IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES SIIQ HA APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020

CONVOCATA L'ASSEMBLEA ORDINARIA PER IL 12 MAGGIO 2021

- **Ricavi da locazione:** €13,9 mln (€15,1 mln) [1] in riduzione principalmente a seguito delle rinegoziazioni dei contratti, per l'emergenza sanitaria da Covid-19.
- **EBITDA:** negativo €3,4 mln (negativo €3,6 mln) in lieve miglioramento rispetto all'anno precedente grazie alla riduzione del totale dei costi diretti e dei costi indiretti.
- **EBIT:** negativo €41,3 mln (negativo per €3,8 mln) in peggioramento soprattutto per effetto degli adeguamenti negativi al fair value sugli immobili consolidati e oneri su società collegate per un totale pari a €35,9 milioni.
- **Indebitamento finanziario netto:** €192,7 mln (€192,4 mln) in linea con il 2019.
- **Indebitamento finanziario a breve in forte riduzione:** € 40,4 milioni inclusivi di €23,7 mln di finanziamento soci di Augusto S.p.A. oggetto di compensazione con azioni nell'ambito dell'aumento di capitale in opzione nel 2021 e di conseguente pari riduzione (€95,4 mln).
- **GAV Consolidato:** €390,1 mln (€416,2 mln) per effetto di cessioni immobiliari, di adeguamenti negativi al fair value e capex di periodo.
- **EPRA NNNAV totale** €239,8 (€281,4 mln) **; NNNAV per azione** pari a **€6** (€8,8).

Milano, 24 marzo 2021 - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SIIQ S.p.A.** (MTA: AED), riunitosi in data odierna, ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio 2020 e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020

Il **totale ricavi** ammonta a €13,8 milioni, rispetto a €16,5 milioni dell'esercizio precedente. La riduzione di €2,7 milioni è legata:

- ai minori ricavi lordi da affitto 2020 per €1,1 milioni rispetto al 2019, principalmente per effetto delle rinegoziazioni dei contratti, a seguito dell'emergenza Covid-19;
- al margine da vendita immobili che risulta negativo per €1,1 milioni (negativo per € 0,1 milioni nel 2019) per effetto delle cessioni immobiliari avvenute a fine settembre 2020;
- ai minori altri ricavi per €0,5 milioni.

Il totale **costi diretti esterni** si attesta a € 6,4 milioni al 31 dicembre 2020 in riduzione di circa €1,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2019.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, positivo per €7,5 milioni rispetto a valori pari a €8,6 milioni del 31 dicembre 2019.

Il **totale costi diretti interni inclusivi dei costi del personale diretto** è pari a €1,9 milioni, evidenziando un decremento di €0,7 milioni rispetto al 31 dicembre 2019 (€2,6 milioni).

[1] I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono al 31 dicembre 2019

Il **totale costi indiretti** si attesta a €8,9 milioni (€9,6 milioni al 31 dicembre 2019) con una riduzione di €0,7 milioni rispetto all'anno precedente dovuta a:

- minori costi del personale di sede al 31 dicembre 2020;
- minori G&A parzialmente compensati da maggiori costi per Consulenze a Struttura.

L'**EBITDA** risulta, pari ad un valore negativo di €3,4 milioni rispetto ad un margine negativo di €3,6 milioni al 31 dicembre 2019, per effetto di azioni di contenimento dei costi diretti interni e dei costi indiretti nonostante il margine negativo registrato dalla vendita degli immobili (€ -1,1 milioni) nel 2020.

Gli **adeguamenti al fair value sugli investimenti immobiliari e sulle rimanenze immobiliari**, al 31 dicembre 2020, sono negativi per €29,4 milioni (positivi €0,1 milioni al 31 dicembre 2019); tali svalutazioni sono la conseguenza prevalentemente dell'innalzamento nelle valutazioni degli esperti indipendenti dei cap rate e dei tassi di attualizzazione per effetto della pandemia**.**

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni non immobiliari** al 31 dicembre 2020 sono pari a €2,0 milioni (€1,2 milioni) evidenziando un aumento di circa €0,8 milioni.

I proventi/(oneri) da società collegate e Joint Ventures presentano un saldo negativo di €6,5 milioni di (€0,9 milioni di saldo positivo al 31 dicembre 2019), principalmente imputabile agli oneri per adeguamenti del fair value immobiliare delle attività appartenenti alle società collegate.

L'**EBIT** è negativo per €41,3 milioni, rispetto ad un valore negativo per €3,8 del 31 dicembre 2018.

Gli **oneri finanziari netti** sono negativi per €8,5 milioni (negativi €9,6 milioni al 31 dicembre 2019) in riduzione di circa €1,1 milioni. Tale riduzione è principalmente imputabile alla riduzione del tasso medio dell'indebitamento finanziario rispetto all'analogo periodo del 2019.

Il **risultato netto di competenza del Gruppo** dell'esercizio 2020 evidenzia una perdita di circa €53 milioni rispetto ad una perdita di circa €13,5 milioni al 31 dicembre 2019.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020

Il **Capitale investito** è pari a €437,4 milioni ed è finanziato dal patrimonio netto per €241,2 milioni (55,1%), dall'indebitamento finanziario netto (44,1%) per €192,7 milioni e da altre passività nette non correnti per €3,5 milioni (0,8%).

Il **CAPITALE INVESTITO** risulta principalmente composto da:

Capitale Fisso pari a €445,5 milioni (€479,8 milioni) a sua volta composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni per €383,4 milioni rispetto a €409,2 milioni al 31 dicembre 2019. La variazione negativa di €25,9 milioni è principalmente dovuta agli adeguamenti al fair value negativi (€28,6 milioni), alle cessioni del periodo (€13,6 milioni) in parte compensati dagli investimenti del periodo (€16,8 milioni).
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per €60 milioni, rispetto a €68,0 milioni al 31 dicembre 2019.
- diritti d'uso per €2,1 milioni (€2,5 milioni al 31 dicembre 2019).

Capitale circolante netto è negativo per €8,1 milioni (negativo per €2,4 milioni), ed è composto da:

- rimanenze immobiliari per €7,7 milioni (€8,6 milioni);
- crediti commerciali e altri crediti per € 13,3 milioni (€12,5 milioni);

- debiti commerciali e altri debiti per €29,1 milioni (€23,5 milioni). Tale incremento deriva anche da €4 milioni di caparra incassata a seguito della sottoscrizione di un contratto preliminare notarile.

Al 31 dicembre 2020 non risultano posizioni debitorie di natura tributaria, previdenziale e verso dipendenti scadute o non pagate oltre i termini applicabili. Quanto ai debiti commerciali e altri debiti, il Gruppo Aedes registra al 31 dicembre 2020 scaduti per €6,5 milioni, di cui €4,2 milioni relativi ad Aedes SIIQ SPA, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

Il **patrimonio netto consolidato**, interamente di competenza del Gruppo, è pari a €241,2 milioni (€284,5 milioni). In data 24 luglio 2020 si è perfezionato un aumento di capitale riservato mediante l'emissione di n. 2.683.759 azioni ordinarie Aedes, ammesse a quotazione in maniera automatica, e di n. 5.316.241 Azioni Speciali, non ammesse a quotazione. Tutte le azioni di nuova emissione sono state sottoscritte da Augusto mediante compensazione del finanziamento soci di €10 milioni erogato da Augusto a favore della Società in data 20 aprile 2017.
La variazione del patrimonio netto consolidato deriva principalmente, oltre che dal suddetto aumento di capitale riservato (€9,6 milioni, al netto dei costi dell'operazione), dalla perdita del periodo (circa €53 milioni), oltre che dalla variazione della riserva per valutazione a *fair value* degli strumenti finanziari derivati considerati di copertura (positiva per €0,1 milioni).

L'**indebitamento finanziario netto** del Gruppo al 31 dicembre 2020, inclusivo delle passività per *lease*, è pari a €192,7 milioni (€192,4 milioni al 31 dicembre 2019). Tale valore deriva dalla differenza tra debiti lordi per €201,3 milioni e depositi bancari pari a €8,6 milioni. Quanto ai debiti finanziari, il Gruppo Aedes registra al 31 dicembre 2020 debiti scaduti per €1,6 milioni relativi agli interessi sui finanziamenti soci in essere da parte del socio Augusto S.P.A. interamente riconducibili ad Aedes.

Al 31 dicembre 2020 non sono presenti *covenant* finanziari non rispettati o richieste di sospensione di covenant (covenant holiday), fatte a seguito degli effetti della pandemia, non accettate dagli istituti di credito.

***

In sede di approvazione del progetto di Bilancio d'Esercizio e Consolidato al 31 dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha compiuto le necessarie valutazioni circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale valutando comunque come significative le incertezze legate all'evoluzione della emergenza COVID19.
Sulla base della ragionevole aspettativa che le azioni attualmente in corso e in fase di definizione in ordine alle fonti di copertura finanziaria, derivanti dalle dismissioni immobiliari programmate e dal ricorso a capitale di credito e di rischio, vengano perfezionate, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussista il presupposto della continuità aziendale.

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.

***

PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Al 31 dicembre 2020 il Total GAV (*Gross Asset Value*) di proprietà del Gruppo Aedes si è attestato a un valore di mercato pari a € 501,6 milioni, inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari. Il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato è pari a € 390,1 milioni.

€/000	GAV				NAV			
	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio
Retail	145.510	72.297	217.807	43,4%	71.325	35.713	107.038	35,0%
Office	97.570	-	97.570	19,5%	51.916	-	51.916	17,0%
Other Uses	10.811	-	10.811	2,2%	7.411	-	7.411	2,4%
Rented Asset	**253.891**	**72.297**	**326.188**	**65,0%**	**130.652**	**35.713**	**166.365**	**54,4%**
Retail Development for Rent	108.270	39.200	147.470	29,4%	92.005	23.810	115.815	37,9%
Other Uses Development for Rent	19.680	-	19.680	3,9%	16.307	-	16.307	5,3%
Development for Rent	**127.950**	**39.200**	**167.150**	**33,3%**	**108.313**	**23.810**	**132.123**	**43,2%**
Sub Total Portfolio Rented/for Rent	**381.841**	**111.497**	**493.338**	**98,4%**	**238.965**	**59.523**	**298.488**	**97,6%**
Other Uses	8.253	-	8.253	1,6%	7.355	-	7.355	2,4%
Sub Total Portfolio to be sold	**8.253**	**-**	**8.253**	**1,6%**	**7.355**	**-**	**7.355**	**2,4%**
TOTAL GROUP PORTFOLIO	**390.094**	**111.497**	**501.591**	**100,0%**	**246.320**	**59.523**	**305.843**	**100,0%**

***

NAV AL 31 DICEMBRE 2020

L'EPRA NNNAV del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2020 è pari a €239,8 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 il NAV e il NNNAV di competenza del Gruppo Aedes:

(Euro/000)	31/12/2020	31/12/2019
Azioni in circolazione	*40.030.397*	*32.030.344*
EPRA Net Asset Value		
Patrimonio netto	241.241	284.530
NAV		
Include:		
Rivalutazioni di Immobili in Fase di Sviluppo	9	0
Rivalutazione di rimanenze	351	227
Esclude:		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	612	846
EPRA NAV	**242.213**	**285.603**
EPRA NAV per share	***6,05***	***8,92***
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(612)	(846)
Fair value dell'indebitamento finanziario	(1.785)	(3.330)
EPRA NNNAV	**239.816**	**281.427**
EPRA NNNAV per share	***5,99***	***8,79***

A fronte di un NNNAV per azione di €5,99 e di un NAV per azione di € 6,05 il prezzo del titolo Aedes ha sinora mantenuto un considerevole sconto.

***

DATI ECONOMICO - FINANZIARI AL 31 DICEMBRE 2020 DELLA CAPOGRUPPO AEDES SIIQ SPA

La Capogruppo, Aedes SIIQ S.p.A., ha chiuso l'esercizio 2020 con una perdita di €32,4 milioni (perdita di €12,5 milioni al 31 dicembre 2019). Il Patrimonio netto della Società si attesta a €232,0 milioni (€254,8 milioni al 31 dicembre 2019).

***

ULTERIORI INFORMAZIONI OGGETTO DI OBBLIGO DI INFORMATIVA PERIODICA AI SENSI DELL'ART. 114, DEL D. LGS. N. 58/98

La Posizione Finanziaria netta di Aedes S.p.A è pari a € 128,2 milioni come da tabella allegata:

(Euro/000)	31/12/2020	31/12/2019
Cassa	7.607	4.529
Mezzi equivalenti	0	0
Titoli	0	0
Liquidità (A)+(B)+(C)	***7.607***	***4.529***
Crediti finanziari correnti	***0***	***0***
Debiti verso banche correnti	(5.352)	(5.191)
Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(45)	(44.666)
Altre passività finanziarie correnti	(27.997)	(28.171)
Totale passività finanziarie correnti (F)+(G)+(H)	***(33.394)***	***(78.028)***
Indebitamento finanziario netto corrente (I)+(E)+(D)	**(25.787)**	**(73.499)**
Debiti verso banche non correnti	(55.925)	(52.243)
Obbligazioni emesse	(43.833)	0
Altre passività finanziarie non correnti	(2.652)	(3.341)
Indebitamento finanziario netto non corrente (K)+(L)+(M)	**(102.410)**	**(55.584)**
Indebitamento finanziario netto (J + N)	**(128.197)**	**(129.083)**

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 31 dicembre 2020:

(Euro/000)	31/12/2020
Crediti finanziari non correnti	7.066
Disponibilità liquide	8
Crediti commerciali correnti	1.694
Debiti finanziari correnti	29.156
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	192
Debiti commerciali e altri debiti correnti	351
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	716
Altri ricavi	2
Costi materie prime e servizi	(48)
Costi del personale	(97)
Altri costi operativi	(19)
Proventi finanziari	448
Oneri finanziari	(2.082)

Si riportano di seguito i rapporti di **Aedes SIIQ S.p.A**. verso società controllanti, controllate, collegate, joint venture e altre imprese al 31 dicembre 2020:

(Euro/000)	31/12/2020
Crediti finanziari non correnti	72.252
Disponibilità liquide	8
Crediti commerciali correnti	2.842
Debiti finanziari correnti	29.156
Debiti finanziari non correnti	2.364
Debiti commerciali e altri debiti correnti	663
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.480
Altri ricavi	81
Costi per materie prime e servizi	(161)
Costi del personale	(97)
Proventi finanziari	3.320
Oneri finanziari	(2.104)

***

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE E DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 2020

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.
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 2020, 2021 e 2026 derivanti dal suddetto piano.

Con riferimento a tali valori i dati consuntivi 2020 riportano le seguenti variazioni:

1) Ricavi da locazione ed altri ricavi: valore riportato pari ad Euro 14,6 milioni consuntivo circa Euro 14,9 milioni;
2) Ebitda: valore riportato Euro -4 milioni, consuntivo circa Euro -3,4 milioni;
3) GAV: valore riportato Euro 392-396 milioni, consuntivo circa Euro 390,1 milioni; si evidenzia al riguardo che il valore espresso dagli esperti indipendenti è pari a circa Euro 392 milioni: la differenza di circa Euro 2 milioni deriva da ulteriori svalutazioni prudenziali approvate dal Consiglio di Amministrazione.

Nel suddetto Prospetto Informativo sono inoltre riportate solo per il 2020 le stime relative a:

1) Oneri Finanziari Netti: valore riportato Euro -8,7 milioni, consuntivo circa Euro -8,5 milioni;
2) Risultato Netto consolidato: valore riportato Euro -50/55 milioni, consuntivo circa Euro -53 milioni;
3) Indebitamento Finanziario Lordo (inclusivo dei debiti relativi ai diritti d'uso): valore riportato Euro 201,9 milioni, consuntivo Euro 201,3 milioni.

***

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il piano industriale 2020-2026, approvato definitivamente dalla Società il 28 dicembre 2020, prevede anche nell'esercizio 2021 la presenza di un Ebitda consolidato negativo sia nella sua componente ricorrente sia non ricorrente.

Nel corso dell'esercizio 2021 si ritiene che il Gruppo

a) possa registrare, a parità di perimetro degli immobili, una ulteriore riduzione dei ricavi pari a circa euro 1 milione, a seguito del perdurare della Pandemia Covid-19;
b) possa ridurre significativamente l'indebitamento soprattutto nella sua componente a breve e sulle forme di indebitamento più onerose;
c) possa perfezionare, entro la fine dell'esercizio, l'acquisto ed il consolidamento di un portafoglio immobiliare;
d) possa proseguire nelle attività di riduzione dei costi avviata nel 2020.

Il raggiungimento degli obiettivi relativi ai punti b), c) e d) consentirebbe di porre le basi, nel 2022, di una gestione operativa con margini economici positivi.

Risulta cruciale, per il successo di tale percorso, il buon esito di tutte le attività necessarie per il finanziamento degli investimenti previsti nel piano industriale.

***

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare per il 12 maggio p.v., in unica convocazione, l'Assemblea Ordinaria dei Soci con il seguente ordine del giorno:

1. Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020; illustrazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione;
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei suoi componenti e della durata della carica; determinazione del compenso; autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile;
3. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e 2357-ter del codice civile, dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, e dell'art. 144-bis del Regolamento approvato dalla Consob con delibera 11971/1999;
4. Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58.

In relazione al punto 3 Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea di essere autorizzato all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, fino ad un massimo pari al 10% del capitale sociale e per il periodo di 18 mesi a far data dalla delibera assembleare, per le finalità dettagliatamente specificate nella Relazione del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi dell'articolo 125-*ter* del TUF, alla quale si rinvia. La proposta del Consiglio prevede che gli acquisti siano effettuati sul mercato con le modalità previste dalla normativa, anche europea, applicabile (in modo da beneficiare, ove del caso, della protezione assicurata dal Reg. UE n. 596/2014 o dalle prassi di mercato ammesse), ad un corrispettivo unitario che non potrà comunque discostarsi, né in diminuzione né in aumento, per più del 10% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione, nel rispetto delle condizioni operative stabilite dalla normativa, anche europea, applicabile.

Si informa che alla data odierna la Società non detiene azioni proprie.

Per maggiori informazioni circa l'Assemblea dei soci si rinvia all'avviso di convocazione e alla Relazione del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi dell'articolo 125-ter del TUF che saranno pubblicate nei termini e secondo le modalità previste dalla disciplina di legge e regolamentare applicabile; nel rispetto della normativa vigente, l'avviso di convocazione verrà pubblicato per estratto anche su quotidiano.

Sempre in data odierna il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2020 ai sensi dell'art. 123-bis del TUF, che sarà messa a disposizione del pubblico unitamente alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020, alle Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, alla Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e alle liste presentate per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione nei termini e con le modalità stabiliti dalla normativa vigente.

***

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.

***

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes SIIQ S.p.A., Dott. Achille Mucci 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.

***

Aedes SIIQ S.p.A.
Aedes SIIQ (MTA: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 - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 31 dicembre 2020

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi lordi da affitto	13.947	15.078	(1.131)
Margine da vendita Immobili	(1.120)	(122)	(998)
Margine da vendita partecipazioni	0	0	0
Altri ricavi	1.001	1.582	(581)
Totale Ricavi	**13.828**	**16.538**	**(2.710)**
Perdite per sfitti nette	(1.248)	(1.500)	252
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(2.828)	(3.293)	465
Opex	(1.265)	(1.396)	131
Commissioni e provvigioni	(292)	(478)	186
Altri costi non riaddebitabili	(740)	(1.232)	492
Totale Costi Diretti Esterni	**(6.373)**	**(7.899)**	**1.526**
Net Operating Income	**7.455**	**8.639**	**(1.184)**
Costo del Personale Diretto	(2.766)	(3.608)	842
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	880	1.034	(154)
Totale Costi Diretti Interni	**(1.886)**	**(2.574)**	**688**
Costo del Personale di sede	(2.440)	(2.783)	343
Consulenze a Struttura	(2.555)	(2.021)	(534)
G&A	(3.933)	(4.834)	901
Totale Costi Indiretti	**(8.928)**	**(9.638)**	**710**
EBITDA	**(3.359)**	**(3.573)**	**214**
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	(28.574)	117	(28.691)
(Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(834)	0	(834)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(1.957)	(1.234)	(723)
Proventi/(oneri) da società collegate	(6.538)	911	(7.449)
EBIT (Risultato operativo)	**(41.262)**	**(3.779)**	**(37.483)**
Proventi/(oneri) finanziari	(8.536)	(9.589)	1.053
EBT (Risultato ante imposte)	**(49.798)**	**(13.368)**	**(36.430)**
Imposte/Oneri fiscali	(3.183)	(166)	(3.017)
Utile/(Perdita)	**(52.981)**	**(13.534)**	**(39.447)**
Risultato di competenza del Gruppo	**(52.981)**	**(13.534)**	**(39.447)**

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Capitale fisso	445.483	479.785	(34.302)
Capitale circolante netto	(8.089)	(2.379)	(5.710)
CAPITALE INVESTITO	**437.394**	**477.406**	**(40.012)**
Patrimonio netto di competenza del gruppo	241.241	284.530	(43.289)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
Totale patrimonio netto	**241.241**	**284.530**	**(43.289)**
Altre (attività) e passività non correnti	**3.483**	**488**	**2.995**
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	152.295	96.952	55.343
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	49.000	102.072	(53.072)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(8.625)	(6.636)	(1.989)
Totale indebitamento finanziario netto	**192.670**	**192.388**	**282**
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	**437.394**	**477.406**	**(40.012)**

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

	PFN (Euro/000)	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
A	Cassa	8.625	6.638	1.987
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
D	**Liquidità (A) + (B) + (C)**	**8.625**	**6.638**	**1.987**
E	**Crediti finanziari correnti**	**0**	**0**	**0**
F	Debiti verso banche correnti	(20.819)	(29.202)	8.383
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(45)	(44.666)	44.621
H	Altre passività finanziarie correnti	(27.267)	(27.446)	179
I	**Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)**	**(48.131)**	**(101.314)**	**53.183**
J	**Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)**	**(39.506)**	**(94.676)**	**55.170**
K	Debiti verso banche non correnti	(105.759)	(93.773)	(11.986)
L	Obbligazioni emesse	(43.833)	0	(43.833)
M	Altre passività finanziarie non correnti	(1.341)	(1.245)	(96)
N	**Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)**	**(150.933)**	**(95.018)**	**(55.915)**
O	**Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)**	**(190.439)**	**(189.694)**	**(745)**
P	Passività corrente derivante da lease	(869)	(760)	(109)
Q	Passività non corrente derivante da lease	(1.362)	(1.934)	572
R	**Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)**	**(192.670)**	**(192.388)**	**(282)**