

Informazione Regolamentata n. 0746-45-2025	Data/Ora Inizio Diffusione 11 Novembre 2025 12:04:45	Euronext Star Milan
--	---	---------------------

Societa' : IGD-SIIQ

Identificativo Informazione : 211759
Regolamentata

Utenza - referente : IGDN01 - Zoia Roberto

Tipologia : REGEM

Data/Ora Ricezione : 11 Novembre 2025 12:04:45

Data/Ora Inizio Diffusione : 11 Novembre 2025 12:04:45

Oggetto : Risultati al 30 settembre 2025

Testo del comunicato

Vedi allegato



COMUNICATO STAMPA

RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2025

- In Italia: ingressi +3,7%; vendite operatori gallerie +1,3%; upside su contratti +1,3%
- Ricavi netti da attività locativa freehold: 75,9 milioni di euro (+3,8% *like for like*)
- Risultato netto ricorrente (FFO): 31,1 milioni di euro (+18,2%)
- Risultato netto di Gruppo: 17,6 milioni di euro (vs - 32,0 milioni di euro 30 settembre 2024)
- Emesso nel quarto trimestre Senior Unsecured Green Bond di €300 milioni, durata 5 anni, cedola annua 4,45%

Bologna, 11 novembre 2025 Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.** (“IGD” o la “Società”), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Antonio Rizzi, ha esaminato e approvato le **informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2025**

Messaggio dell'Amministratore Delegato, Roberto Zoia

“Siamo particolarmente soddisfatti dei risultati operativi di questi primi nove mesi dell'anno, con ingressi e vendite operatori in crescita, tasso di occupancy elevato e upside al rinnovo dei contratti. Nel periodo, sono entrati nelle nostre gallerie nuovi anchor tenant di respiro internazionale, a conferma dell'attrattività e della qualità dei nostri asset.

Il Gruppo ha chiuso i nove mesi con un Utile netto pari a 17,6 milioni di euro e un Funds From Operation attestatosi a 31,1 milioni di euro, risultato che ci rende confidenti circa il raggiungimento dell'obiettivo già comunicato al mercato di un FFO per l'intero 2025 pari a 39 milioni di euro.

Infine, il 4 novembre IGD ha emesso un green bond unsecured di 300 milioni di euro della durata di 5 anni e con un tasso annuo del 4,45%. Questa operazione, che ci rende orgogliosi per la quantità delle richieste di sottoscrizione ricevute, che hanno toccato al loro massimo un picco superiore a 1,3 miliardi di euro e per la qualità degli investitori coinvolti, segna il ritorno della società sul mercato dei capitali e ci apre la strada ad un'ulteriore riduzione del costo medio del debito, in linea con gli obiettivi del Piano Industriale 2025-2027.”



PERFORMANCE OPERATIVE ITALIA

Prosegue la crescita dei nostri centri commerciali: al 30 settembre 2025 **gli ingressi risultano in incremento del +3,7%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre **i fatturati degli operatori delle gallerie fanno segnare un incremento del +1,3%**.

Positive anche le performance di **ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo, che hanno chiuso i nove mesi in incremento del +1,6%**.

ATTIVITA' DI LEASING

Nel corso dei primi nove mesi del 2025 IGD ha proseguito in maniera efficace la propria attività di leasing: **il tasso di occupancy medio di gallerie più ipermercati al 30 settembre 2025 si è attestato al 96,0%**, in incremento di 79bps rispetto al 31 dicembre 2024 e in lieve aumento rispetto al dato del 30 giugno 2025; **95,56% il tasso di occupancy delle gallerie**, anch'esso in incremento di +89bps rispetto al 31 dicembre 2024.

Nel corso del periodo analizzato, il portafoglio IGD ha confermato la propria attrattività nei confronti di anchor tenants di respiro internazionale: tra le altre, sono da segnalare nell'ultimo trimestre, l'apertura di Action presso il Centro Casilino a Roma e di Douglas, presso Centro d'Abruzzo. Da ricordare poi che nella prima parte dell'anno avevano fatto il loro ingresso nella rete brand internazionali come Ikea, Courir e JYSK, rispettivamente all'interno della galleria commerciale La Favorita (Mn), a Puntadiferro (FC) e a Lungo Savio (FC), mentre noti marchi come JD Sports, Pinalli e La Piadineria hanno proseguito la propria espansione all'interno delle gallerie IGD.

I 133 contratti sottoscritti nel corso dei nove mesi (63 rinnovi e 70 turnover), che rappresentano l'8,3% del monte-canoni gallerie, hanno portato a un upside medio nell'intero periodo del +1,3%. È proseguita pertanto la tendenza positiva in atto ormai dal secondo trimestre 2024, con incrementi positivi dei canoni trimestre dopo trimestre.

PERFORMANCE OPERATIVE ROMANIA

In linea con quanto rilevato per l'Italia, anche le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno fatto registrare buone performance operative: nel corso dei primi nove mesi del 2025 sono stati sottoscritti 269 contratti tra rinnovi (238) e turnover (31), segnando un **incremento dei canoni netti sui rinnovi pari al +2,23%**. Al 30 settembre 2025 **il tasso di occupancy è risultato pari al 95,57%**, in incremento (+84bps) rispetto al 30 giugno 2025.



RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI

Nei primi nove mesi del 2025 il **Net rental income freehold** (che non considera pertanto gli asset in leasehold) è **risultato pari a 75,9 milioni di euro**; a **perimetro omogeneo il dato risulta in incremento del +3,8%**, mentre a perimetro totale è in decremento di 2,5 milioni di euro rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, principalmente per effetto della cessione del portafoglio di asset completata ad aprile 2024 (c.d. Portafoglio Food), nonché per le vendite di asset rumeni effettuate nell'anno in corso.

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 74,5 milioni di euro, facendo registrare una crescita a perimetro omogeneo del +2,9%; a perimetro totale il dato risulta invece in calo di 3,2 milioni di euro rispetto al dato dei primi nove mesi del 2024, **per i motivi sopra citati. L'incidenza sui ricavi lordi si è attestata al 72,2%**.

Il risultato della **gestione finanziaria complessiva è pari a -43,6 milioni di euro, inferiore di 8,5 milioni rispetto ai primi nove mesi del 2024 (16,3%)**. 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 -35,9 milioni di euro, con un miglioramento di 8,0 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo del 2024 (18,2%).

Il Gruppo chiude i nove mesi con un utile netto pari a 17,6 milioni di euro, in deciso miglioramento rispetto al 30 settembre 2024 quando era stata registrata una perdita netta pari a -32,0 milioni di euro.

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 31,1 milioni di euro, in incremento del +18,2% rispetto ai primi nove mesi del 2024 nonostante la variazione del perimetro del portafoglio, che è stata più che compensata dai minori oneri finanziari ricorrenti.

ATTIVITA' DI ASSET MANAGEMENT

Nel corso dei primi nove mesi del 2025 il Gruppo ha consuntivato, complessivamente, investimenti e capex per circa 8,7 milioni di euro.

Le attività principali hanno riguardato il completamento del nuovo ipermercato a insegna Sole365 presso le Porte di Napoli, nonché lavori di fit out necessari all'ingresso di nuovi importanti tenant quali, ad esempio, Mango, Pinalli, Legami e Stroilli nei centri commerciali Le Porte di Napoli, Centro Sarca, Katanè e Centro Leonardo.

Nell'ambito del Progetto Porta a Mare a Livorno sono 111 gli appartamenti già venduti a fine settembre 2025. Restano da vendere ancora 4 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, al 30 settembre risulta perfezionata la cessione, in linea con il *book value*, di tre asset del portafoglio rumeno per un importo complessivo



pari a circa 13,8 milioni di euro. Si conferma l'efficacia della strategia di cessione *asset by asset* del portafoglio rumeno mentre continuano le trattative per la cessione di altri asset non core, come previsto nel Piano Industriale.

STRUTTURA FINANZIARIA

Al 30 settembre 2025 il rapporto Loan to Value è risultato pari a 44,0%, in calo di 40bps rispetto al 31 dicembre 2024; prosegue, quindi, il percorso di ulteriore riduzione di tale indicatore con l'obiettivo di arrivare a ca. il 40% a fine 2027, come già comunicato con il Piano Industriale 2025-2027.

Il tasso medio ponderato del debito a fine settembre si è attestato al 5,3%, da confrontarsi con un costo medio del debito nell'esercizio 2024 pari al 6,0%, mentre **il tasso di copertura degli oneri finanziari (ICR) è risultato pari a 2,0x** (vs 1,8x al 31 dicembre 2024).

Da segnalare che il 23 ottobre, nell'ambito del processo di review annuale, la società di rating Fitch Ratings Ltd. ha confermato a IGD il **rating Investment Grade BBB- con outlook Stable**, grazie alla stabilità delle performance operative della Società e alle aspettative di miglioramento del profilo finanziario.

In data 28 ottobre, IGD ha comunicato di aver completato con successo il collocamento di **un prestito obbligazionario non convertibile, senior unsecured green, per l'importo nominale complessivo di euro 300.000.000, della durata di 5 anni**. Le obbligazioni, emesse alla pari in data 4 novembre 2025, prevedono **una cedola annua del 4,45%** e rimborso bullet a scadenza novembre 2030.

I proventi della nuova emissione sono stati utilizzati per rifinanziare progetti green della categoria "Green Buildings" ai sensi del Green Financing Framework di IGD, in precedenza finanziati attraverso mutui ipotecari green forniti dal sistema bancario.

Tale operazione, che si inserisce all'interno del percorso delineato nel Piano Industriale 2025-2027, ha permesso ad IGD di allungare ulteriormente **la maturity media delle proprie scadenze**, ad oggi **pari a 4,9 anni** (vs 4,6 anni al 30 settembre) e di proseguire nel percorso di riduzione del **tasso medio del debito** che **post emissione si attesta al 5,1%**. Ad esito del collocamento, inoltre, la quota di finanziamenti secured si è ridotta dal 96,89 % al 60,91% e la quota degli asset liberi da ipoteca è incrementata a 676,8 milioni di euro (vs 142,8 milioni di euro al 30 settembre).



Conto economico gestionale al 30 settembre 2025

CONSOLIDATO GRUPPO	54 CONS_2024	54 CONS_2025
Ricavi da attività locativa freehold	93,6	89,4
Costi diretti da attività locativa freehold	-15,2	-13,5
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	78,4	75,9
Ricavi da attività locativa leasehold	7,1	7,0
Costi diretti da attività locativa leasehold	-0,3	-0,3
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	6,8	6,7
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	85,2	82,6
Ricavi da servizi	6,2	6,8
Costi diretti da servizi	-4,4	-5,2
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1,8	1,6
Personale di sede	-5,6	-5,8
Spese generali	-3,7	-3,9
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	77,7	74,5
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,8%</i>	<i>72,2%</i>
Ricavi da vendite immobili	0,7	1,7
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,9	-2,1
Risultato operativo da trading	-0,2	-0,4
EBITDA	77,5	74,1
<i>Ebitda Margin</i>	<i>72,1%</i>	<i>70,7%</i>
Svalutazioni e adeguamento fair value	-21,3	-2,4
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-5,1	-4,4
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,5	-3,4
EBIT	49,6	63,9
Gestione finanziaria	-52,1	-43,6
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-29,1	-2,1
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-31,5	18,2
Imposte	-0,5	-0,6
UTILE DEL PERIODO	-32,0	17,6
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0
UTILE NETTO DEL GRUPPO	-32,0	17,6

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 l'**11 novembre 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**



“La dirigente preposta alla redazione dei documenti contabili societari, dottoressa Emanuela Caleffi, 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 oltre 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 11 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 Relator

+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 del Gruppo IGD al 30 settembre 2025



Conto economico consolidato al 30 settembre 2025

Conto Economico (importi in migliaia di Euro)	30/09/2025 (A)	30/09/2024 (B)	Variazione (A)-(B)	3° Q 2025 (C)	3° Q 2024 (D)	Variazione (C)-(D)
Ricavi	96,157	100,670	(4,513)	32,313	31,568	745
Ricavi verso terzi	86,785	86,975	(190)	29,399	28,476	923
Ricavi verso parti correlate	9,372	13,695	(4,323)	2,914	3,092	(178)
Altri proventi	6,987	6,183	804	2,557	2,109	448
Altri proventi verso terzi	3,788	3,462	326	1,300	1,299	1
Altri proventi verso parti correlate	3,199	2,721	478	1,257	810	447
Ricavi vendita immobili da trading	1,691	714	977	440	630	(190)
Ricavi e proventi operativi	104,835	107,567	(2,732)	35,310	34,307	1,003
Variazione delle rimanenze	(1,591)	(338)	(1,253)	(365)	(500)	135
Ricavi e variazioni delle rimanenze	103,244	107,229	(3,985)	34,945	33,807	1,138
Costi di realizzazione	(188)	(257)	69	(110)	(64)	(46)
Costi per servizi	(13,217)	(13,570)	353	(4,292)	(4,650)	358
Costi per servizi verso terzi	(9,473)	(10,599)	1,126	(2,881)	(4,289)	1,408
Costi per servizi verso parti correlate	(3,744)	(2,971)	(773)	(1,411)	(361)	(1,050)
Costi del personale	(9,472)	(8,334)	(1,138)	(2,923)	(2,679)	(244)
Altri costi operativi	(7,288)	(6,844)	(444)	(2,068)	(2,210)	142
Costi operativi	(30,165)	(29,005)	(1,160)	(9,393)	(9,603)	210
Ammortamenti e Accantonamenti	(2,887)	(1,540)	(1,347)	(1,757)	(526)	(1,231)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e	38	(414)	452	0	0	0
Svalutazione crediti	(506)	(709)	203	(131)	(372)	241
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(6,783)	(25,890)	19,107	(3,907)	(7,504)	3,597
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(10,138)	(28,553)	18,415	(5,795)	(8,402)	2,607
Risultato operativo	62,941	49,671	13,270	19,757	15,802	3,955
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(1,135)	(29,100)	27,965	(639)	0	(639)
Proventi finanziari	287	301	(14)	38	14	24
Proventi finanziari verso terzi	287	301	(14)	38	14	24
Oneri finanziari	(43,923)	(52,417)	8,494	(12,022)	(15,266)	3,244
Oneri finanziari verso terzi	(43,852)	(52,284)	8,432	(11,998)	(15,215)	3,217
Oneri finanziari verso parti correlate	(71)	(133)	62	(24)	(51)	27
Gestione finanziaria	(43,636)	(52,116)	8,480	(11,984)	(15,252)	3,268
Risultato prima delle imposte	18,170	(31,545)	49,715	7,134	550	6,584
Imposte sul reddito	(613)	(497)	(116)	(177)	(50)	(127)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	17,557	(32,042)	49,599	6,957	500	6,457
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di competenza della Capogruppo	17,557	(32,042)	49,599	6,957	500	6,457



Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2025

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (importi in migliaia di Euro)	30/09/2025 (A)	30/06/2025 (B)	31/12/2024 (C)	Variazione (A)-(B)	Variazione (A)-(C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	686	768	833	(82)	(147)
Avviamento	6,565	6,567	6,648	(2)	(83)
	7,251	7,335	7,481	(84)	(230)
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	1,668,681	1,672,689	1,671,834	(4,008)	(3,153)
Fabbricato	6,389	6,440	6,563	(51)	(174)
Impianti e macchinari	84	73	86	11	(2)
Attrezzature e altri beni	1,905	2,046	2,388	(141)	(483)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2,544	2,516	2,484	28	60
	1,679,603	1,683,764	1,683,355	(4,161)	(3,752)
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	4,038	4,561	4,685	(523)	(647)
Crediti vari e altre attività non correnti	157	162	140	(4)	17
Partecipazioni	106,185	106,005	106,005	180	180
Attività finanziarie non correnti	176	176	176	0	0
Attività per strumenti derivati	882	0	2,155	882	(1,273)
	111,438	110,904	113,161	535	(1,723)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1,798,292	1,802,003	1,803,997	(3,710)	(5,705)
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze e acconti	20,410	20,775	21,989	(365)	(1,579)
Crediti commerciali e altri crediti	8,418	7,888	10,542	530	(2,124)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	917	461	808	456	109
Altre attività correnti	3,914	4,231	2,889	(317)	1,025
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3,375	3,556	4,741	(181)	(1,366)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	37,034	36,911	40,969	123	(3,935)
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	-	0	8,520	-	(8,520)
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	1,835,326	1,838,914	1,853,486	(3,587)	(18,160)
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	650,000	650,000	650,000	0	0
Altre riserve	341,888	340,581	380,388	1,307	(38,500)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(33,194)	(33,194)	(30,031)	0	(3,163)
Utili (perdite) netto esercizio	17,557	10,600	(30,084)	6,957	47,641
Patrimonio netto di gruppo	976,251	967,987	970,273	8,264	5,978
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	976,251	967,987	970,273	8,264	5,978
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti finanziari derivati	2,084	3,148	3,749	(1,064)	(1,665)
Passività finanziarie	754,670	764,588	741,603	(9,918)	13,067
Fondo trattamento di fine rapporto	2,754	2,792	2,889	(38)	(135)
Passività per imposte differite	13,034	13,323	14,788	(289)	(1,754)
Fondi per rischi e oneri futuri	6,875	5,296	7,756	1,579	(881)
Debiti vari e altre passività	5,931	6,734	6,358	(803)	(427)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4,465	4,465	4,465	0	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	789,813	800,346	781,608	(10,533)	8,205
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie	40,859	39,997	69,788	862	(28,929)
Debiti commerciali e altri debiti	9,803	14,342	13,731	(4,539)	(3,928)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	967	203	1,395	764	(428)
Passività per imposte	4,290	2,278	1,461	2,012	2,829
Altre passività	13,343	13,761	15,230	(418)	(1,887)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	69,262	70,581	101,605	(1,319)	(32,343)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	859,075	870,927	883,213	(11,852)	(24,138)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	1,835,326	1,838,914	1,853,486	(3,588)	(18,160)


Rendiconto finanziario consolidato al 30 settembre 2025

(Importi in migliaia di euro)	9/30/2025	9/30/2024
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	17,557	(32,042)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	613	497
Oneri/(proventi) finanziari	43,636	52,116
Ammortamenti e accantonamenti	2,887	1,540
Svalutazione crediti	506	709
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	(38)	414
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	6,783	25,890
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	1,135	29,100
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	1,345	911
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	74,424	79,135
Oneri finanziari netti pagati	(40,043)	(37,866)
TFR, TFM e salario variabile	(999)	(1,253)
Imposte sul reddito pagate	(1,861)	(682)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	31,521	39,334
Variazione delle rimanenze	1,591	340
Variazione dei crediti commerciali	1,509	(405)
Variazione altre attività	(395)	1,104
Variazione debiti commerciali	(4,522)	(9,692)
Variazione altre passività	(3,698)	(2,759)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	26,006	27,922
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(157)	(128)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(9,426)	(13,445)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	11,801	0
(Investimenti) in partecipazioni	(180)	0
Effetto operazione FOOD	0	153,165
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	2,038	139,592
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	(2)
Affrancamento riserva rivalutazione	(406)	0
Distribuzione dividendi	(11,021)	0
Canoni pagati per locazioni operative	(6,713)	(6,620)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	608,500	12,372
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(619,651)	(173,480)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(29,291)	(167,730)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(119)	(4)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(1,366)	(220)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	4,741	6,069
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	3,375	5,849



Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2025

Posizione finanziaria netta			
(importi in migliaia di Euro)	30/09/2025	30/06/2025	31/12/2024
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(3,375)	(3,556)	(4,741)
LIQUIDITA'	(3,375)	(3,556)	(4,741)
Passività finanziarie correnti	9,075	0	2,694
Quota corrente mutui	25,406	32,813	48,028
Passività per leasing finanziari quota corrente	6,378	7,184	8,216
Prestiti obbligazionari quota corrente	0	0	10,850
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	40,859	39,997	69,788
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	37,484	36,441	65,047
Attività finanziarie non correnti	(176)	(176)	(176)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	2,951	4,200	7,275
Passività finanziarie non correnti	751,719	760,388	450,567
Prestiti obbligazionari	0	0	283,761
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	754,494	764,412	741,427
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	791,978	800,853	806,474

