziari, **al 30 giugno 2025 il rapporto Loan to value è risultato stabile al 44,4%**, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o **ICR**, **si è attestato a 2,0x** e **il rapporto Net Debt/Ebitda è risultato pari a 8,3x**. Si segnala che a fine giugno 2025 **l'hedging ratio del debito è pari al 71,9%**

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Prosegue il percorso delle certificazioni dei Centri Commerciali italiani, secondo lo standard internazionale BREEAM: al 30 giugno 2025 i centri certificati con valutazione minima "Very Good" rappresentano l'82% del fair value del Portafoglio.

In linea con l'obiettivo del Business Plan 2025-2027, il 94% dell'energia elettrica acquistata a livello di Gruppo per il portafoglio Italia proviene da fonti rinnovabili. Inoltre, sono stati completati acquisti di energia per tutti i Centri Commerciali fissando i prezzi 2026 per circa il 70% del fabbisogno

¹ Bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027" e Bond "€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024"



OUTLOOK FFO

IGD prevede che il trend positivo del primo semestre 2025 si confermi anche nel secondo. Per tale ragione, si ritiene di **aumentare la guidance FFO per l'intero esercizio 2025** dai 38 milioni di euro comunicati a marzo 2025 a **39 milioni di euro (+2,6%), con una crescita stimata rispetto al dato di fine 2024 del 9,6%**.

APPROVATA LA DIVERSITY, EQUITY & INCLUSION POLICY

Il Consiglio di amministrazione ha approvato in data odierna la “Diversity, Equity & Inclusion Policy” a testimonianza dell’impegno costante di IGD verso i propri dipendenti in linea con gli obiettivi del Piano Industriale 2025-2027. La Policy si applica a tutti i dipendenti del Gruppo, e va ad aggiungersi a quanto già previsto dal Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, dal Codice Etico, dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e dal Contratto Integrativo Aziendale del Gruppo IGD sottoscritto a febbraio 2025.

L’approvazione di questa policy rappresenta il primo passo verso l’ottenimento entro la fine del 2025 della attestazione internazionale ISO 30415:2001 – *Human Resource Management Diversity and Inclusion* da ente esterno.



Conto economico gestionale al 30 giugno 2025

CONSOLIDATO GRUPPO		
	CONS_2024	CONS_2025
Ricavi da attività locativa freehold	64,3	59,3
Costi diretti da attività locativa freehold	-10,0	-9,2
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	54,3	50,1
Ricavi da attività locativa leasehold	4,8	4,6
Costi diretti da attività locativa leasehold	-0,1	-0,1
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	4,7	4,5
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	59,0	54,6
Ricavi da servizi	4,1	4,4
Costi diretti da servizi	-2,9	-3,5
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1,2	0,9
Personale di sede	-3,9	-3,9
Spese generali	-2,4	-2,6
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	53,9	49,0
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>73,6%</i>	<i>71,7%</i>
Ricavi da vendita immobili	0,1	1,3
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,3	-1,6
Risultato operativo da trading	-0,2	-0,3
EBITDA	53,7	48,7
<i>Ebitda Margin</i>	<i>73,3%</i>	<i>70,0%</i>
Svalutazioni e adeguamento fair value	-15,4	0,0
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-3,5	-2,8
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,0	-1,7
EBIT	33,8	44,2
Gestione finanziaria	-36,9	-31,7
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-29,1	-1,5
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-32,1	11,0
Imposte	-0,4	-0,4
UTILE DEL PERIODO	-32,5	10,6
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0
UTILE NETTO DEL GRUPPO	-32,5	10,6

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 **5 agosto 2025** 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 Marcello Melloni, dichiara ai sensi dell’articolo 154-bis, comma 2, del D. Lgs. n. 58/1998 (“Testo Unico della Finanza”) che l’informativa contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili”.

Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance (ad esempio EBITDA) al fine di consentire una migliore valutazione dell’andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.

IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player nel settore immobiliare retail in Italia: possiede un ampio portafoglio di centri commerciali dislocati su tutto il territorio nazionale, che gestisce tramite strutture interne di asset, property, facility e leasing management. IGD opera inoltre come service provider, gestendo anche portafogli di terze parti istituzionali. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, sia di proprietà sia di terzi, e investimenti nell’innovazione commerciale e tecnologica, consentono a IGD di posizionarsi quale operatore di riferimento nel settore immobiliare retail.

La società, quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, è stata la prima a entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare al 100% di proprietà di IGD, valutato in 1.688,1 milioni di euro al 30 giugno 2025, comprende in Italia, tra gli altri, 8 tra ipermercati e supermercati e 25 tra gallerie commerciali e retail park e include un portafoglio di centri commerciali situati in 10 città in Romania, che gestisce direttamente sulla base del medesimo modello adottato in Italia.

La Società detiene, inoltre, il 40% di due Fondi immobiliari in cui rientrano complessivamente 13 ipermercati, 4 supermercati e 2 gallerie commerciali per i quali IGD gestisce le attività di project, property & facility management.

www.gruppoigd.it

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, nella sezione Media



Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata e lo schema di conto economico gestionale del Gruppo IGD al 30 giugno 2025.

Conto economico consolidato al 30 giugno 2025

(importi in migliaia di euro)	30/06/2025 (A)	30/06/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	63.844	69.102	(5.258)
Ricavi verso terzi	57.386	58.499	(1.113)
Ricavi verso parti correlate	6.458	10.603	(4.145)
Altri proventi	4.430	4.074	356
Altri proventi verso terzi	2.488	2.163	325
Altri proventi verso parti correlate	1.942	1.911	31
Ricavi vendita immobili da trading	1.251	84	1.167
Ricavi e proventi operativi	69.525	73.260	(3.735)
Variazione delle rimanenze	(1.226)	162	(1.388)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	68.299	73.422	(5.123)
Costi di realizzazione	(78)	(193)	115
Costi per servizi	(8.925)	(8.920)	(5)
Costi per servizi verso terzi	(6.592)	(6.310)	(282)
Costi per servizi verso parti correlate	(2.333)	(2.610)	277
Costi del personale	(6.549)	(5.655)	(894)
Altri costi operativi	(5.220)	(4.634)	(586)
Costi operativi	(20.772)	(19.402)	(1.370)
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.130)	(1.004)	(126)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	38	(414)	452
Svalutazione crediti	(375)	(348)	(27)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in co	(2.876)	(18.386)	15.510
Rivalutazione netta acquisizione	0	0	0
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(4.343)	(20.152)	15.809
Risultato operativo	43.184	33.868	9.316
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(496)	(29.100)	28.604
Proventi finanziari	249	287	(38)
Proventi finanziari verso terzi	249	287	(38)
Oneri finanziari	(31.901)	(37.151)	5.250
Oneri finanziari verso terzi	(31.854)	(37.069)	5.215
Oneri finanziari verso parti correlate	(47)	(82)	35
Gestione finanziaria	(31.652)	(36.864)	5.212
Risultato prima delle imposte	11.036	(32.096)	43.132
Imposte sul reddito	(436)	(448)	12
UTILE/(PERDITA) NETTO DEL PERIODO	10.600	(32.544)	43.144
Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo di competenza della Capogruppo	10.600	(32.544)	43.144
- utile/(perdita) base per azione	0,096	(0,295)	0,391
- utile/(perdita) diluito per azione	0,096	(0,295)	0,391



Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2025

(importi in migliaia di euro)	30/06/2025 (A)	31/12/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	768	833	(65)
Avviamento	6.567	6.648	(81)
	7.335	7.481	(146)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.672.689	1.671.834	855
Fabbricato	6.440	6.563	(123)
Impianti e macchinari	73	86	(13)
Attrezzature e altri beni	2.046	2.388	(342)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.516	2.484	32
	1.683.764	1.683.355	409
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	4.561	4.685	(124)
Crediti vari e altre attività non correnti	162	140	22
Partecipazioni	106.005	106.005	0
Attività finanziarie non correnti	176	176	0
Attività per strumenti derivati	0	2.155	(2.155)
	110.904	113.161	(2.257)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.802.003	1.803.997	(1.994)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	20.775	21.989	(1.214)
Crediti commerciali e altri crediti	7.888	10.542	(2.654)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	461	808	(347)
Altre attività correnti	4.231	2.889	1.342
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.556	4.741	(1.185)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	36.911	40.969	(4.058)
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	0	8.520	(8.520)
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	1.838.914	1.853.486	(14.572)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	650.000	-
Altre riserve	340.581	380.388	(39.807)
Utile/(perdite) a nuovo del gruppo	(33.194)	(30.031)	(3.163)
Utile/(perdita) del periodo	10.600	(30.084)	40.684
Patrimonio netto di gruppo	967.987	970.273	(2.286)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	967.987	970.273	(2.286)
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	3.148	3.749	(601)
Passività finanziarie	764.588	741.603	22.985
Fondo trattamento di fine rapporto	2.792	2.889	(97)
Passività per imposte differite	13.323	14.788	(1.465)
Fondi per rischi e oneri futuri	5.296	7.756	(2.460)
Debiti vari e altre passività	6.734	6.358	376
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.465	4.465	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	800.346	781.608	18.738
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie	39.997	69.788	(29.791)
Debiti commerciali e altri debiti	14.342	13.731	611
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	203	1.395	(1.192)
Passività per imposte	2.278	1.461	817
Altre passività	13.761	15.230	(1.469)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	70.581	101.605	(31.024)
TOTALE PASSIVITA' (G=E+F)	870.927	883.213	(12.286)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+G)	1.838.914	1.853.486	(14.572)



Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2025

(Importi in migliaia di euro)		30/06/2025	31/12/2024
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:			
Risultato del periodo		10.600	(30.084)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito)			
dall'attività di periodo:			
Imposte del periodo		436	288
Oneri/(proventi) finanziari		31.652	67.135
Ammortamenti e accantonamenti		1.130	3.348
Svalutazione crediti		375	1.136
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione		(38)	732
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi		2.876	31.141
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset		496	29.150
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti		844	802
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		48.371	103.648
Oneri finanziari netti pagati		(22.110)	(44.965)
TFR, TFM e salario variabile		(940)	(1.393)
Imposte sul reddito pagate		(1.402)	(899)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		23.919	56.391
Variazione delle rimanenze		1.226	1.192
Variazione dei crediti commerciali		2.626	(1.744)
Variazione altre attività		(1.240)	5.201
Variazione debiti commerciali		(717)	(9.482)
Variazione altre passività		(4.049)	(5.095)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		21.765	46.463
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali		(135)	(333)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(6.183)	(19.063)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		9.401	3.595
(Investimenti) in partecipazioni		0	(10)
Effetto operazione FOOD		0	153.165
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		3.083	137.354
Variazione di attività finanziarie non correnti		0	(2)
Affrancamento riserva rivalutazione		(406)	0
Distribuzione dividendi		(10.958)	0
Canoni pagati per locazioni operative		(4.457)	(8.829)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		600.000	15.756
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(610.144)	(192.069)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)		(25.965)	(185.144)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)		(68)	(1)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)		(1.185)	(1.328)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO		4.741	6.069
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO		3.556	4.741



Posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2025

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(3.556)	(4.741)	1.185
LIQUIDITA'	(3.556)	(4.741)	1.185
Finanziamenti a breve	0	2.694	(2.694)
Quota corrente mutui	32.810	48.028	(15.218)
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.187	8.216	(1.029)
Prestiti obbligazionari quota corrente	0	10.850	(10.850)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	39.997	69.788	(29.791)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	36.441	65.047	(28.606)
Attività finanziarie non correnti	(176)	(176)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.200	7.276	(3.076)
Passività finanziarie non correnti	760.388	450.566	309.822
Prestiti obbligazionari	0	283.761	(283.761)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	764.412	741.427	22.985
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	800.853	806.474	(5.621)