

APPROVATI IL BILANCIO CONSOLIDATO E IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2016

RISULTATI DI BILANCIO IN SIGNIFICATIVO MIGLIORAMENTO

- Ricavi totali: €21,6 mln (€20,0 mln)¹ +8,3%;
- Ricavi da affitti €15,1 mln (€7,1 mln) +113,9%
- EBIT: €29,7 mln (€7,9 mln) in crescita per la valutazione al *fair value* del portafoglio acquistato nel periodo;
- Utile di periodo a €30,2 milioni (€6,1 mln);
- Indebitamento Finanziario Netto: €150,6 mln (€95,9 mln); PFN/PN 0,50 (0,35);
- GAV Consolidato: €398,6 mln (€321,3 mln);
- GAV pro-quota²: €501,0 mln (€412,4);
- EPRA NNAV €306,6 mln (286,3 mln); EPRA NNAV per azione €0,97 (€0,90)

REDATTA PER LA PRIMA VOLTA LA RELAZIONE DI SOSTENIBILITÀ

IL PIANO INDUSTRIALE 2017-2021 SARÀ APPROVATO ENTRO LA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2017

CONVOCATA L'ASSEMBLEA ORDINARIA IL 27 APRILE 2017

Milano 21 marzo 2017, - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SIIQ S.p.A.** (MTA: AE), riunitosi in data odierna, sotto la Presidenza di Carlo A. Puri Negri, ha approvato il Bilancio Consolidato e il Progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2016

Il **risultato netto** del 2016 evidenzia un utile di **€30,2 milioni** (di cui €29,1 milioni di competenza del Gruppo), rispetto a un utile di €6,1 milioni (di cui €5,2 milioni del Gruppo) del 2015.

Il risultato positivo del 2016 è frutto delle positive acquisizioni realizzate dal Gruppo volte al consolidamento di un portafoglio immobiliare a reddito in linea con il posizionamento di una SIIQ.

I **ricavi totali** ammontano a **€21,6 milioni** in crescita dell'8% rispetto ai dati dell'esercizio precedente.

I **ricavi lordi da affitti** si attestano a €15,1 milioni, pari al 70% dei ricavi complessivi, in miglioramento rispetto a €7,1 milioni pari al 35% dei ricavi complessivi al 31 dicembre 2015. L'incremento di €8,0 milioni, pari al +114%, è frutto delle acquisizioni di asset e portafogli immobiliari a reddito realizzate dal Gruppo a partire dal secondo semestre 2015 e proseguite nell'esercizio 2016. Grazie a dette acquisizioni il Gruppo ha raggiunto un monte canoni su base annua di complessivi €18 milioni circa.

I **costi diretti** si attestano a €6,4 milioni al 31 dicembre 2016, rispetto ai €3,7 milioni del 31 dicembre 2015, con un incremento di €2,7 milioni attribuibile alla crescita del patrimonio immobiliare e ai costi di

¹ I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono al 31 dicembre 2015

² Inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da società collegate e da fondi immobiliari non consolidati

acquisizione dello stesso.

Il **Net Operating Income** risulta pari a €15,2 milioni da €16,2 milioni al 31 dicembre 2015, con una variazione negativa di €1,0 milioni. Tenendo in considerazione le sole **attività immobiliari** del Gruppo, il **Net Operating Income** registra un risultato di €13,1 milioni, in aumento di €0,5 milioni rispetto a €12,6 milioni al 31 dicembre 2015.

Le **spese generali** si attestano a €13,6 milioni rispetto ai €15,5 milioni del 31 dicembre 2015, con un decremento di €1,9 milioni.

L'**EBITDA** risulta pari ad un utile di **€0,2 milioni** da €0,4 milioni al 31 dicembre 2015. Tenendo in considerazione le sole attività immobiliari del Gruppo, si evidenzia un **EBITDA positivo** di €0,7 milioni al 31 dicembre 2016, in aumento di €0,9 milioni rispetto alla perdita di €0,2 milioni registrata al 31 dicembre 2015.

L'**adeguamento al fair value di investimenti immobiliari** al 31 dicembre 2016 è pari a **€29,8 milioni**, calcolato sulla base di perizie redatte da esperti indipendenti, quale somma di incrementi per €37,2 milioni e decrementi per €7,4 milioni, rispetto alla stessa voce al 31 dicembre 2015 pari a €5,8 milioni, evidenzia una variazione positiva di €24,0 milioni, conseguenza degli acquisti effettuati nel 2016.

Gli ammortamenti, svalutazioni non immobiliari e accantonamento rischi al 31 dicembre 2016 sono pari a €2,5 milioni, rispetto a €0,1 milioni al termine del 2015, con un incremento di €2,4 milioni.

I **proventi da società collegate** e joint venture presentano un saldo positivo di €3,0 milioni, in miglioramento rispetto al saldo negativo di €1,1 milioni al 31 dicembre 2015, principalmente riconducibile all'adeguamento a valori di mercato, coerentemente con le policy adottate dal Gruppo, del patrimonio immobiliare della collegata Pragasei S.r.l., proprietaria di un centro commerciale di tipo outlet aperto al pubblico in data 3 novembre 2016.

L'**EBIT** complessivo si attesta a un dato positivo di €29,7 milioni, rispetto a €7,9 milioni del 2015.

Gli oneri finanziari al netto dei proventi finanziari e inclusi gli effetti di adeguamento al *fair value* di strumenti derivati di copertura del rischio tasso di interesse, sono pari a €3,6 milioni rispetto a €3,2 milioni al 31 dicembre 2015, con un incremento di €0,4 milioni.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2016

Il **Capitale investito** al 31 dicembre 2016 è pari a **€460,1 milioni** rispetto a €381,8 milioni a fine 2015, è finanziato dal patrimonio netto per €303,4 milioni (66%), per €150,6 milioni (33%) dall'indebitamento finanziario netto e per €6,1 milioni (1%) da altre passività nette non correnti, e risulta così composto da:

- **Capitale Fisso per €398,4 milioni** (€326,3 milioni a fine 2015). La voce include tra le voci principali:
 - Investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni per €344,2 rispetto a €269,9 milioni;
 - Capitale investito in partecipazioni collegate e in Joint venture per €54,0 milioni, rispetto ai €53,0 milioni nel 2015;
 - Altre attività immobilizzazioni finanziarie per €0,1 milioni rispetto a €2,0 milioni nel 2015.
- **Capitale circolante netto** è pari a **€61,7 milioni** (€55,5 milioni a fine 2015) ed è composto da:

- Rimanenze per €56,3 milioni rispetto a €54,5 milioni nel 2015;
- Crediti commerciali e altri crediti per €27,0 milioni rispetto a €23,7 milioni nel 2015;
- debiti commerciali e altri debiti per €21,6 milioni, rispetto a €22,7 milioni a fine 2015.

Al 31 dicembre 2016 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate oltre i termini applicabili di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti. Quanto ai debiti commerciali, alla medesima data il Gruppo Aedes registra scaduti per €2,2 milioni, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

Il **Patrimonio Netto consolidato** è pari a **€303,4 milioni** rispetto a €275,3 milioni al 31 dicembre 2015, con una variazione positiva di €28,1 milioni principalmente ascrivibile al risultato di periodo.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2016 è pari a **€150,6 milioni** rispetto a €95,9 milioni al 31 dicembre 2015. La variazione è in buona parte ascrivibile agli investimenti effettuati nel corso dell'esercizio. Il dato del 2016 include debiti lordi per €163,2 milioni e depositi bancari pari a €12,6 milioni, a fronte di debiti lordi per €164,4 milioni e depositi bancari pari a €68,5 milioni al termine dell'esercizio precedente.

La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 69,4% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo, e ha una durata media (duration) di 2,60 anni in aumento di 0,21 anni (tenuto conto dell'esercizio trascorso) rispetto ai 2,39 anni al 31 dicembre 2015.

Al 31 dicembre 2016 non sono presenti *covenant* finanziari o altre clausole dei contratti di finanziamento non rispettati.

PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Al 31 dicembre 2016 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes, pro quota, si è attestato a un valore di mercato pari a **€501,0 milioni** inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da società collegate e da fondi immobiliari non consolidati, in aumento del 21% circa rispetto ai dati del 31 dicembre 2015 (€412,4 milioni).

Il GAV (Gross Asset Value) consolidato, pari a **€398,6 milioni**, è aumentato di €77,3 milioni rispetto al medesimo dato al 31 dicembre 2015 (€321,3 milioni), di cui €2,7 milioni a parità di perimetro (*like for like*) e €74,6 milioni per acquisti netti. In particolare nel corso del 2016 sono stati effettuati acquisti di portafogli immobiliari del valore di €75,2 milioni e venduti o deconsolidati immobili per €0,6 milioni. In virtù degli acquisti effettuati nel 2016, il Gruppo ha in essere contratti di affitto per complessivi €18 milioni su base annua, a fronte di affitti pari a €10,0 milioni su base annua sul portafoglio di proprietà del Gruppo al 31 dicembre 2015.

€/000	GAV				LTV Ratio	NAV			
	Consolidated pro quota	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio		Consolidated Pro quota	Funds&JV	Total Portfolio	& on Total Portfolio
Retail	77.210	89.446	166.656	33,3%	43,9%	50.529	43.047	93.576	32,0%
Office	130.233	590	130.823	26,1%	46,4%	71.006	447	71.452	24,5%
Other Uses	4.030	1.691	5.721	1,1%	6,3%	1.628	885	2.513	0,9%
Rented Assets	211.533	91.697	303.229	60,5%	44,7%	123.163	44.378	167.541	57,3%
Retail Development for Rent	107.379	-	107.379	21,4%	22,0%	83.775	-	83.775	28,7%
Office Development for Rent	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	0,0%
Development for Rent	107.379	-	107.379	21,4%	22,0%	83.775	-	83.775	28,7%
Sub Total Portfolio Rented for rent	318.912	91.697	410.608	82,0%	38,6%	206.938	44.378	251.316	86,0%
Retail	2.106	-	2.106	0,4%	63,6%	766	-	766	0,3%
Other Uses	63.964	34.369	98.333	17,8%	54,6%	28.414	11.668	40.071	13,7%
Sub Total Portfolio to be sold	66.070	34.369	100.439	18,0%	54,8%	29.180	11.668	40.837	14,0%
TOTAL PORTFOLIO	374.981	126.066	501.047	100,0%	41,7%	236.118	56.036	292.154	100,0%

Minorities	GAV		NAV	
Petrarca Fund (35%)	21.452		6.424	
Praga France Sarl (22%)	2.203		1.295	
TOTAL CONSOLIDATED PORTFOLIO	398.635		243.896	

La Società detiene gli investimenti immobiliari nel Portafoglio a reddito o nel Portafoglio da vendere prevalentemente direttamente o mediante società controllate e rientranti nel perimetro del Gruppo, ovvero, mediante partecipazioni non di controllo in società veicolo (c.d. “spv” o “special purpose vehicle”) e fondi immobiliari.

Portafoglio “A Reddito” - Rented Assets

Al 31 dicembre 2016 il pro-quota del Gruppo degli Immobili a reddito a valore di mercato è pari a €303,2 milioni, di cui il 70% posseduto direttamente o tramite società e fondi rientranti nel perimetro di consolidamento e il 30% mediante *joint ventures* e altri fondi immobiliari.

La composizione per destinazione d’uso evidenzia per il 55% immobili *Retail*, per il 43% immobili *Office* e per il restante 2% immobili c.d. *Other Uses*.

La durata degli investimenti in immobili a reddito è medio-lunga e finalizzata a massimizzare i profitti derivanti da affitti, ottenibili mediante nuove locazioni o rinegoziazioni in linea con i canoni di mercato e, conseguentemente, all’incremento del valore intrinseco dei beni immobiliari.

La localizzazione geografica degli investimenti in Immobili a reddito è nel Nord Italia per il 78%, nel Sud 18% e nel Centro per il 4%.

La leva finanziaria sugli Immobili a reddito è in media pari al 44,7%, in linea con i target fissati dal Gruppo per investimenti core del modello SIIQ.

Portafoglio “A Reddito” - Development For Rent

Il comparto del Portafoglio a reddito denominato Development for Rent, è costituito da aree di sviluppo, a prevalente destinazione commerciale, delle quali si prevede lo sviluppo di alcune iniziative e la successiva messa a reddito.

Al 31 dicembre 2016 il valore di mercato del pro-quota del Gruppo di investimenti in Immobili in fase di sviluppo è pari a €107,4 milioni, interamente posseduto direttamente o tramite le sue controllate.

La leva finanziaria è molto contenuta e si attesta al 22,0%. Si prevede di poter sottoscrivere nuovi contratti finanziamento sulle principali iniziative, anche a supporto dei costi di sviluppo, in prossimità dell’inizio dei lavori di costruzione.

Portafoglio “Da Vendere” – Asset to be sold

Nella categoria del Portafoglio da vendere rientrano immobili già esistenti (immobili da vendere o *asset to be sold*) di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata e aree da sviluppare (aree da vendere o *land to be sold*) per le quali si prevede la cessione in qualunque fase del ciclo produttivo.

Al 31 dicembre il Portafoglio da vendere, che rappresenta il 18% del totale portafoglio, è posseduto al 62% direttamente e tramite società controllate e per il residuo 38% tramite *joint ventures* e fondi immobiliari. La leva finanziaria si attesta a fine 2016 al 54,8% in media.

Area Servizi

Inoltre, il Gruppo Aedes svolge servizi immobiliari prevalentemente di tipo captive, finalizzati al controllo degli investimenti del Gruppo e al supporto alle società di scopo. I servizi prestati sono principalmente di project management attraverso Praga Service Real Estate S.r.l. e di general contractor attraverso Praga Construction S.r.l.. Inoltre Aedes eroga direttamente a società controllate o collegate servizi di asset management, development management, gestione amministrativa, finanziaria e societaria.

NAV DI GRUPPO

L'EPRA NNAV del Gruppo Aedes a fine 2016 è pari a 306,6 milioni di Euro, 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 (dati in migliaia di Euro):

	31/12/2016	31/12/2015
<i>Azioni in circolazione (*)</i>	316.303.191	319.264.191
EPRA Net Asset Value		
Patrimonio netto	296.408	269.079
Effetto esercizio warrant 2015-2020		
Diluted NAV	296.408	269.079
Include:		
Rivalutazioni di investimenti immobiliari	0	0
Rivalutazioni di Immobili in Fase di Sviluppo	120	461
Rivalutazioni di altri investimenti (partecipazioni immobiliari)	1.525	9.464
Rivalutazione di rimanenze	1.415	97
Esclude:		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	375	(132)
EPRA NAV	299.843	278.969
EPRA NAV per share (Euro)	0,95	0,87
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(375)	132
Fair value dell'indebitamento finanziario	7.129	7.183
EPRA NNAV	306.597	286.284
EPRA NNAV per share (Euro)	0,97	0,90

(*) esclude azioni proprie

L'EPRA NAV *diluted* e l'EPRA NNAV *diluted* non risultano significativi in quanto i *warrant* in circolazione, essendo *out of the money* alla data di riferimento del bilancio, avrebbero un effetto antidiluitivo. Pertanto non si è reso necessario effettuare il relativo calcolo.

A fronte di un **NNAV per azione di 0,97 Euro**, il prezzo del titolo Aedes ha sinora mantenuto un considerevole sconto (-60% circa).

Al 31 dicembre 2016 il Gruppo, si è avvalso di CB Richard Ellis quale primario esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni, tranne sul portafoglio immobiliare detenuto attraverso il Fondo Petrarca dove quale esperto indipendente è stato utilizzato K2Real S.r.l. .

INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA

Aedes SIIQ S.p.A ha introdotto, a partire dal bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016, gli indicatori di performance EPRA – Associazione che raccoglie le Società Immobiliari quotate Europee (*European Public Real Estate Association*). Con l'adozione degli indicatori di *performce* EPRA, Aedes SIIQ vuole uniformarsi agli standard internazionali utilizzati dai REIT quotati Europei, al fine di essere più facilmente analizzata e comparata con le altre quotate immobiliari, per essere apprezzata, non solo dal mercato domestico, ma anche dagli analisti ed investitori Internazionali.

Di seguito si riporta la tabella con gli indicatori EPRA, nel paragrafo del NAV viene, inoltre, riportato il calcolo secondo gli standard EPRA.

EPRA – PERFORMANCE MEASURE		Definizione	2016	2015
1.	EPRA EARNINGS (Euro/000)	Reddito netto rettificato generato dalle attività operative	(3.935)	(6.408)
2.	EPRA NAV (Euro/000)	Net Asset Value che include gli investimenti immobiliari al fair value ed esclude il fair value degli strumenti finanziari	299.843	278.969
3.	EPRA NNNAV (Euro/000)	EPRA NAV rettificato per includere il fair value degli strumenti finanziari e dei debiti finanziari.	306.597	286.284
4.	(I) EPRA NET INITIAL YIELD (%)	Rapporto tra i canoni di locazione annualizzati, al netto degli oneri non ripetibili, e il valore lordo di mercato degli investimenti immobiliari	4,70%	3,72%
	(II) EPRA 'TOPPED-UP' NIY (%)	Rapporto tra i canoni di locazione stabilizzati annualizzati, al netto degli oneri non ripetibili, e il valore lordo di mercato degli investimenti immobiliari	5,09%	4,24%
5.	EPRA VACANCY RATE (%)	Rapporto tra il valore di mercato (ERV) degli spazi sfitti e il valore di mercato dell'intero portafoglio	17,81%	19,00%
6.	EPRA COST RATIO (inclusi i costi degli immobili sfitti) (%)	Rapporto tra i costi operativi della società e i canoni di locazione	132%	239%
	EPRA COST RATIO (esclusi i costi degli immobili sfitti) (%)		112%	220%

DATI ECONOMICO FINANZIARI AL 31 DICEMBRE 2016 DELLA CAPOGRUPPO AEDES SIIQ SPA

La Capogruppo, Aedes SIIQ S.p.A., ha chiuso l'esercizio 2016 con un utile di €17,3 milioni, in aumento di €16,7 milioni rispetto al dato del 31 dicembre 2015 pari a €0,6 milioni. Il Patrimonio netto della Società si attesta a €285,0 milioni, a fronte di un valore di €268,8 milioni al termine del 2015. La variazione è prevalentemente ascrivibile all'utile dell'esercizio 2016.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE IL 2016

1 gennaio 2016 - Aedes aderendo al regime fiscale agevolato per società immobiliari si trasforma in SIIQ cambiando la denominazione sociale in Aedes SIIQ S.p.A.

15 marzo 2016 - Aedes SIIQ ha acquistato il 70% del Fondo Immobiliare "Redwood" proprietario di 18 immobili a destinazione commerciale per €16,4 milioni e sottoscritto il contratto preliminare per l'acquisto di crediti finanziari garantiti da pegno sul restante 30% del fondo per €13,6 milioni. Gli immobili generano un affitto pari a €3,6 milioni.

23 marzo 2016 - Aedes SIIQ ha perfezionato l'acquisto, da un primario istituto di credito, dei crediti finanziari garantiti da pegno sulle quote del 30% del Fondo Immobiliare "Redwood". Contestualmente, anticipando i tempi, Aedes SIIQ ha acquistato da KYRA SARL la titolarità delle suddette quote del fondo.

27 aprile 2016 - L'Assemblea Straordinaria di Aedes SIIQ ha approvato a maggioranza la modifica dell'art. 21 dello statuto sociale, per la creazione di una riserva statutaria alimentata con accantonamenti annui proporzionali all'utile netto d'esercizio, a supporto dello sviluppo e della crescita del Gruppo. Tale modifica comporta l'insorgere del diritto di recesso a favore degli azionisti che non hanno concorso all'adozione della deliberazione.

11 maggio 2016 - Sottoscritto un contratto per la vendita a Sator Immobiliare SGR di tutte le azioni detenute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR, pari al 95% dello stesso. La valorizzazione della SGR è di circa €7,0 milioni per il 95% (€7,4 milioni per il 100%) del capitale sociale, al netto della valorizzazione delle quote del Fondo Investietico di proprietà della SGR medesima.

27 giugno 2016 - Sottoscritto con GE Capital Corporation un contratto definitivo per l'acquisto di un immobile situato a Roma al prezzo di €12,5 milioni, con affitti annui pari a €3,6 milioni. La proprietà è ubicata in Via Veneziani 56, a circa 10 km a sud-ovest del centro di Roma, nell'area direzionale denominata Parco de' Medici.

30 giugno 2016 - La modifica dell'articolo 21 dello statuto per la costituzione di una riserva statutaria, come approvata dall'Assemblea degli Azionisti il 27 aprile 2016, ha comportato l'insorgere del diritto di recesso a favore degli azionisti che non avevano approvato tale deliberazione modificativa. Poiché la validità della delibera assembleare era subordinata al fatto che il diritto di recesso non comportasse un esborso superiore a €2 milioni - pari a n.4.360.148 azioni - e, tenuto conto che sono stati esercitati recessi per un numero di azioni pari a 13.658.544, la deliberazione è risultata inefficace e parimenti privi di effetto sono risultati i diritti di recesso esercitati.

1 agosto 2016 - Aedes SIIQ ha acquistato il rimanente 5% del capitale sociale di Aedes Real Estate SGR, detenendo così la totalità del capitale sociale, che si era impegnata, contrattualmente, a cedere a Sator Immobiliare SGR.

28 settembre 2016 - Il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha approvato le Linee guida strategiche 2017-2021.

3 novembre 2016 - Il nuovo ampliamento del Serravalle Designer Outlet denominato Fase 6 è stato aperto al pubblico, e inaugurato il 10 novembre. Questa nuova realizzazione collega il Serravalle Designer Outlet al Parco Commerciale esistente creando un'unica offerta commerciale del sito di Serravalle. Inoltre, sempre nel sito di Serravalle, sono stati avviati i lavori prodromici allo sviluppo della Fase C del Serravalle Retail Park, di cui si prevede l'apertura nella primavera del 2018.

9 novembre 2016 - È stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione in Aedes di Pragatre SIINQ S.p.A., - approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ il 1 settembre 2016 - società interamente controllata, al fine di consolidare nella Capogruppo il portafoglio di immobili a reddito in coerenza al modello SIIQ e assicurare al contempo una maggiore efficienza della struttura del Gruppo sotto il profilo economico, gestionale e finanziario.

14 novembre 2016 - Aedes SIIQ ha annunciato di aver perfezionato la vendita a Sator Immobiliare SGR S.p.A del 100% delle azioni possedute nel capitale sociale di Aedes Real estate SGR S.p.A. a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni sospensive previste del contratto preliminare. Il valore di realizzo per la vendita delle azioni della SGR è pari a €10,0 milioni di cui €4,5 milioni già incassati a fronte della riduzione del capitale sociale della SGR, €1,3 milioni a seguito distribuzione dividendi, €1,6 milioni incassati al closing e €2,6 milioni con il ricavato della liquidazione del Fondo Investietico.

29 dicembre 2016 - Aedes SIIQ acquisisce la proprietà diretta di 16 immobili, con contestuale accollo del debito insistente sugli stessi, precedentemente detenuti tramite il Fondo Immobiliare "Redwood".

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL 2016

Non si sono verificati eventi di rilievo dopo la chiusura del bilancio 2016.

STATO DI IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO

Il risultato 2016 e gli indici patrimoniali si attestano a livelli migliori rispetto a quanto previsto nel piano industriale 2014-2019 - approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes il 27 maggio 2014 e successivamente integrato, da ultimo, il 1° dicembre 2014 - così come già avvenuto in tutte le chiusure a partire dal 31 dicembre 2014.

CONTO ECONOMICO

Il conto economico al 31 dicembre 2016 riporta un **Risultato Netto** positivo, pari a **€30,2 milioni**, in aumento di €3,7 milioni rispetto a un dato atteso di Piano di €26,5 milioni. Un **EBIT** (Risultato Operativo) positivo per circa €29,7 milioni, a fronte del quale il Piano prevedeva un risultato compreso in un *range* tra

€40 e 45 milioni. Lo scostamento a livello di EBIT è tuttavia ampiamente e positivamente compensato dalle ulteriori poste di conto economico, quali i minori oneri finanziari registrati, pari a €3,6 milioni rispetto a €10,9 milioni da Piano, e alle differenze nella voce imposte, positiva di €3,1 milioni a fine 2016 rispetto ad imposte negative per €6,9 milioni da Piano.

STATO PATRIMONIALE

Quanto allo Stato Patrimoniale, il **Totale delle passività** a fine 2016 pari a **€198,7** milioni evidenzia un miglioramento rispetto al dato di Piano che prevedeva un totale delle passività comprese in un *range* tra €210 e 230 milioni. **L'indebitamento finanziaria netto**, al 31 dicembre 2016, è pari a **€150,6 milioni** rispetto a un dato atteso di Piano pari a €155,3 milioni evidenziando un miglioramento di circa €4,7 milioni. Infine, il **Patrimonio Netto** si attesta a **€303,4 milioni** e si confronta con un dato atteso da Piano compreso in un *range* tra €280 e 310 milioni, collocandosi in prossimità della parte alta di detto *range*.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'esercizio 2017 sarà destinato prevalentemente alla dismissione di parte del portafoglio non strategico, al progressivo rifinanziamento del portafoglio immobiliare al fine di allungare la *duration* dell'indebitamento, alle attività di valorizzazione degli *asset* a reddito, all'ulteriore avanzamento dei principali progetti di sviluppo destinati ad accrescere il portafoglio di *asset* a reddito, in coerenza con la strategia SIIQ, e all'aggiornamento del Piano. Il *management* manterrà la massima attenzione alle opportunità offerte dal mercato, pianificando al meglio l'ulteriore crescita del Gruppo.

PIANO INDUSTRIALE 2017-2021

Aedes SIIQ, anche con riferimento a quanto comunicato al mercato in data 28 settembre 2016, rende noto che sono in corso le attività di approntamento del piano industriale 2017-2021 in modo da poter procedere all'approvazione dello stesso entro la data di presentazione della Relazione Semestrale al 30 giugno 2017.

PROGETTI DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI CASCINA PRAGA SIIQ S.P.A. E REDWOOD S.R.L. IN AEDES SIIQ S.P.A.

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato, in data odierna, i Progetti di Fusione per incorporazione in Aedes delle società interamente possedute Cascina Praga SIIQ S.p.A. e Redwood S.r.l..

Le fusioni, che verranno attuate sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2016 delle società partecipanti all'operazione, si inseriscono nel programma di semplificazione della struttura del Gruppo Aedes con l'obiettivo di realizzare una maggiore funzionalità sotto il profilo economico, gestionale e finanziario.

La Società metterà a disposizione del pubblico i progetti di fusione e l'ulteriore documentazione in ottemperanza, nei termini e con le modalità stabiliti dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

RELAZIONE ANNUALE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari per l'esercizio 2016, ai sensi dell'art. 123-bis del D. Lgs. n. 58/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di convocare l'Assemblea ordinaria degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 27 aprile 2017 e, occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 28 aprile 2017 per deliberare sul seguente ordine del giorno:

- Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016; illustrazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;
- Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e successive modificazioni ed integrazioni; deliberazioni inerenti e conseguenti;
- Autorizzazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e 2357-ter del Codice Civile, dell'art. 132 del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e successive modificazioni ed integrazioni, e dell'art. 144-bis del Regolamento approvato dalla Consob con delibera 11971/1999 e successive modificazioni ed integrazioni; deliberazioni inerenti e conseguenti.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea, la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016, le Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, la Relazione sulla Remunerazione ex art. 123-ter D. Lgs. n. 58/98 (TUF), la Relazione del Consiglio di Amministrazione sul terzo punto all'ordine del giorno ex art. 125-ter del TUF e l'ulteriore documentazione richiesta dalla legge verranno messi a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità stabiliti dalla normativa vigente

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

Fondata nel 1905, quotata nel 1924 Aedes è stata la prima società immobiliare ammessa alla quotazione della Borsa di Milano (MTA:AE.MI). La strategia della Società, SIIQ dal 1 gennaio 2016, ha l'obiettivo di creare e mantenere nel medio-lungo periodo un portafoglio immobiliare con destinazione commerciale, che generi flussi di cassa coerenti con il modello SIIQ. Il cash flow ricorrente

deriverà sia dagli immobili già di proprietà, con destinazione retail e uffici, attualmente a reddito o in fase di commercializzazione, sia dalle aree che verranno sviluppate in house per realizzare immobili a reddito con destinazione principalmente retail.

Per ulteriori informazioni: www.aedes-siiq.com

Investor Relations

Aedes SiiQ S.p.A.

Silvia Di Rosa CDR - Communication

Tel. +39 02 6243.1

Cell. +39 335 7864209

investor.relations@aedes-siiq.com

silvia.dirosa@cdr-communication.it

Ufficio Stampa

Lorenzo Morelli

Studio Noris Morano

Tel. +39 02 6243.1

Tel. +39 02 7600473645

l.morelli@aedes-siiq.com

norismorano@studionorismorano.com

**In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto
Consolidati Riclassificati al 31 dicembre 2016**

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (€/000)	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi lordi da affitto	15.120	7.068	8.052
Margine da vendita immobili	(87)	1.994	(2.081)
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	1.129	635	494
Margine da vendita partecipazioni	(3)	3.814	(3.817)
Margine da servizi di general contractor e project mgmt	488	928	(440)
Ricavi da servizi non core	2.230	2.081	149
Altri ricavi	2.756	3.462	(706)
Totale Ricavi	21.633	19.982	1.651
Perdite per sfiti nette	(241)	(2)	(239)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(3.010)	(1.415)	(1.595)
Opex	(1.903)	(1.604)	(299)
Commissioni e provvigioni	(833)	(490)	(343)
Altri costi non riaddebitabili	(445)	(239)	(206)
Totale Costi Diretti	(6.432)	(3.750)	(2.682)
Net Operating Income	15.201	16.232	(1.031)
Costo del personale Diretto	(2.522)	(1.734)	(788)
Costi interni capitalizzati	1.059	1.405	(346)
Totale Costi Interni Diretti	(1.463)	(329)	(1.134)
Costo del personale di sede	(3.174)	(2.869)	(305)
Consulenze a Struttura	(3.397)	(6.398)	3.001
G&A	(7.017)	(6.255)	(762)
Costi interni capitalizzati	21	0	21
Totale Spese Generali	(13.567)	(15.522)	1.955
EBITDA	171	381	(210)
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	29.773	5.824	23.949
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(771)	(900)	129
Proventi/(oneri) da società collegate	(2.477)	(107)	(2.370)
Proventi/(oneri) da società collegate	3.009	(1.136)	4.145
Proventi non ricorrenti da alienazioni partecipaz. immobiliari	0	2.145	(2.145)
Proventi/(Oneri) di ristrutturazione	0	1.728	(1.728)
EBIT (Risultato operativo)	29.705	7.935	21.770
Proventi/(oneri) finanziari	(3.593)	(3.164)	(429)
EBT (Risultato ante imposte)	26.112	4.771	21.341
Imposte/Oneri fiscali	3.066	(135)	3.201
Utile/(Perdita) derivante dalle attività in funzionamento	29.178	4.636	24.542
Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività non correnti destinate alla dismissione	1.036	1.484	(448)
Utile/(Perdita)	30.214	6.120	24.094
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	1.107	946	161
Risultato di competenza del Gruppo	29.107	5.174	23.933

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Stato Patrimoniale (€/000)	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Capitale fisso	398.367	326.325	72.042
Capitale circolante netto	61.727	55.498	6.229
CAPITALE INVESTITO	460.094	381.823	78.271
Patrimonio netto di competenza del gruppo	296.408	269.079	27.329
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	6.953	6.241	712
Totale patrimonio netto	303.361	275.320	28.041
Altre (attività) e passività non correnti	6.115	10.554	(4.439)
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	113.866	94.424	19.442
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	49.362	70.022	(20.660)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(12.610)	(68.497)	55.887
Totale indebitamento finanziario netto	150.618	95.949	54.669
TOTALE FONDI DI FINANZIAMENTO	460.094	381.823	78.271

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

PFN (€/000)	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Cassa	12.610	68.497	(55.887)
Altre disponibilità liquide	0	0	0
Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	0
Liquidità	12.610	68.497	(55.887)
Crediti finanziari correnti	0	0	0
Debiti bancari correnti	(47.798)	(68.670)	20.872
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	0	0	0
Altri debiti finanziari correnti	(1.564)	(1.352)	(212)
Indebitamento finanziario corrente	(49.362)	(70.022)	20.660
Indebitamento finanziario netto corrente	(36.752)	(1.525)	(35.227)
Debiti bancari non correnti	(97.107)	(76.205)	(20.902)
Obbligazioni emesse	0	0	0
Altri debiti non correnti	(16.759)	(18.219)	1.460
Indebitamento finanziario netto non corrente	(113.866)	(94.424)	(19.442)
Indebitamento finanziario netto	(150.618)	(95.949)	(54.669)