

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES SIIQ HA APPROVATO LA RELAZIONE SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2021

- **Ricavi totali: € 7,8 mln (€ 7,7 mln)¹ in linea con il primo semestre 2020**
- **NOI: € 5,4 mln (€ 4,5 mln) in miglioramento grazie alla riduzione dei costi diretti esterni**
- **EBITDA: € 0,6 mln (€ -0,4 mln) ritorna positivo anche grazie ad un'attenta gestione dei costi indiretti**
- **EBIT: negativo per € 16,3 mln (negativo € 32,3 mln), in miglioramento sebbene negativo principalmente legato alle rilevanti svalutazioni operate sul portafoglio immobiliare**
- **Indebitamento finanziario netto: € 166,9 mln (€ 192,7 mln) in forte riduzione a seguito della contribuzione derivante dall'aumento di capitale sociale concluso ad aprile 2021**
- **GAV consolidato € 378,2 mln (€ 390,1 mln)**
- **NNNAV totale € 263,3 milioni (€239,8 milioni)**

Milano, 4 agosto 2021 - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SIIQ S.p.A.** (MTA: AED), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza del Professor Giovanni Barbara ha approvato la Relazione Semestrale consolidata al 30 giugno 2021.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2021

I **ricavi totali** sono pari a € 7,8 milioni rispetto a € 7,7 milioni al 30 giugno 2020. I **ricavi lordi da affitto** risultano in aumento di € 0,5 milioni rispetto al 2020, principalmente per effetto della sottoscrizione di nuovi contratti di locazione su immobili a destinazione office, nonché per una minore incidenza delle rinegoziazioni dei contratti, a seguito dell'emergenza Covid-19, con alcuni conduttori di immobili retail firmate fino al 30 giugno 2021 (€ 0,1 milioni al 30 giugno 2021, rispetto a € 0,3 milioni del 2020).

I **costi diretti esterni** si attestano a € 2,4 milioni al 30 giugno 2021, rispetto al 30 giugno 2020 (€ 3,2 milioni).

Il **Net Operating Income** è positivo per € 5,4 milioni rispetto al 30 giugno 2020 (positivi € 4,5 milioni), in miglioramento di € 0,9 milioni circa grazie ad una riduzione più che proporzionale di alcuni costi esterni e per conguagli positivi in favore del Gruppo relativi ad utilities registrati nell'esercizio 2021 (€ 0,4 milioni).

I **costi diretti interni** sono pari a € 1,1 milioni (€ 0,9 milioni). Il costo del personale diretto al 30 giugno 2021 è in riduzione rispetto al 30 giugno 2020, principalmente in conseguenza della riduzione fisiologica dell'organico.

I **costi indiretti** si attestano a € 3,7 milioni in riduzione rispetto al 30 giugno 2020 (€ 4,0 milioni). Il miglioramento dei costi indiretti è ascrivibile ad una riduzione del costo del personale di sede, pari a € 1,0 milioni al 30 giugno 2021 (€ 1,2 milioni) e a minori G&A, pari a € 1,7 milioni nel primo semestre 2021 (€ 1,8 milioni).

¹ I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 30 giugno 2020 e al 31 dicembre 2020

L'**EBITDA** risulta positivo per circa € 0,6 milioni, in miglioramento rispetto ad un valore negativo per € 0,4 milioni del primo semestre 2020.

Gli **adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari**, nel corso del primo semestre 2021 hanno registrato adeguamenti negativi netti per € 16,2 milioni, rispetto a € 26,7 milioni del 2020. La svalutazione netta rilevata nel primo semestre 2021 riflette principalmente l'aggiornamento da parte dell'esperto indipendente dei tempi di costruzione e di assorbimento di alcuni progetti di sviluppo, nonché la svalutazione di asset non strategici deliberata dal consiglio di amministrazione per allineare i valori di tali asset al mandato a vendere conferito ad un primario operatore di mercato nel corso del secondo trimestre 2021 sulla base dei valori previsti a Piano.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni non immobiliari** al 30 giugno 2021 sono pari a € 1,1 milioni in linea rispetto al primo semestre 2020 (€ 1,0 milioni).

I **proventi/(oneri) da società collegate e Joint Ventures** presentano un saldo positivo di € 0,7 milioni (€ 3,3 milioni di saldo negativo nel primo semestre 2020), principalmente imputabile alla variazione positiva di fair value delle attività immobiliari detenute dalle società collegate (€ 1,0 milioni principalmente riconducibili al progetto The Market).

L'**EBIT** è negativo per € 16,3 milioni (negativi € 32,3 milioni), scontando principalmente le rilevanti svalutazioni operate sul portafoglio immobiliare.

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

- Proventi finanziari: € +0,3 milioni in linea con il primo semestre 2020;
- Oneri finanziari: € -5,0 milioni (€ -4,4 milioni); la variazione è imputabile principalmente all'incremento del tasso medio dell'indebitamento finanziario rispetto all'esercizio precedente.

Il **risultato netto di competenza del Gruppo** del primo semestre del 2021 evidenzia una perdita di circa € 21,1 milioni, rispetto a una perdita di circa € 39,4 milioni del primo semestre 2020.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2021

Il **capitale investito** € 435,7 milioni al 30 giugno 2021 (€ 437,4 milioni) ed è finanziato dal patrimonio netto per € 264,7 milioni (60,7%), per € 166,9 milioni (38,3%) dall'indebitamento finanziario netto e per € 4,1 milioni (1%) da altre passività nette non correnti.

Il **capitale fisso** è pari a € 436,7 milioni (€ 445,5 milioni) ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 371,6 milioni (€ 383,3 milioni). La variazione negativa di € 11,7 milioni è principalmente dovuta alle variazioni negative di fair value per € 16,2 milioni, in parte compensate dagli investimenti del periodo per € 4,6 milioni, in particolare sull'area di sviluppo di Caselle € 3,2 milioni e sulla Torre C ubicata in Viale Richard a Milano € 0,5 milioni e su un immobile a Cinisello Balsamo € 0,5 milioni.
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per € 63,4 milioni (€ 60,0 milioni).
- diritti d'uso per € 1,7 milioni (€ 2,1 milioni).

Il **capitale circolante netto** è negativo per € 1 milione (negativo per € 8,1 milioni), ed è composto da:

- rimanenze immobiliari per € 7,5 milioni (€ 7,7 milioni); la variazione è dovuta alle svalutazioni del periodo;
- crediti commerciali e altri crediti per € 13,2 milioni (€ 13,3 milioni);
- debiti commerciali e altri debiti per € 21,7 milioni (€ 29,1 milioni); il decremento è prevalentemente

riconducibile a minori debiti commerciali e al pagamento di componenti variabili della remunerazione accantonati in esercizi precedenti.

Al 30 giugno 2021 non risultano posizioni debitorie di natura tributaria, previdenziale e verso dipendenti scadute o non pagate oltre i termini applicabili. Quanto ai debiti commerciali e agli altri debiti, alla data del 30 giugno 2021, il Gruppo Aedes registrava scaduti per € 3,9 milioni (di cui € 2,1 milioni relativi ad Aedes SIIQ S.p.A.), per i quali non sussistono ingiunzioni, controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

Il **patrimonio netto consolidato** interamente di competenza del Gruppo, è pari a € 264,7 milioni (€ 241,2 milioni). La variazione deriva per € 44,4 milioni dagli effetti dell'operazione di aumento di capitale (€ 45,7 milioni di aumento di capitale, al netto dei costi dell'operazione pari a € 1,3 milioni), per € 21,1 milioni dalla perdita del periodo e per € 0,2 milioni da utili da hedge accounting.

L'indebitamento Finanziario netto del Gruppo al 30 giugno 2021, inclusivo delle passività per lease, pari a € 166,9 milioni (€ 192,7 milioni), derivante da una differenza tra debiti lordi per € 177,5 milioni e depositi bancari pari a € 10,6 milioni.

L'indebitamento finanziario lordo gestionale di Gruppo al 30 giugno 2021 è pari a € 175,6 milioni (€ 199,1 milioni al 31 dicembre 2020) il decremento è legato essenzialmente alla liquidità riveniente dall'aumento di capitale concluso ad aprile 2021.

Nel primo semestre 2021, la percentuale di indebitamento finanziario lordo gestionale a tasso variabile è pari al 66,2% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media del debito lordo finanziario gestionale (*duration*) è di 2,85 anni.

Quanto ai debiti finanziari, il Gruppo Aedes registra al 30 giugno 2021 scaduti per € 3,5 milioni sui finanziamenti-soci erogati da Augusto S.p.A.. Tale importo è interamente riconducibile ad Aedes.

Al 30 giugno 2021 non risultano esserci covenant finanziari non rispettati o richieste di Sospensione dei Covenant (Covenant Holiday), fatte a seguito degli effetti della pandemia, non riscontrate positivamente dagli istituti di credito.

PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Al 30 giugno 2021, il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato è pari a € 378,2 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 € 486,9 milioni.

Si riporta di seguito una rappresentazione del patrimonio immobiliare di proprietà pro-quota, per fase di realizzazione del prodotto, al 30 giugno 2021:

€/000	GAV				NAV			
	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio
Retail	145.950	108.694	254.644	52,3%	70.529	56.810	127.339	44,0%
Office	91.000	-	91.000	18,7%	45.221	-	45.221	15,6%
Other Uses	10.811	-	10.811	2,2%	7.362	-	7.362	2,5%
Rented Asset	247.761	108.694	356.455	73,2%	123.113	56.810	179.923	62,2%
Retail Development for Rent	104.880	-	104.880	21,5%	88.331	-	88.331	30,5%
Other Uses Development for Rent	17.600	-	17.600	3,6%	14.171	-	14.171	4,9%
Development for Rent	122.480	-	122.480	25,2%	102.501	-	102.501	35,4%
Sub Total Portfolio Rented/for Re	370.241	108.694	478.935	98,4%	225.614	56.810	282.424	97,6%
Other Uses	7.943	-	7.943	1,6%	7.031	-	7.031	2,4%
Sub Total Portfolio to be sold	7.943	-	7.943	1,6%	7.031	-	7.031	2,4%
TOTAL GROUP PORTFOLIO	378.184	108.694	486.878	100,0%	232.645	56.810	289.456	100,0%

NET ASSET VALUE

L'EPRA NNAV del Gruppo Aedes al 30 giugno 2021 è pari a € 263,3 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 NNAV di competenza del Gruppo Aedes:

(Euro/000)	30/06/2021	31/12/2020
<i>Azioni in circolazione</i>	280.607.269	40.030.397
EPRA Net Asset Value		
Patrimonio netto	264.679	241.241
NAV		
Include:		
Rivalutazioni di Immobili in Fase di Sviluppo	9	9
Rivalutazione di rimanenze	311	351
Esclude:		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	424	612
EPRA NAV	265.423	242.213
EPRA NAV per share	0,95	6,05
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(424)	(612)
Fair value dell'indebitamento finanziario	(1.747)	(1.785)
EPRA NNAV	263.252	239.816
EPRA NNAV per share	0,94	5,99

Al 30 giugno 2021, così come al 31 dicembre 2020, non risultano *warrant* in circolazione, pertanto l'EPRA NAV *diluted* e l'EPRA NNAV *diluted* corrispondono rispettivamente all'EPRA NAV e all'EPRA NNAV.

A fronte di un NNAV per azione di € 0,94 e di un NAV per azione di € 0,95, 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 al 30 giugno 2021 il Gruppo, si è avvalso di Duff & Phelps REAG quale primario esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni. Si precisa che per il portafoglio immobiliare del Gruppo detenuto attraverso il Fondo Petrarca è stato utilizzato CB Richard Ellis quale esperto indipendente, nominato su incarico affidato dalla Società di Gestione del Fondo. 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 2021 è pari a 103,3 € milioni come da tabella allegata:

(Euro/000)	30/06/2021	31/12/2020
Disponibilità liquide	8.352	7.607
Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
Altre attività finanziarie correnti	9	7
Liquidità (A)+(B)+(C)	8.361	7.614
Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(6.321)	(30.839)
Parte corrente del debito finanziario non corrente	(3.972)	(2.555)
Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	(10.293)	(33.394)
Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(G)	(1.932)	(25.780)
Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(57.249)	(58.577)
Strumenti di debito	(44.094)	(43.833)
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	(101.343)	(102.410)
Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	(103.275)	(128.190)

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. "Infragrupo") e i rapporti con le altre parti correlate diverse da quelli Infragrupo ("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 2021:

(Euro/000)	30/06/2021
Crediti finanziari non correnti	9.736
Disponibilità liquide	147
Crediti commerciali correnti	1.683
Debiti finanziari correnti	5.555
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	292
Debiti commerciali e altri debiti correnti	222
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	375
Altri ricavi	4
Costi materie prime e servizi	(1)
Costi del personale	(25)
Altri costi operativi	(1)
Proventi finanziari	254
Oneri finanziari	(355)

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 2021:

(Euro/000)	30/06/2021
Crediti finanziari non correnti	81.073
Disponibilità liquide	147
Crediti commerciali correnti	3.188
Debiti finanziari correnti	5.556
Debiti finanziari non correnti	393
Debiti commerciali e altri debiti correnti	308
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	597
Altri ricavi	60
Costi per materie prime e servizi	(49)
Costi del personale	(25)
Proventi finanziari	1.568
Oneri finanziari	(376)

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE E DOPO LA CHIUSURA DEL PRIMO SEMESTRE 2021

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 relative all'esercizio 2021 derivanti dal suddetto piano.

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

Il conto economico al 30 giugno 2021 riporta:

- Ricavi da locazione per € 7,4 milioni in linea con la previsione di Piano (€ 6,8 milioni). La variazione, positiva per € 0,6 milioni, è principalmente imputabile alla consuntivazione di minori effetti negativi della pandemia COVID-19 rispetto a quelli previsti a Piano.
- EBITDA positivo per circa € 0,6 milioni, rispetto a positivi € 1,4 milioni del Piano. La variazione negativa di circa € 0,8 milioni, rispetto al Piano risulta imputabile in senso positivo, oltre che ai già menzionati Ricavi da locazione, al saldo netto di oneri non ricorrenti non sostenuti e proventi non ricorrenti realizzati nel consuntivo al 30 giugno 2021 rispetto al Piano (per € 2,7 milioni) e in senso negativo al ritardo nel perfezionamento di una cessione immobiliare per cui erano previste a Piano € 4,1 milioni di plusvalenze, al netto dei costi accessori.

Quanto allo Stato Patrimoniale al 30 giugno 2021:

- il GAV è pari a € 378,2 milioni rispetto a un dato atteso pari a € 370,7 milioni. La differenza, positiva per circa € 7,5 milioni, è dovuta in massima parte al ritardo nel perfezionamento di una cessione immobiliare prevista a Piano nel primo semestre e allo slittamento di investimenti sul patrimonio immobiliare di Gruppo anche in conseguenza del differimento del completamento dell'operazione di aumento di capitale rispetto alle attese di Piano, oltre che di adeguamenti di fair value principalmente su immobili per cui è prevista a Piano la cessione nel secondo semestre 2021 e per i quali è stato conferito mandato a vendere sulla base dei corrispettivi di vendita previsti a Piano.

- l'LTV risulta in linea con il Piano.

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 del secondo semestre 2021 si ritiene che il Gruppo

- a) possa registrare, a parità di perimetro degli immobili, una riduzione dei ricavi su base annua pari a circa € 0,5 milioni, a seguito del perdurare della Pandemia Covid-19;
- b) possa ridurre significativamente l'indebitamento soprattutto delle forme di indebitamento più onerose; per effetto dell'aumento di capitale e della conversione del finanziamento soci di Augusto l'indebitamento finanziario lordo consolidato si è già ridotto da € 201,3 milioni al 31 dicembre 2020 a € 177,5 milioni al 30 giugno 2021);
- c) possa perfezionare, entro la fine dell'esercizio, l'acquisto ed il consolidamento di un portafoglio immobiliare a reddito;
- d) possa proseguire nelle attività di riduzione dei costi già avviata nel 2020 e proseguita nel primo semestre 2021.

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 delle attività di dismissione immobiliare e di finanziamento e rifinanziamento previste nel Piano.

In sede di approvazione della Relazione Semestrale Consolidata al 30 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione ha compiuto le necessarie valutazioni circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale valutando comunque come significative le incertezze legate anche al perdurare degli effetti del Covid 19 sul mercato immobiliare e dei capitali.

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, vengano perfezionate, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussista il presupposto della continuità aziendale.

Gli Amministratori provvederanno a svolgere un costante e periodico monitoraggio sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, le più opportune e tempestive determinazioni correttive al fine di salvaguardare la prospettiva della continuità aziendale della Società e del Gruppo.

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 2021 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 (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 Consolidato - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 30 giugno 2021

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)	30/06/2021	30/06/2020	Variazione
Ricavi lordi da affitto	7.408	6.944	464
Altri ricavi	411	788	(377)
Totale Ricavi	7.819	7.732	87
Perdite per sfitti nette	(531)	(610)	79
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(1.356)	(1.456)	100
Opex	79	(624)	703
Commissioni e provvigioni	(43)	(124)	81
Altri costi non riaddebitabili	(556)	(391)	(165)
Totale Costi Diretti Esterni	(2.407)	(3.205)	798
Net Operating Income	5.412	4.527	885
Costo del Personale Diretto	(1.309)	(1.410)	101
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	180	472	(292)
Totale Costi Diretti Interni	(1.129)	(938)	(191)
Costo del Personale di sede	(979)	(1.215)	236
Consulenze a Struttura	(988)	(997)	9
G&A	(1.690)	(1.813)	123
Totale Costi Indiretti	(3.657)	(4.025)	368
EBITDA	626	(436)	1.062
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(16.193)	(26.735)	10.542
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(270)	(724)	454
Proventi/(oneri) da società collegate	(1.099)	(1.080)	(19)
	654	(3.329)	3.983
EBIT (Risultato operativo)	(16.282)	(32.304)	16.022
Proventi/(oneri) finanziari	(4.653)	(4.081)	(572)
EBT (Risultato ante imposte)	(20.935)	(36.385)	15.450
Imposte/Oneri fiscali	(137)	(2.967)	2.830
Utile/(Perdita)	(21.072)	(39.352)	18.280
Risultato di competenza del Gruppo	(21.072)	(39.352)	18.280

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Voce	Descrizione	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
A.	Capitale fisso	436.662	445.483	(8.821)
B.	Capitale circolante netto	(960)	(8.089)	7.129
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	435.702	437.394	(1.692)
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	264.679	241.241	23.438
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
D.=D.1+D.2	Totale patrimonio netto	264.679	241.241	23.438
E.	Altre (attività) e passività non correnti	4.136	3.483	653
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	151.950	152.295	(345)
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	25.513	49.000	(23.487)
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(10.576)	(8.625)	(1.951)
I.= F+G+H	Totale indebitamento finanziario netto	166.887	192.670	(25.783)
L.=D.+E.+I	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	435.702	437.394	(1.692)

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

	PFN (Euro/000)	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
A	Cassa	10.576	8.625	1.951
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	10.576	8.625	1.951
E	Crediti finanziari correnti	0	0	0
F	Debiti verso banche correnti	(21.019)	(20.819)	(200)
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	(45)	45
H	Altre passività finanziarie correnti	(3.613)	(27.267)	23.654
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(24.632)	(48.131)	23.499
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	(14.056)	(39.506)	25.450
K	Debiti verso banche non correnti	(105.562)	(105.759)	197
L	Obbligazioni emesse	(44.094)	(43.833)	(261)
M	Altre passività finanziarie non correnti	(1.358)	(1.341)	(17)
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(151.014)	(150.933)	(81)
O	Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)	(165.070)	(190.439)	25.369
P	Passività corrente derivante da lease	(881)	(869)	(12)
Q	Passività non corrente derivante da lease	(936)	(1.362)	426
R	Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)	(166.887)	(192.670)	25.783