

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE:

- **APPROVA LA RELAZIONE SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2017**
  - Ricavi da affitti: € 8,5 mln (€ 6,6 mln)<sup>1</sup> +29%
  - Ricavi totali: € 9,3 mln (€ 8,7 mln) +7%
  - EBITDA: € 0,2 mln (€ 0,1 mln)
  - Utile di Gruppo: € 3,2 mln (€ 17,2 mln) per minori rivalutazioni a fair value
  - Indebitamento Finanziario Netto: € 195,6 mln (€ 150,6 mln); LTV 41,9%<sup>2</sup>
  - GAV del Gruppo: € 545,2 mln (€ 501,0 mln); GAV Consolidato € 448,8 mln (€ 398,6 mln)
  - NNAV € 311,4 mln (€ 306,6 mln); NNAV per azione € 0,98 (€ 0,97)
  
- **APPROVA L'AGGIORNAMENTO DELLE LINEE GUIDA DEL PIANO INDUSTRIALE, E ANALIZZA GLI SCENARI DEL PIANO 2018-2023, DANDO MANDATO ALL'AMMINISTRATORE DELEGATO E AL PRESIDENTE DI VERIFICARE SUI MERCATI LE CONDIZIONI ALLE QUALI SONO ATTUABILI**

**Milano 2 agosto 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 la relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2017.

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2017

Il **risultato netto** del primo semestre 2017 evidenzia un utile di € 3,2 milioni (di cui € 0,3 milioni di competenza dei terzi), rispetto a un utile di € 17,2 milioni quasi interamente di competenza del Gruppo, nel primo semestre 2016.

Tale diminuzione è dovuta essenzialmente alle minori rivalutazioni al *fair value* effettuate nel primo semestre 2017, pari a € 7,9 milioni, rispetto a quelle effettuate nel primo semestre 2016 che erano risultate pari a € 23,1 milioni quasi interamente dovute all'acquisizione del portafoglio Redwood.

I **ricavi totali** del primo semestre 2017 ammontano a € 9,3 milioni, in crescita del 7% rispetto ai dati del medesimo periodo dell'esercizio precedente. In coerenza con il modello di *property company* cresce il peso dei Ricavi da affitti che si porta al 91% dei ricavi complessivi rispetto al 75% del primo semestre del precedente esercizio.

I **ricavi lordi da affitto** si attestano a € 8,5 milioni rispetto a € 6,6 milioni al 30 giugno 2016. L'incremento di € 1,9 milioni, +29%, 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 e 2017, che hanno permesso di raggiungere su base annua €18 milioni circa di canoni da affitti.

I **costi diretti** esterni si attestano a € 3,2, milioni al 30 giugno 2017, rispetto ai € 2,3 milioni del 30 giugno 2016. L'incremento di € 0,9 milioni è principalmente ascrivibile a maggiori imposte su immobili in conseguenza della crescita del patrimonio immobiliare e alle commissioni di gestione del Fondo Petrarca in precedenza gestito dalla Aedes SGR ora deconsolidata a seguito della vendita.

---

<sup>1</sup> I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 30 giugno 2016 e 31 dicembre 2016

<sup>2</sup> LTV calcolato come rapporto tra debito lordo allocato sugli immobili, e Portafoglio Immobiliare al fair value

**Il Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, positivo per € 6,1 milioni da € 6,4 milioni al 30 giugno 2016, con una variazione negativa di € 0,3 milioni.

**I costi totali diretti** sono pari a € 0,7 milioni rispetto a € 0,5 milioni evidenziando un incremento del costo del personale come conseguenza del potenziamento della struttura organizzativa a seguito dell'ampliamento del portafoglio a reddito e della pipeline per la realizzazione di immobili a reddito.

L'**EBITDA** risulta positivo per €0,2 milioni in miglioramento rispetto al primo semestre 2016 pari a € 0,1 milioni.

**L'adeguamento al fair value di investimenti immobiliari** è pari a € 7,9 milioni 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 per €3,5 milioni, e alla rivalutazione del Retail Park di Serravalle per € 4,6 milioni, acquistato lo scorso maggio. Al 30 giugno 2016 tale voce presentava un saldo pari a € 23,1 milioni essenzialmente riconducibile all'adeguamento a *fair value* del patrimonio immobiliare Redwood acquisito nel periodo.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni** al 30 giugno 2017 sono pari a € 0,4 milioni, rispetto a € 2,7 milioni al 30 giugno 2016.

I **proventi da società collegate e joint ventures** presentano un saldo negativo di circa € 1,0 milioni, rispetto al saldo negativo di € 0,7 milioni al 30 giugno 2016.

L'**EBIT** è positivo per € 5,8 milioni, rispetto a € 19,5 milioni del 2016 per le minori rivalutazioni sopra evidenziate.

Gli **oneri finanziari netti**, inclusi gli effetti di adeguamento al *fair value* di strumenti derivati di copertura del rischio tasso di interesse, sono pari a € 2,4 in linea con il primo semestre 2016. Nel dettaglio, la voce è composta da:

- Proventi finanziari: € 0,4 milioni in linea con il primo semestre 2016;
- Oneri finanziari: € 2,9 milioni rispetto a € 2,1 milioni del primo semestre 2016);
- Adeguamento al *fair value* di strumenti derivati: positivi per € 0,1 milioni rispetto a negativi € 0,8 milioni del primo semestre 2016.

## **STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2017**

Il **Capitale investito** al 30 giugno 2017, pari a € **506,1 milioni** rispetto a € 460,1 milioni a fine 2016, è finanziato dal patrimonio netto per € 306,2 milioni (61%), per € 195,6 milioni (38%) dall'indebitamento finanziario netto e per € 4,3 milioni (1%) da altre passività nette non correnti, e risulta composto da:

- **Capitale Fisso per € 447,5 milioni** (€ 398,4 milioni a fine 2016) ed è composto da:
  - investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 395,9 milioni da € 344,2 milioni al 31 dicembre 2016. La variazione di € 51,7 milioni è principalmente riconducibile all'acquisizione del Retail Park di Serravalle oltre che agli adeguamenti di fair value del semestre, e alle capitalizzazioni per € 5,8 milioni;
  - capitale investito in partecipazioni collegate e *joint ventures* per € 51,5 milioni, rispetto a € 54,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2016. La riduzione è riconducibile alla distribuzione del capitale

- della collegata Fondo Dante Retail e agli adeguamenti di periodo;
- altre immobilizzazioni finanziarie pari a € 0,1 milioni in linea con il precedente periodo.
  - immobilizzazioni immateriali pari a € 0,1 milioni, in linea con l'esercizio precedente;
- **Capitale circolante netto** è pari a **€ 58,6 milioni** (€ 61,7 milioni a fine 2016) ed è composto da:
    - Rimanenze per € 55,1 milioni, rispetto a € 56,3 milioni a fine 2016;
    - Crediti commerciali e altri crediti per € 22,6 milioni rispetto a € 27,0 milioni nel 2016;
    - Debiti commerciali e altri debiti per € 19,1 milioni, rispetto a € 21,6 milioni a fine 2016.

Al 30 giugno 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 € 2,1 milioni, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

Il **Patrimonio Netto consolidato** è pari a **€ 306,2 milioni** rispetto a € 303,4 milioni al 31 dicembre 2016, con una variazione positiva di € 2,8 milioni principalmente ascrivibile al risultato di periodo.

**L'indebitamento finanziario netto del Gruppo** al 30 giugno 2017 è pari a € 195,6 milioni rispetto a € 150,6 milioni al 31 dicembre 2016. Il dato del 30 giugno 2017 include debiti lordi per € 214,1 milioni e depositi bancari pari a € 18,5 milioni, che si confrontano con debiti lordi per € 163,2 milioni e depositi bancari pari a € 12,6 milioni al 31 dicembre 2016. L'incremento del debito lordo, pari a circa € 51 milioni, è dovuto ad un finanziamento del socio di controllo e un prestito obbligazionario entrambe di € 10 milioni, al rifinanziamento di immobili già esistenti nel portafoglio a reddito per € 12,7 milioni e ad un nuovo finanziamento erogato per l'acquisto del Retail park di Serravalle di circa € 26 milioni. Migliora la percentuale dell'indebitamento a lungo termine passando dal 70% circa al 31 dicembre 2016 al 87% circa al 30 giugno 2017. La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 77% circa dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo. La durata media (*duration*) migliora attestandosi a 2,54 anni. Il LTV passa dal 38,8% al 31 dicembre 2016 al 41,9% al 30 giugno 2017.

Alla data di approvazione della relazione semestrale non sono presenti *covenant* finanziari o altre clausole dei contratti di finanziamento non rispettati.

\*\*\*\*

## **PORTAFOGLIO DI GRUPPO**

Al 30 giugno 2017 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes, pro-quota, si è attestato a un valore di mercato pari a **€ 545,2 milioni**, inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari, in aumento del 9% circa rispetto ai dati del 31 dicembre 2016 (€ 501 milioni).

Il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato, pari a **€ 448,8 milioni**, è aumentato rispetto al medesimo dato al 31 dicembre 2016 di € 50,2 milioni, di cui € 7,2 milioni a parità di perimetro (*like for like*) e € 43 milioni per acquisti netti. In virtù degli acquisti effettuati nel primo semestre 2017, il Gruppo ha in essere contratti di affitto per complessivi € 18 milioni su base annua.

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.

€/000	GAV				NAV	
	Consolidated pro quota	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio	Total Portfolio	% on Total Portfolio
Retail	118.550	88.690	207.240	38,0%	105.599	34,4%
Office	133.540	549	134.089	24,6%	64.866	21,1%
Other Uses	4.160	1.451	5.611	1,0%	2.700	0,9%
<b>Rented Assets</b>	<b>256.250</b>	<b>90.690</b>	<b>346.940</b>	<b>63,6%</b>	<b>173.166</b>	<b>56,4%</b>
Retail Development for Rent	114.605	-	114.605	21,0%	93.256	30,4%
Office Development for Rent	-	-	-	0,0%	-	0,0%
<b>Development for Rent</b>	<b>114.605</b>	<b>-</b>	<b>114.605</b>	<b>21,0%</b>	<b>93.256</b>	<b>30,4%</b>
<b>Sub Total Portfolio Rented/for rent</b>	<b>370.855</b>	<b>90.690</b>	<b>461.545</b>	<b>84,7%</b>	<b>266.421</b>	<b>86,8%</b>
Retail	2.106	-	2.106	0,4%	766	0,2%
Other Uses	52.465	29.107	81.572	15,0%	39.771	13,0%
<b>Sub Total PORTFOLIO to be sold</b>	<b>54.571</b>	<b>29.107</b>	<b>83.678</b>	<b>15,3%</b>	<b>40.537</b>	<b>13,2%</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>	<b>425.426</b>	<b>119.797</b>	<b>545.223</b>	<b>100,0%</b>	<b>306.958</b>	<b>100,0%</b>
<b>Minorities</b>	<b>GAV</b>					
Petrarca Fund (35%)	21.294					
Praga France Sarl (25%)	2.125					
<b>TOTAL CONSOLIDATED PORTFOLIO</b>	<b>448.845</b>					

### PORTAFOGLIO "A REDDITO" - RENTED ASSETS

Al 30 giugno 2017 il consolidato pro-quota del Gruppo degli Immobili a reddito a valore di mercato è pari a € 256,3 milioni e rappresenta il 57% del totale portafoglio consolidato. La composizione per destinazione d'uso evidenzia per il 46,3% immobili *Retail*, per il 52,1% immobili *Office* e per il restante 1,6% immobili c.d. *Other Uses*. La leva finanziaria sugli Immobili a reddito è in media pari al 49%.

### PORTAFOGLIO "A REDDITO" - DEVELOPMENT FOR RENT

Il consolidato pro-quota del portafoglio a reddito denominato Development for Rent, pari a € 114,6 milioni al 30 giugno 2017, è costituito da aree di sviluppo, a prevalente destinazione commerciale, delle quali si prevede lo sviluppo a breve e la successiva messa a reddito. La leva finanziaria è mediamente più bassa rispetto al resto del portafoglio, e si attesta al 19%.

### PORTAFOGLIO "DA VENDERE" - ASSET TO BE SOLD

Il consolidato pro-quota del portafoglio da vendere, di cui si prevede la vendita durante il periodo di Piano, è pari a € 54,6 milioni. La leva finanziaria si attesta al 30 giugno 2017 al 44% in media.

### AREA SERVIZI

Il Gruppo Aedes ha deciso di non svolgere più servizi in conto terzi, ma di concentrarsi in attività finalizzate solo agli investimenti del Gruppo attraverso la Praga RES (nata dalla fusione di Praga Service Real Estate in Praga Construction).

\*\*\*\*

### **NAV DI GRUPPO**

Il patrimonio complessivo di proprietà del Gruppo Aedes al 30 giugno 2017 a valori correnti è pari a **€ 311,4 milioni**, incluso il pro quota di patrimonio netto detenuto tramite *joint ventures*, fondi immobiliari e società collegate, tenendo in considerazione il valore di mercato degli immobili da queste posseduti.

Di seguito si dettaglia il NAV di competenza del Gruppo Aedes alla data del 30 giugno 2017 (dati in milioni di Euro):

	30/06/2017	31/12/2016
Azioni in circolazione (*)	316.303.191	316.303.191
<b>EPRA Net Asset Value</b>		
Patrimonio netto	299.624	296.408
<b>NAV</b>	<b>299.624</b>	<b>296.408</b>
<b>Include:</b>		
Rivalutazioni di Immobili in Fase di Sviluppo	46	120
Rivalutazioni di altri investimenti (partecipazioni immobiliari)	1.516	1.525
Rivalutazione di rimanenze	1.406	1.415
<b>Esclude:</b>		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	238	375
<b>EPRA NAV</b>	<b>302.830</b>	<b>299.843</b>
<b>EPRA NAV per share (Euro)</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(238)	(375)
Fair value dell'indebitamento finanziario	8.831	7.129
<b>EPRA NNAV</b>	<b>311.423</b>	<b>306.597</b>
<b>EPRA NNAV per share (Euro)</b>	<b>0,98</b>	<b>0,97</b>

(\*) esclude azioni proprie

L'EPRA NAV *diluted* e l'EPRA NNAV *diluted* non risultano significativi in quanto i *warrant* in circolazione (n. 86.954.220 Warrant su un totale di 86.956.536), 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.

\*\*\*\*

## PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE IL PRIMO SEMESTRE 2017

**30 marzo 2017** – 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 SIIQ SpA.

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.

**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 stipulato con investitori professionali un contratto per l'emissione di un prestito obbligazionario non convertibile di € 15 milioni, ad oggi sottoscritto per € 10 milioni con termine ultimo di sottoscrizione degli altri € 5 milioni entro il 31 dicembre 2017. Il prestito ha una 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%.

**11 maggio 2017** - Aedes SIIQ S.p.A ha firmato con Herald Level 2 Lux Holding Sarl il contratto preliminare per l'acquisto del 100% di Retail Park One Srl società proprietaria unicamente del Serravalle Retail Park

con una GLA di 27.655 mq con un *entry yield* pari a circa il 9%. Il 23 maggio 2017 Aedes SIIQ S.p.A ha, poi, stipulato contratto definitivo. Il prezzo di € 39,1 milioni è stato finanziato da debito per € 27 milioni, e per il residuo utilizzando liquidità a disposizione del Gruppo.

**21 giugno 2017** - Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ha deliberato di rinnovare fino al 31 dicembre 2017 il programma di sostegno alla liquidità del titolo Aedes SIIQ, conferendo l'incarico di *Liquidity* provider ad INTERMONTE SIM S.p.A.. Inoltre, il CdA ha nominato Alessia Farina - attuale responsabile amministrativo di Aedes SIIQ - a Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

\*\*\*\*

## **PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PRIMO SEMESTRE 2017**

**20 luglio 2017** - Stipulato l'atto di fusione per incorporazione di Praga Service Real Estate in Praga Construction ora PRAGA RES con effetto a far data dal 1 agosto 2017.

**31 luglio 2017** - Stipulato l'atto di fusione per incorporazione in Aedes delle società interamente possedute Cascina Praga SIIQ S.p.A. e Redwood con effetto civilistico dal giorno in cui verrà eseguita l'ultima delle iscrizioni prescritte dall'art. 2504 del codice civile.

\*\*\*\*

## **STATO DI IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO 2014-2019**

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.

### **Conto Economico**

Il conto economico al 30 giugno 2017 riporta un **EBIT** pari a € 5,8 milioni, rispetto a un dato di € 18,1 milioni del Piano. La differenza, pari a € 12,3 milioni, è riconducibile ai minori ricavi da servizi in coerenza con la scelta del modello SIIQ (*property company*) adottata a far data del 1 gennaio 2016 e minori vendite della pipeline al fine di realizzare immobili a reddito.

### **Stato Patrimoniale**

Quanto allo Stato Patrimoniale, la **posizione finanziaria netta** è negativa per € 195,6 milioni in linea rispetto a un dato atteso negativo per € 197,4 milioni del Piano.

Il **Patrimonio Netto** si attesta a € 306,2 milioni rispetto a un dato atteso da Piano di € 314,6 milioni.

\*\*\*\*

## **PIANO INDUSTRIALE 2018-2023**

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'aggiornamento delle linee guida del piano industriale, in coerenza con quelle comunicate al mercato il 28 settembre 2016. Le linee guida prevedono diversi scenari di Piano Industriale 2018-2023, per i quali è stato dato mandato all'Amministratore Delegato e al Presidente di verificare l'effettiva percorribilità degli stessi sui mercati.

## DRIVERS:

Il Gruppo, nell'arco temporale degli scenari di piano 2018-2023, vuole proseguire nel processo di accrescimento e consolidamento di un portafoglio "commerciale" focalizzato su *asset retail* di nuova generazione e *office*, con l'obiettivo di mantenere, nel medio e lungo periodo, un portafoglio immobiliare che generi flussi di cassa ricorrenti tipici del modello SIIQ/REIT, con rendimenti superiori alla media di settore.

Il Gruppo continuerà ad acquisire immobili e portafogli immobiliari già a reddito, anche mediante apporti in natura, prevalentemente localizzati, nel Nord e Centro Italia, e a sviluppare una nuova generazione di *shopping e leisure centres* attraverso la *pipeline* di progetti già in portafoglio. Contestualmente, continuerà a dismettere gli *asset* ritenuti non più strategici, nonché, valuterà di adottare ulteriori misure volte al rafforzamento patrimoniale del Gruppo.

## OBIETTIVI:

- Equilibrio finanziario da attività di locazione nel 2018
- Distribuzione del dividendo sulla base del risultato dell'esercizio 2018
- GAV immobiliare 2023 pari a circa €1,6 miliardi
- Occupancy rate > del 95%
- LTV pari a circa il 50%

Il verificarsi delle assunzioni alla base degli scenari di piano 2018-2023, e quindi la realizzazione in tutto o in parte degli stessi, dipenderà tuttavia in maniera significativa anche da fattori non controllabili dalla Società - il cui grado di incertezza aumenta al crescere dell'orizzonte temporale delle previsioni - fra cui la congiuntura economica, l'andamento dei mercati e in particolare di quello immobiliare.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Nel secondo semestre 2017, Aedes SIIQ continuerà il rafforzamento del portafoglio immobiliare a reddito sia acquisendo nuovi portafogli con rendimenti adeguati alla struttura di una SIIQ, sia con l'avanzamento dei progetti di sviluppo destinati a realizzare nuovi immobili a reddito, entrambe le azioni svolte in coerenza con il rifinanziamento del portafoglio immobiliare per allungare la *duration* dell'indebitamento. 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.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.*

\*\*\*\*

### **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](http://www.aedes-siiq.com)

**Investor Relations**

*Aedes SiiQ S.p.A.*

Tel. +39 02 6243.1

[investor.relations@aedes-siiq.com](mailto:investor.relations@aedes-siiq.com)

*Silvia Di Rosa CDR - Communication*

Cell. +39 335 7864209

[silvia.dirosa@cdr-communication.it](mailto:silvia.dirosa@cdr-communication.it)

**Ufficio Stampa**

*Lorenzo Morelli*

Tel. +39 02 6243.1

[l.morelli@aedes-siiq.com](mailto:l.morelli@aedes-siiq.com)

*Studio Noris Morano*

Tel. +39 02 7600473645

[norismorano@studionorismorano.com](mailto:norismorano@studionorismorano.com)

***In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati  
Riclassificati al 30 giugno 2017***



**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO**

Descrizione (Euro/000)	30/06/2017	30/06/2016	Variazione
Ricavi lordi da affitto	8.493	6.558	1.935
Margine da vendita Immobili	60	0	60
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	465	339	126
Altri ricavi	299	1.822	(1.523)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>9.317</b>	<b>8.719</b>	<b>598</b>
Perdite per sfitti nette	(305)	(237)	(68)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(1.592)	(1.177)	(415)
Opex	(333)	(307)	(26)
Commissioni e provvigioni	(812)	(383)	(429)
Altri costi non riaddebitabili	(188)	(221)	33
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(3.230)</b>	<b>(2.325)</b>	<b>(905)</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>6.087</b>	<b>6.394</b>	<b>(307)</b>
Costo del Personale Diretto	(1.251)	(921)	(330)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	597	437	160
<b>Totale Costi diretti</b>	<b>(654)</b>	<b>(484)</b>	<b>(170)</b>
Costo del Personale di sede	(1.367)	(1.491)	124
Consulenze a Struttura	(1.487)	(1.909)	422
G&A	(2.360)	(2.487)	127
Costi interni capitalizzati su rimanenze non immobiliari	0	88	(88)
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>(5.214)</b>	<b>(5.799)</b>	<b>585</b>
<b>EBITDA</b>	<b>219</b>	<b>111</b>	<b>108</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	7.881	23.063	(15.182)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni	(961)	(289)	(672)
Proventi/(oneri) da società collegate	(372)	(2.702)	2.330
	(982)	(652)	(330)
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>5.785</b>	<b>19.531</b>	<b>(13.746)</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(2.425)	(2.411)	(14)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>3.360</b>	<b>17.120</b>	<b>(13.760)</b>
Imposte/Oneri fiscali	(82)	8	(90)
<b>Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento</b>	<b>3.278</b>	<b>17.128</b>	<b>(13.850)</b>
Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione	(421)	88	(509)
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>2.857</b>	<b>17.216</b>	<b>(14.359)</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	(340)	5	(345)
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>3.197</b>	<b>17.211</b>	<b>(14.014)</b>

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO**

Descrizione	30/06/2017	31/12/2016	Variazione
Capitale fisso	447.507	398.367	49.140
Capitale circolante netto	58.593	61.727	(3.134)
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>506.100</b>	<b>460.094</b>	<b>46.006</b>
Patrimonio netto di competenza del gruppo	299.623	296.408	3.215
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	6.613	6.953	(340)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>306.236</b>	<b>303.361</b>	<b>2.875</b>
<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>4.299</b>	<b>6.115</b>	<b>(1.816)</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	185.216	113.866	71.350
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	28.916	49.362	(20.446)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(18.567)	(12.610)	(5.957)
<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>195.565</b>	<b>150.618</b>	<b>44.947</b>
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>506.100</b>	<b>460.094</b>	<b>46.006</b>

**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO**

PFN (Euro/000)	30/06/2017	31/12/2016	Variazione
A Cassa	18.567	12.610	5.957
B Mezzi equivalenti	0	0	0
C Titoli	0	0	0
<b>D Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>18.567</b>	<b>12.610</b>	<b>5.957</b>
<b>E Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F Debiti verso banche correnti	(28.812)	(47.798)	18.986
G Quota corrente di passività finanziarie non correnti	77	0	77
H Altre passività finanziarie correnti	(181)	(1.564)	1.383
<b>I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(28.916)</b>	<b>(49.362)</b>	<b>20.446</b>
<b>J Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)</b>	<b>(10.349)</b>	<b>(36.752)</b>	<b>26.403</b>
K Debiti verso banche non correnti	(163.956)	(97.107)	(66.849)
L Obbligazioni emesse	(9.944)	0	(9.944)
M Altre passività finanziarie non correnti	(11.316)	(16.759)	5.443
<b>N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(185.216)</b>	<b>(113.866)</b>	<b>(71.350)</b>
<b>O Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(195.565)</b>	<b>(150.618)</b>	<b>(44.947)</b>