

APPROVATA LA RELAZIONE SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2022**MARGINI ECONOMICI RICORRENTI IN CRESCITA DOUBLE DIGIT****AUMENTATI I RICAVI E RIDOTTI I COSTI DIRETTI E INDIRETTI****RIDOTTA LA VACANCY DEL PORTAFOGLIO****ALLUNGATA DURATION DEL DEBITO FINANZIARIO E RIDOTTI ESPOSIZIONE E COSTO**

- Ricavi lordi da affitto: € 8,6 mln (€ 7,4 mln)¹ +15,7% rispetto al 1H21
- NOI: € 6,5 mln (€ 5,4 mln) +20,5%
- EBITDA: € 2,2 mln (€ 0,6 mln) + 256,2%

- Indebitamento finanziario netto: € 160,0 mln (€ 169,4 mln) -5,5% rispetto al FY21
- Loan to Value: 46,3% (48,4%) -4,3%
- Costo medio del debito: 3,90% (5,35%) -27,1%
- Duration del debito: 2,64 anni (1,89 anni²) +39,7%

- Immobili di Investimento € 257,3 mln (€ 253,7 mln) +1,4%
- Vacancy Rate: 17,0% (17,8%) -4,5%

Milano, 3 agosto 2022 - 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 la Relazione Semestrale consolidata al 30 giugno 2022.

Il primo semestre 2022 ha registrato il miglioramento della quasi totalità delle voci di conto economico, con particolare riferimento ai risultati di natura ricorrente. Si segnala, in particolare, una crescita del Net Operating Income pari al +20,5% rispetto al primo semestre 2021 e dell'EBITDA pari al +256,2%. Tali risultati sono ascrivibili principalmente all'attività di *asset management* che ha consentito di incrementare i ricavi da affitto e locazione, con un aumento del +15,7% rispetto al medesimo periodo del precedente esercizio, nonché di contenimento dei costi diretti e indiretti.

Il risultato di periodo, in perdita di € 10,8 milioni, migliorato di € 10,3 milioni (+48,7%) rispetto a € 21,1 milioni di perdita al 30 giugno 2021, resta influenzato dai risultati afferenti ai progetti di sviluppo pari complessivamente a una perdita di € 11,8 milioni, con particolare riferimento alla svalutazione del progetto di Caselle Open Mall pari a € 7,0 milioni, e ai progetti in fase start up, riferibili al San Marino Outlet Experience per – € 2,7 milioni; al netto di tali progetti il Gruppo appare in sostanziale equilibrio anche senza tenere in considerazione gli incrementi di valore registrati sugli *asset* a reddito.

La proattiva gestione immobiliare è stata accompagnata da una considerevole attività in ambito finanziario, con il completamento di nuovi finanziamenti e rifinanziamenti per circa 60 milioni di Euro, circa un terzo dell'indebitamento complessivo di Gruppo, che ha consentito – senza incrementare il debito (diminuito del 6,7%) – di allungare la vita media delle scadenze finanziarie (+39,7%) e di ridurre in modo rilevante il costo medio allo stesso abbinato, passato dal 5,35% al 3,90% (-27,1%), evento che ha solo parzialmente registrato risultati positivi nei dati del primo semestre (i rifinanziamenti sono stati conclusi nel secondo

¹ I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2021

² Dato rettificato per il trascorso di sei mesi dalla data del 31 dicembre 2021.

trimestre dell'anno) e che consentirà di evidenziare i benefici correlati nei trimestri futuri.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2022

I **ricavi totali** sono pari a € 8,9 milioni rispetto a € 7,8 milioni al 30 giugno 2021 con una crescita del 13,4%. I **ricavi lordi da affitto** pari a € 8,6 milioni registrano un significativo incremento di € 1,2 milioni rispetto al 2021 pari a € 7,4 milioni, principalmente per effetto della sottoscrizione di nuovi contratti di locazione prevalentemente su immobili a destinazione office.

Il **Net Operating Income** è positivo per € 6,5 milioni rispetto al 30 giugno 2021 positivo per € 5,4 milioni, con un miglioramento significativo pari a € 1,1 milioni + 20,5%.

L'**EBITDA** risulta positivo per circa € 2,2 milioni, in significativo miglioramento + 256,2%, rispetto all'EBITDA del primo semestre 2021 pari a € 0,6 milioni.

Gli **adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari** del primo semestre 2022 hanno registrato un dato negativo netto per € 5,1 milioni, rispetto a € 16,2 milioni del 2021. La svalutazione netta rilevata nel 2022 è il risultato di un incremento di valore degli investimenti immobiliari a reddito più che compensato dagli effetti negativi dell'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, con particolare riferimento al progetto Caselle Open Mall svalutato di € 7 milioni al 30 giugno 2022.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni non immobiliari** al 30 giugno 2022 sono pari a € 0,7 milioni in leggero decremento rispetto al primo semestre 2021 pari a € 1,0 milioni.

I **proventi/(oneri) da società collegate e Joint Ventures** presentano un saldo negativo di € 2,8 milioni (€ 0,7 milioni di saldo positivo nel primo semestre 2021), principalmente imputabile alla variazione negativa di *fair value* delle attività immobiliari detenute dalle società.

L'**EBIT** è negativo per € 6,6 milioni (negativo € 16,3 milioni), scontando principalmente le svalutazioni operate sul portafoglio immobiliare.

Gli **oneri finanziari netti** sono pari a € 4,1 milioni (€ 4,7 milioni). La voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: +€ 0,3 milioni (in linea con il primo semestre 2021);
- Oneri finanziari: -€4,5 milioni (-€4,9 milioni); la riduzione è principalmente dovuta al minor costo dell'indebitamento finanziario rispetto all'esercizio precedente;
- Adeguamento al *fair value* di strumenti derivati: +€ 0,1 milioni (sostanzialmente nulli nel primo semestre 2021).

Il **risultato netto di competenza del Gruppo** del primo semestre del 2022 evidenzia una perdita di circa € 10,8 milioni, in netto recupero rispetto a una perdita di circa € 21,1 milioni del primo semestre 2021.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2022

Il **capitale investito** è pari a € 386,4 milioni al 30 giugno 2022 (€ 406,6 milioni) ed è finanziato dal patrimonio netto per € 223,4 milioni (58%), per € 160,0 milioni (41%) dall'indebitamento finanziario netto e per € 3,0 milioni (1%) da altre passività nette non correnti.

Il **capitale fisso** è pari a € 386,1 milioni (€ 396,1 milioni) ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 345,9 milioni (€ 354,4 milioni). La variazione negativa di € 8,5 milioni è principalmente dovuta alle svalutazioni immobiliari per € 5,1 milioni (in particolare sull'area di sviluppo di Caselle), alla cessione di un'area sita nel comune di Castellazzo € 4,5 milioni, al netto dei costi capitalizzati sul patrimonio immobiliare nel primo semestre 2022 pari a € 1,3 milioni;
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per € 39,2 milioni (€ 40,4 milioni).
- diritti d'uso per € 0,8 milioni (€ 1,2 milioni).

Il **capitale circolante netto** è positivo per € 0,3 milioni (positivo per € 10,6 milioni), ed è composto da:

- rimanenze immobiliari per € 6,8 milioni (la variazione rispetto al 31 dicembre 2021 è dovuta alle svalutazioni del primo semestre 2022);
- crediti commerciali e altri crediti per € 8,4 milioni (€ 8,7 milioni);
- attività destinate alla dismissione nulle al 30 giugno 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 € 14,9 milioni (€ 19,2 milioni).

Alla data di approvazione della relazione non risultano posizioni debitorie di natura tributaria, previdenziale e verso dipendenti riferite al 30 giugno 2022 scadute. Quanto ai debiti commerciali e agli altri debiti, alla data del 30 giugno 2022 il Gruppo Aedes registrava scaduti per € 4,9 milioni (di cui € 2,9 milioni relativi ad Aedes SIIQ S.p.A.), per i quali il Gruppo ha ricevuto due decreti ingiuntivi su posizioni scadute per complessivi € 0,8 milioni, sulle altre posizioni non sussistono ingiunzioni, controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura. Per completezza si segnala che al 30 giugno 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 € 223,4 milioni (€ 233,3 milioni).

La variazione deriva da un decremento per la perdita del periodo (€ 10,8 milioni) e da un incremento per utili da hedge accounting (€ 0,6 milioni) e per utili attuariali su TFR (€ 0,3 milioni).

L'**Indebitamento Finanziario netto** del Gruppo al 30 giugno 2022, è pari a € 160 milioni (€ 169,4 milioni), derivante da una differenza tra debiti lordi per € 162,9 milioni e depositi bancari pari a € 2,9 milioni.

Al 30 giugno 2022 la percentuale di indebitamento finanziario lordo gestionale a tasso variabile è pari al 38,6% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo, rispetto al 67,0% al 31 dicembre 2021, e presenta una durata media di 2,64 anni, in miglioramento del 39,7% rispetto a 1,89 anni al 31 dicembre 2021 (dato tenuto conto del trascorso di sei mesi). Il costo medio dei debiti finanziari in essere al 30 giugno 2022 è pari al 3,90%, in riduzione del 27,1% rispetto al dato al 30 giugno 2021 pari al 5,35%.

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

PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Al 30 giugno 2022, il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato è pari a € 352,2 milioni. Si segnala, inoltre, che il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes, inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari, si è attestato a un valore di mercato pari a € 425,6 milioni.

Si riporta di seguito una rappresentazione del patrimonio immobiliare di proprietà pro-quota, per fase di realizzazione del prodotto, al 30 giugno 2022:

€/000	GAV				NAV			
	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio
Retail	145.400	73.447	218.847	51,4%	73.305	34.296	107.600	45,1%
Office	102.100	-	102.100	24,0%	46.273	-	46.273	19,4%
Other Uses	9.761	-	9.761	2,3%	6.506	-	6.506	2,7%
Rented Asset	257.261	73.447	330.708	77,7%	126.084	34.296	160.380	67,2%
Retail Development for Rent	76.610	-	76.610	18,0%	63.011	-	63.011	26,4%
Other Uses Development for Rent	11.100	-	11.100	2,6%	9.009	-	9.009	3,8%
Development for Rent	87.710	-	87.710	20,6%	72.020	-	72.020	30,2%
Sub Total Portfolio Rented/for Rent	344.971	73.447	418.418	98,3%	198.104	34.296	232.400	97,4%
Other Uses	7.203	-	7.203	1,7%	6.292	-	6.292	2,6%
Sub Total Portfolio to be sold	7.203	-	7.203	1,7%	6.292	-	6.292	2,6%
TOTAL GROUP PORTFOLIO	352.174	73.447	425.621	100,0%	204.397	34.296	238.692	100,0%

NET ASSET VALUE

l'EPRA Net Reinstatement Value del Gruppo Aedes al 30 giugno 2022 è pari a € 223,2 milioni, ivi incluso il pro quota di patrimonio detenuto tramite joint ventures, fondi immobiliari e società collegate che è stato valutato sulla base del patrimonio netto, tenendo in considerazione il valore di mercato degli immobili da queste posseduti. Di seguito si dettaglia l'EPRA Net Reinstatement Value di competenza del Gruppo Aedes:

(Euro/000)	30/06/2022	31/12/2021
<i>Azioni in circolazione</i>	280.607.269	280.607.269
EPRA Net Reinstatement Value		
Patrimonio netto	223.399	233.330
EPRA Net Reinstatement Value		
Include:		
Rivalutazioni di Immobili in Fase di Sviluppo	9	9
Rivalutazione di rimanenze	291	291
Esclude:		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(511)	203
EPRA Net Reinstatement Value	223.188	233.833
EPRA Net Reinstatement Value per share	0,80	0,83

A fronte di un l'EPRA Net Reinstatement Value per azione di 0,80 Euro, il prezzo del titolo Aedes continua a mantenere un considerevole sconto a fronte del quale, tenuto conto che il complessivo patrimonio immobiliare del Gruppo è valutato al fair value sulla base di perizie predisposte da parte di esperti indipendenti, gli Amministratori non hanno ravvisato elementi per l'iscrizione di ulteriori perdite di valore del patrimonio immobiliare e partecipativo o per l'iscrizione di fondi rischi ai sensi dello IAS 37.

Si segnala al riguardo che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, per la redazione del Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 il Gruppo, si è avvalso di Kroll Advisory S.p.A. quale primario esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni. Gli incarichi di valutazione vengono conferiti sulla base di corrispettivi fissi.

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 giugno 2022 è pari a € 60,8 milioni come da tabella allegata:

(Euro/000)	30/06/2022	31/12/2021
A. Disponibilità liquide	1.964	3.803
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	142	26
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	2.106	3.829
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(3.088)	(45.793)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	(5.220)	(6.382)
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	(8.308)	(52.175)
H. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(G)	(6.202)	(48.346)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(54.555)	(57.379)
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	(54.555)	(57.379)
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	(60.757)	(105.725)

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 giugno 2022

(Euro/000)	30/06/2022
Crediti finanziari non correnti	4.607
Disponibilità liquide	13
Crediti commerciali correnti	424
Debiti finanziari correnti	2.510
Debiti finanziari non correnti	1.703
Debiti commerciali e altri debiti correnti	137
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	153
Altri ricavi	68
Proventi finanziari	277
Oneri finanziari	29

Si riportano di seguito i rapporti di **Aedes SIIQ S.p.A.** verso società controllanti, controllate, collegate, joint venture e altre imprese al 30 giugno 2022:

(Euro/000)	30/06/2022
Crediti finanziari non correnti	72.210
Disponibilità liquide	13
Crediti commerciali correnti	2.207
Debiti finanziari correnti	2.511
Debiti finanziari non correnti	1.705
Debiti commerciali e altri debiti correnti	1.268
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	(112)
Altri ricavi	39
Costi per materie prime e servizi	0
Costi del personale	(31)
Proventi finanziari	1.588
Oneri finanziari	28

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE E DOPO LA CHIUSURA DEL PRIMO SEMESTRE 2022

Si rinvia ai comunicati inviati tramite sistema SDIR e pubblicati sul Sito della Società 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.

Nel seguito si evidenziano i principali scostamenti tra i dati di Piano e i dati di consuntivo alla data di riferimento della presente relazione.

Il Conto Economico al 30 giugno 2022 riporta:

- Ricavi da locazione pari a € 8,6 milioni in linea con le previsioni del piano (€ 8,7 milioni).
- EBITDA positivo per circa € 2,2 milioni, rispetto alle previsioni del Piano di € 0,9 milioni, con una variazione positiva di € 1,3 milioni (+144%) rispetto al Piano.
- EBT negativo di circa € 10,8 milioni rispetto ad una previsione negativa di Piano pari a circa € 1,1 milioni, con una differenza negativa di € 9,7 milioni principalmente dovuta agli adeguamenti al *fair value* negativi (circa € 5,4 milioni) e a differenze sui risultati da partecipazione (circa € 3,5 milioni).

Quanto allo Stato Patrimoniale al 30 giugno 2022:

- il GAV è pari a € 352,2 milioni rispetto a un dato atteso pari a € 404,7 milioni. La differenza netta è negativa per circa € 52,5 milioni ed è dovuta principalmente agli adeguamenti a *fair value* negativi e ai minori investimenti nello sviluppo del progetto Caselle Open Mall.
- l’LTV risulta in linea con le previsioni contenute nel Piano.

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 consentire nel breve termine una stabilizzazione del risultato di conto economico mediante il consolidamento dei ricavi da locazione e la riduzione dei costi, anche finanziari.

Alla data di approvazione della presente Relazione sono state realizzate tutte le operazioni finanziarie e immobiliari previste a budget nel primo semestre 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, ad esito della procedura di cessione, potrà subentrare un nuovo azionista di controllo. Conseguentemente, le azioni programmate dalla Società potranno subire, in tutto o in parte, variazioni anche rilevanti.

In sede di approvazione del Relazione Semestrale Consolidata al 30 giugno 2022, il Consiglio di Amministrazione ha compiuto le necessarie valutazioni circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale e, anche tenuto conto delle operazioni finanziarie e immobiliari realizzate nei primi sei mesi dell'esercizio 2022, pur in presenza di significative incertezze connesse alla copertura del fabbisogno finanziario legate principalmente all'evoluzione della emergenza COVID19 e alle tensioni geopolitiche provocate dalla guerra fra Russia e Ucraina, ha ritenuto che sussista detto presupposto. La Società provvederà a svolgere un costante monitoraggio sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, le più opportune determinazioni correttive.

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 semestrale al 30 giugno 2022 sarà messa a disposizione del pubblico entro i termini di legge, presso la sede legale della società all'indirizzo www.aedes.com e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.com

Aedes SIIQ S.p.A.

Aedes SIIQ (EXM: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

Investor Relations

CDR Communication

Silvia Di Rosa

+39 335 7864209

silvia.dirosa@cdr-communication.it

Claudia Gabriella Messina

+39 3394920223

claudia.messina@cdr-communication.it

CDR Communication – Media

Lorenzo Morelli

+39 347 7640744

lorenzo.morelli@cdr-communication.it

Ufficio Stampa

Studio Noris Morano

+39 02 76004745

+39 335 6964585

norismorano@studionorismorano.com

manuelarivolta@studionorismorano.com

In allegato: Conto Economico Consolidato, Stato Patrimoniale e Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 30 giugno 2022.

Con riferimento ai dati esposti nel presente comunicato, si precisa che si tratta di dati per i quali non è stata completata l'attività di revisione legale.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	30/06/2022	30/06/2021	Variazione	Variazione %
Ricavi lordi da affitto	8.574	7.408	1.166	
Altri ricavi	295	411	(116)	
Totale Ricavi	8.869	7.819	1.050	
Perdite per sfitti nette	(388)	(531)	143	
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(1.376)	(1.356)	(20)	
Opex	(274)	79	(353)	
Commissioni e provvigioni	(11)	(43)	32	
Altri costi non riaddebitabili	(299)	(556)	257	
Totale Costi Diretti Esterni	(2.348)	(2.407)	59	
Net Operating Income	6.521	5.412	1.109	20,5%
Costo del Personale Diretto	(971)	(1.309)	338	
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	0	180	(180)	
Totale Costi Diretti Interni	(971)	(1.129)	158	
Costo del Personale di sede	(797)	(979)	182	
Consulenze	(1.016)	(988)	(28)	
G&A	(1.507)	(1.690)	183	
Totale Costi Indiretti	(3.320)	(3.657)	337	
EBITDA	2.230	626	1.604	256,2%
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(5.125)	(16.193)	11.068	
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(220)	(270)	50	
Proventi/(oneri) da società collegate	(670)	(1.099)	429	
	(2.844)	654	(3.498)	
EBIT (Risultato operativo)	(6.629)	(16.282)	9.653	59,3%
Proventi/(oneri) finanziari	(4.143)	(4.653)	510	
EBT (Risultato ante imposte)	(10.772)	(20.935)	10.163	48,5%
Imposte/Oneri fiscali	(30)	(137)	107	
Utile/(Perdita)	(10.802)	(21.072)	10.270	48,7%
Risultato di competenza del Gruppo	(10.802)	(21.072)	10.270	48,7%

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Voce	Descrizione	30/06/2022	31/12/2021
A.	Capitale fisso	386.066	396.073
B.	Capitale circolante netto	339	10.574
C. = A. + B.	CAPITALE INVESTITO	386.405	406.647
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	223.399	233.330
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0
D. = D.1 + D.2	Totale patrimonio netto	223.399	233.330
E.	Altre (attività) e passività non correnti	3.041	3.880
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	114.329	78.947
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	48.545	95.650
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(2.909)	(5.160)
I. = F + G + H	Totale indebitamento finanziario netto	159.965	169.437
L. = D. + E. + I	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	386.405	406.647

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

	PFN (Euro/000)	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
A	Cassa	2.909	5.160	(2.251)
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	2.909	5.160	(2.251)
E	Crediti finanziari correnti	0	0	0
F	Debiti verso banche correnti	(45.531)	(51.588)	6.057
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	(42.963)	42.963
H	Altre passività finanziarie correnti	(2.575)	(227)	(2.348)
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(48.106)	(94.778)	46.672
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	(45.197)	(89.618)	44.421
K	Debiti verso banche non correnti	(78.657)	(73.667)	(4.990)
L	Obbligazioni emesse	(34.070)	0	(34.070)
M	Altre passività finanziarie non correnti	(1.119)	(4.794)	3.675
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(113.846)	(78.461)	(35.385)
O	Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)	(159.043)	(168.079)	9.036
P	Passività corrente derivante da lease	(439)	(872)	433
Q	Passività non corrente derivante da lease	(483)	(486)	3
R	Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)	(159.965)	(169.437)	9.472