- **APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO AL 31 MARZO 2017**
- **RICAVI DA AFFITTI, RICAVI TOTALI E N.O.I. IN SIGNIFICATIVA CRESCITA**

- **Ricavi da affitti: € 4,2 mln (€ 2,4 mln)[1] +79%;**
- **Ricavi totali: € 4,5 mln (€ 3,6 mln) +25%;**
- **N.O.I.: €3,2 mln (€2,8 mln) +14%;**
- **EBITDA in linea con il 31 marzo 2016**
- **Utile di periodo: € 2,2 mln (€ 14,2 mln) dovuto a minori rivalutazioni a fair value;**
- **Indebitamento Finanziario Netto: € 150,7 mln (€ 150,6 mln); LTV 37%[2]**

Milano 10 maggio 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 Resoconto Intermedio Consolidato al 31 marzo 2017.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2017

Il **risultato netto** del primo trimestre 2017 evidenzia un utile di competenza del Gruppo di € 2,2 milioni, rispetto a un utile di € 14,1 milioni nel 2016. Tale diminuzione è dovuta a minori rivalutazioni al fair value effettuate nel primo trimestre 2017 pari a € 3,5 milioni (per la firma della convenzione relativa al progetto Open Mall di Torino Caselle) rispetto a quelle effettuate nel primo trimestre 2016 pari a € 15,7 milioni (per la rivalutazione delle acquisizioni di portafogli immobiliari effettuate nel periodo).

I **ricavi totali** ammontano a € 4,5 milioni, rispetto a € 3,6 milioni del corrispondente periodo del 2016 con un incremento del 25%. In coerenza con il modello di *property company* cresce il peso dei ricavi ricorrenti da affitti pari a € 4,2 milioni (93% dei ricavi totali) rispetto a €2,4 milioni nel primo trimestre 2016 (65% dei ricavi totali).

I **costi diretti** si attestano a € 1,3 milioni al 31 marzo 2017, rispetto ai € 0,8 milioni del 31 marzo 2016, con un incremento di € 0,5 milioni ascrivibile alla crescita del patrimonio immobiliare.

Il **Net Operating Income** (N.O.I.) risulta pari a € 3,2 milioni rispetto a € 2,8 milioni al 31 marzo 2016. Tenendo in considerazione le sole attività immobiliari del Gruppo, il **N.O.I.** registra un risultato positivo di € 3,0 milioni, in aumento di € 0,3 milioni rispetto a € 2,7 milioni al 31 marzo 2016.

Le **spese generali** si attestano a € 2,9 milioni sostanzialmente invariate rispetto al 31 marzo 2016.

L'**EBITDA** risulta negativo per € 0,1 milioni e in linea con il 31 marzo 2016.

L'adeguamento al fair value di investimenti immobiliari è pari a € 3,5 milioni interamente dovuto all'adeguamento al fair value - sulla base di una perizia redatta dall'esperto indipendente CBRE - dell'area di sviluppo di Caselle a seguito della firma con il Comune di Caselle della Convenzione Urbanistica avvenuta in data 30 marzo 2017. Al 31 marzo 2016 la voce presentava un saldo pari a €15,7 milioni interamente riconducibile all'adeguamento a *fair value* del patrimonio immobiliare Redwood acquisito nel periodo.

[1] I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 31 marzo 2016 e 31 dicembre 2016

[2] LTV calcolato come rapporto tra Posizione finanziaria netta e Portafoglio Immobiliare al fair value

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni** al 31 marzo 2017 sono pari a € 0,2 milioni, rispetto a € 0,3 milioni al 31 marzo 2016.

I **proventi da società collegate e joint ventures** presentano un saldo positivo di € 0,2 milioni, rispetto al saldo di € 0,1 milioni al 31 marzo 2016.

L'**EBIT** è positivo per € 3,4 milioni, rispetto a €15,4 milioni del 2016 per le minori rivalutazioni sopra evidenziate.

Gli **oneri finanziari** netti sono pari a € 0,8 milioni, rispetto al saldo di € 1,4 milioni del 31 marzo 2016. Il miglioramento è dovuto soprattutto al minor adeguamento negativo a fair value nel 2017 degli strumenti di copertura dal rischio di tasso di interesse.
Nel dettaglio, la voce è composta da:

- Proventi finanziari: € 0,1 milioni rispetto a € 0,2 milioni al 31 marzo 2016;
- Oneri finanziari: - € 0,9 milioni rispetto a - € 1,1 milioni al 31 marzo 2016;
- Adeguamento al *fair value* di strumenti derivati: sostanzialmente nullo al 31 marzo 2017 rispetto a - € 0,6 milioni al 31 marzo 2016.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2017

Il **Capitale investito** al 31 marzo 2017 è pari a **€460,9 milioni** rispetto a €460,1 milioni a fine 2016, è finanziato dal patrimonio netto per €305,6 milioni (66%), per €150,7 milioni (33%) dall'indebitamento finanziario netto e per € 4,7 milioni (1%) da altre passività nette non correnti, e risulta composto da:

- **Capitale Fisso** per **€403,8 milioni** (€398,4 milioni a fine 2016) ed è composto da:
  - immobilizzazioni immateriali per €0,1 milioni invariato rispetto al 2016
  - Investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni per €350,2 milioni (€ 344,2 milioni nel 2016);
  - Capitale investito in partecipazioni collegate e in Joint venture per €53,4 milioni, (€54,0 milioni nel 2016);
  - Altre immobilizzazioni finanziarie per €0,1 milioni invariato rispetto al 2016;
- **Capitale circolante netto** è pari a **€57,1 milioni** (€61,7 milioni a fine 2016) ed è composto da:
  - Rimanenze per €56,3 milioni in linea con la fine del 2016;
  - Crediti commerciali e altri crediti per €28,9 milioni rispetto a €27,0 milioni nel 2016;
  - Debiti commerciali e altri debiti per €28,1 milioni, rispetto a €21,6 milioni a fine 2016.

Al 31 marzo 2017 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 registrava scaduti per € 4,0 milioni, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

Il **Patrimonio Netto consolidato** è pari a **€305,6 milioni** rispetto a €303,4 milioni al 31 dicembre 2016, con una variazione positiva di €2,2 milioni principalmente ascrivibile al risultato di periodo.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2017 è pari a € 150,7 milioni rispetto a € 150,6 milioni al 31 dicembre 2016. Il dato del 31 marzo 2017 include debiti lordi per €159,8 milioni e depositi bancari pari a €9,1 milioni, a fronte di debiti lordi per €163,2 milioni e depositi bancari pari a €12,6 milioni al termine dell'esercizio precedente. La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 68,7% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo. La durata media (duration) è di 2,43 anni. Il LTV passa dal 38% al 31 dicembre 2016 al 37% al 31 marzo 2017.

Al 31 marzo 2017 non sono presenti *covenant* finanziari o altre clausole dei contratti di finanziamento non rispettati.

****

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE IL PRIMO TRIMESTRE 2017

30 marzo 2017 è stata stipulata con il Comune di Caselle la convenzione urbanistica per lo sviluppo dell'area di Torino-Caselle Torinese detenuta attraverso la controllata al 100% Satac SIINQ S.p.A. Nell'area, che si estende su una superficie di circa 300.000 mq, Aedes SIIQ svilupperà un Open Mall di oltre 120.000 mq di GLA, caratterizzato da un mix funzionale di Retail ed Entertainment, in linea con i concept internazionali più innovativi già aperti all'estero con successo.

****

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL PRIMO TRIMESTRE 2017

4 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ha deliberato la nomina di Gabriele Cerminara a Chief Operating Officer e Chief Investment Officer e di Luca Lucaroni a Chief Financial Officer e, dal 11 maggio 2017, Dirigente Preposto.

11 aprile 2017 Aedes SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con ING Bank N.V. – filiale di Milano e Unicredit S.p.A. un contratto per l'erogazione di un mutuo di complessivi € 56 milioni su un portafoglio di proprietà del valore di circa € 111 milioni. Il finanziamento, con un LTV pari al 50% circa, avrà una durata di 5 anni, consentendo un incremento della maturity media del debito del Gruppo Aedes di circa un anno.

12 aprile 2017 Aedes SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con investitori professionali un contratto per l'emissione di un prestito obbligazionario non convertibile di € 15 milioni con scadenza nel Q4 2018, prorogabile – a scelta di Aedes e previo pagamento di una fee di estensione – di ulteriori 18 mesi e tasso Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

20 aprile 2017 Aedes SIIQ S.p.A. ha stipulato un contratto di finanziamento soci di € 10 milioni concesso dall'azionista di controllo Augusto S.p.A. con scadenza 31 ottobre 2018 con possibilità di proroga per ulteriori 18 mesi, regolato al tasso Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

****

STATO DI IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO

Il piano industriale 2014-2019, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 27 maggio 2014 e successivamente integrato, da ultimo, in data 1 dicembre 2014, è stato redatto su base semestrale quindi una analisi e un confronto trimestrale non possono essere pienamente rappresentativi ed esaustivi circa gli eventuali scostamenti.
Ai fini di una comparazione con i risultati consuntivi viene utilizzata, pertanto, una rielaborazione dei dati sottesi al Piano nel primo trimestre 2017.

CONTO ECONOMICO

Il conto economico al 31 marzo 2017 riporta un **EBITDA** negativo per € 0,1 milioni, in miglioramento rispetto al dato del Piano negativo per € 0,7 milioni.

Il dato di Piano relativo all'**EBIT** non risulta confrontabile considerato che i dati di Piano redatti su base semestrale includono anche gli adeguamenti al *fair value,* e i valori del portafoglio immobiliare vengono aggiornati solo in occasione della Relazione Semestrale e del Bilancio annuale.

STATO PATRIMONIALE

Quanto allo Stato Patrimoniale, il dato relativo alla **posizione finanziaria netta** è pari a circa -€150,7 milioni rispetto a un dato atteso pari a -€ 176,3 milioni. La differenza, positiva di circa € 25,6 milioni, è dovuta:

a) per € 57,8 milioni al minor indebitamento di Gruppo rispetto alle previsioni, per effetto netto di
   - + € 81,6 milioni di minor debito sui progetti di sviluppo stante lo slittamento di investimenti in *capex*, conseguenza del differimento di circa 6 mesi del completamento dell'operazione di ristrutturazione del 2014 rispetto alle attese di Piano;
   - - € 22,2 milioni di maggior indebitamento sugli *asset* del portafoglio a reddito, quale conseguenza dell'anticipazione di investimenti per +€ 56,0 milioni rispetto alle attese di Piano, mediante l'acquisizione della maggioranza del Fondo Petrarca, delle totalità delle quote del Fondo Redwood e dell'immobile di Roma Via Veneziani;
   - - € 1,6 milioni di debiti verso altri finanziatori;

b) per - € 32,2 milioni per minori disponibilità di cassa rispetto al dato di Piano, quale conseguenza dei già citati maggiori investimenti in *asset* a reddito.

Il **Patrimonio Netto** si attesta a € 305,6 milioni rispetto a un dato atteso da Piano di € 311,6 milioni.

****

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'esercizio 2017 sarà destinato prevalentemente alla dismissione di parte degli asset non strategici, all'acquisto di nuovi portafogli a reddito, al progressivo rifinanziamento del portafoglio immobiliare al fine di allungare la *duration* dell'indebitamento, all'avanzamento dei progetti di sviluppo destinati a realizzare nuovi immobili da mantenere in portafoglio in coerenza con la strategia SIIQ, e all'aggiornamento del Piano. Il *management* manterrà la massima attenzione alle opportunità offerte dal mercato per l'ulteriore crescita del Gruppo.

****

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. Tel. +39 02 6243.1 investor.relations@aedes-siiq.com

Silvia Di Rosa CDR - Communication Cell. +39 335 7864209 silvia.dirosa@cdr-communication.it

Ufficio Stampa
Lorenzo Morelli Tel. +39 02 6243.1 l.morelli@aedes-siiq.com
Studio Noris Morano Tel. +39 02 7600473645 norismorano@studionorismorano.com

In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 31 marzo 2017

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (€/000)	31/03/2017	31/03/2016	Variazione
Ricavi lordi da affitto	4.214	2.357	1.857
Margine da vendita immobili	59	0	59
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	172	152	20
Margine da servizi di General Contractor e Project Management	(108)	773	(881)
Altri ricavi	186	341	(155)
Totale Ricavi	**4.523**	**3.623**	**900**
Perdite per sfitti nette	(118)	(85)	(33)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(759)	(346)	(413)
Opex	(114)	(109)	(5)
Commissioni e provvigioni	(236)	(95)	(141)
Altri costi non riaddebitabili	(95)	(179)	84
Totale Costi Diretti	**(1.322)**	**(814)**	**(508)**
Net Operating Income	**3.201**	**2.809**	**392**
Costo del personale Diretto	(581)	(479)	(102)
Costi interni capitalizzati	175	483	(308)
Totale Costi Interni Diretti	**(406)**	**4**	**(410)**
Costo del personale di sede	(676)	(679)	3
Consulenze a Struttura	(840)	(1.048)	208
G&A	(1.404)	(1.215)	(189)
Costi interni capitalizzati	0	20	(20)
Totale Spese Generali	**(2.920)**	**(2.922)**	**2**
EBITDA	**(125)**	**(109)**	**(16)**
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	3.519	15.665	(12.146)
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(161)	(263)	102
Proventi/(oneri) da società collegate	167	82	85
EBIT (Risultato operativo)	**3.400**	**15.375**	**(11.975)**
Proventi/(oneri) finanziari	(777)	(1.364)	587
EBT (Risultato ante imposte)	**2.623**	**14.011**	**(11.388)**
Imposte/Oneri fiscali	0	0	0
Utile/(Perdita) derivante dalle attività in funzionamento	**2.623**	**14.011**	**(11.388)**
Utile/(Perdita) delle attività non correnti destinate alla dismissione	(418)	186	(604)
Utile/(Perdita)	**2.205**	**14.197**	**(11.992)**
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	38	55	(17)
Risultato di competenza del Gruppo	**2.167**	**14.142**	**(11.975)**

AEDES SIIQ
COMMERCIAL PROPERTIES

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Stato Patrimoniale (€/000)	31/03/2017	31/12/2016	Variazione
Capitale fisso	403.779	398.367	5.412
Capitale circolante netto	57.147	61.727	(4.580)
CAPITALE INVESTITO	**460.926**	**460.094**	**832**
Patrimonio netto di competenza del gruppo	298.564	296.408	2.156
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	6.991	6.953	38
Totale patrimonio netto	**305.555**	**303.361**	**2.194**
Altre (attività) e passività non correnti	**4.675**	**6.115**	**(1.440)**
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	111.917	113.866	(1.949)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	47.846	49.362	(1.516)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(9.067)	(12.610)	3.543
Totale indebitamento finanziario netto	**150.696**	**150.618**	**78**
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	**460.926**	**460.094**	**832**

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

	PFN €/000	31/03/2017	31/12/2016	Variazione
A	Cassa	9.067	12.610	(3.543)
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
D	***Liquidità (A) + (B) + (C)***	***9.067***	***12.610***	***(3.543)***
E	***Crediti finanziari correnti***	***0***	***0***	***0***
F	Debiti verso banche correnti	(46.267)	(47.798)	1.531
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0	0
H	Altre passività finanziarie correnti	(1.579)	(1.564)	(15)
I	***Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)***	***(47.846)***	***(49.362)***	***1.516***
J	**Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)**	**(38.779)**	**(36.752)**	**(2.027)**
K	Debiti verso banche non correnti	(95.491)	(97.107)	1.616
L	Obbligazioni emesse	0	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	(16.426)	(16.759)	333
N	**Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)**	**(111.917)**	**(113.866)**	**1.949**
O	**Indebitamento finanziario netto (J) + (N)**	**(150.696)**	**(150.618)**	**(78)**