

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES SIIQ HA:

- **APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2019¹**
 - **Ricavi da affitti: € 4,0 mln (€ 4,2 mln);**
 - **Ricavi totali: € 4,6 mln (€ 4,1 mln);**
 - **EBITDA: € 0,2 mln (€ 0,1 mln);**
 - **Risultato di periodo: -€ 2,0 mln (- € 1,7 mln) dovuto essenzialmente a maggiori oneri finanziari;**
 - **Indebitamento Finanziario Netto: € 206,8 mln (€ 203,8 mln);**

- **DELIBERATO LA PROROGA FINO AL 20 DICEMBRE 2020 DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO DI € 30 MILIONI ISIN N. IT0005317174**

Milano 8 maggio 2019 - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SIIQ S.p.A.** (MTA: AED), riunitosi in data odierna, sotto la Presidenza di Carlo A. Puri Negri, ha approvato il Resoconto Intermedio Consolidato al 31 marzo 2019.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2019

I **ricavi totali** al 31 marzo 2019 ammontano a € 4,6 milioni rispetto a € 4,1 milioni del corrispondente periodo del 2018.

I **ricavi lordi da affitto** si attestano a circa € 4,0 milioni, rispetto a € 4,2 milioni del 31 marzo 2018. Il decremento di € 0,2 milioni è dovuto a minori canoni di locazione su alcuni immobili, sfitti a partire dal secondo trimestre 2018 (circa € 0,3 milioni relativi a minori affitti di immobili appartenenti al fondo Petrarca), a minori affitti su immobili ceduti nel corso del 2018 (circa € 0,4 milioni), in parte compensati da maggiori ricavi relativi al Serravalle Retail Park (circa € 0,2 milioni) e immobili del portafoglio Redwood (circa € 0,3 milioni).

I **costi diretti esterni** si attestano a € 1,6 milioni al 31 marzo 2019, in riduzione rispetto a € 1,8 milioni al 31 marzo 2018.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, positivo per € 3,0 milioni in miglioramento rispetto ai positivi € 2,3 milioni del 31 marzo 2018.

I **costi diretti totali** sono pari a € 0,6 milioni rispetto a € 0,2 milioni al 31 marzo 2018. Il costo del personale diretto al 31 marzo 2019 è in crescita rispetto al 31 marzo 2018, in conseguenza del potenziamento della struttura organizzativa. La voce costi interni diretti capitalizzati al 31 marzo 2019 è principalmente relativa alla capitalizzazione dei costi di gestione relativi allo sviluppo dell'area nel comune di Caselle. Il valore rilevato nel 2018 scontava l'impiego di risorse interne in prossimità della chiusura dei lavori della fase C del Serravalle Retail Park.

Le **spese generali** si attestano a € 2,1 milioni e sono in linea con il 31 marzo 2018.

¹ A seguito delle operazioni di Scissione e quotazione di Aedes SIIQ avvenute in data 28 dicembre 2018, per dare una migliore e più chiara rappresentazione della realtà gestionale, i dati del conto economico al 31 marzo 2018 sono stati proformati per riportare le performance del complesso aziendale SIIQ. I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 31 marzo 2018 e 31 dicembre 2018.

L'**EBITDA** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, pari ad un valore positivo di € 0,2 milioni, rispetto ad un valore positivo di € 0,1 milioni al 31 marzo 2018.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni non immobiliari** al 31 marzo 2019 sono pari a € 0,1 milioni, rispetto a € 0,7 milioni al 31 marzo 2018. La voce risulta così composta:

- € 0,3 milioni di ammortamenti (€ 0,5 milioni nel 2018)
- € 0,2 milioni di rilasci fondi svalutazioni di crediti commerciali (€ 0,2 milioni di accantonamenti nel 2018).

I **proventi/(oneri) da società collegate** presentano un saldo positivo di € 0,5 milioni, rispetto al saldo di € 0,7 milioni al 31 marzo 2018 dove il decremento è principalmente imputabile alle perdite operative del primo trimestre delle società collegate al progetto di sviluppo ubicato a San Marino The Market.

L'**EBIT**, in conseguenza delle voci sopra commentate, è positivo per € 0,6 milioni, rispetto ai positivi € 0,2 milioni del 2018.

Gli **oneri finanziari netti** sono negativi per € 2,6 milioni, rispetto ai negativi € 1,9 milioni del 31 marzo 2018. Nel dettaglio, la voce è composta da:

- proventi finanziari: +€ 0,1 milioni (+€ 0,4 milioni al 31 marzo 2018);
- oneri finanziari: -€ 2,7 milioni (-€ 2,2 milioni al 31 marzo 2018); l'incremento è principalmente imputabile agli oneri accessori relativi alla concessione di nuove linee di credito a breve ed al rifinanziamento del debito a breve del Fondo Petrarca;
- adeguamenti al *fair value* di strumenti derivati: sostanzialmente nulli in linea con il 31 marzo 2018.

Il **risultato netto** del primo trimestre 2019 evidenzia una perdita di € 2,0 milioni (interamente di competenza del Gruppo), rispetto ad una perdita di € 1,7 milioni del primo trimestre 2018 (interamente di competenza del Gruppo).

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2019

Il **Capitale investito** al 31 marzo 2019 è pari a € 504,2 milioni rispetto a € 502,9 milioni a fine 2018, ed è finanziato dal patrimonio netto per € 296,2 milioni (58,8%), per € 206,8 milioni (41%) dall'indebitamento finanziario netto e per € 1,2 milioni (0,2%) da altre passività nette non correnti. Risulta così composto:

- **Capitale fisso** è pari a € 514,2 milioni a fronte di € 508,3 milioni al 31 dicembre 2018, ed è principalmente composto da:
 - investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 447,1 milioni, € 445,0 milioni al 31 dicembre 2018. L'incremento di € 2,1 milioni è principalmente riconducibile alle capitalizzazioni di costi in particolare sull'area di sviluppo di Caselle (€ 1,8 milioni) e sulle Torri di Viale Richard a Milano (€ 0,3 milioni)
 - capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per € 63,9 milioni, rispetto a € 63,3 milioni al 31 dicembre 2018; l'incremento è riconducibile agli adeguamenti in conseguenza del risultato del periodo delle partecipazioni;
 - diritti d'uso per € 3,1 milioni;
 - altre immobilizzazioni finanziarie pari a € 0,1 milioni, in linea con il 31 dicembre 2018.
- **Capitale circolante netto** è negativo per € 10 milioni a fronte di un saldo negativo di € 5,4 milioni al 31 dicembre 2018, ed è composto da:
 - rimanenze per € 8,6 milioni invariate rispetto al 31 dicembre 2018
 - crediti commerciali e altri crediti per € 10,2 milioni, rispetto a € 9,0 milioni al 31 dicembre 2018. La variazione è principalmente imputabile a maggiori crediti tributari oltre a maggiori crediti verso

le società collegate Nichelino Village e The Market;

- debiti commerciali e altri debiti per € 28,8 milioni rispetto a € 23,0 milioni a fine 2018. L'incremento include € 2,1 milioni relativi al debito per la caparra versata dall'acquirente dell'immobile di Milano Via Roncaglia. In tale voce è anche incluso il conguaglio, derivante dalla scissione, a favore di Restart SIIQ SPA, pari a circa € 2,3 milioni, approvato nel contesto del bilancio separato di Aedes SIIQ SPA nel corso dell'assemblea del 30 Aprile u.s.

Al 31 marzo 2019 non risultano posizioni debitorie di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti scadute e non pagate oltre i termini applicabili. Quanto ai debiti commerciali e altri debiti, alla medesima data il Gruppo Aedes registrava scaduti per € 7,6 milioni, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

Il **patrimonio netto consolidato**, interamente di competenza del Gruppo, è pari a € 296,2 milioni rispetto a € 298,3 milioni al 31 dicembre 2018. La variazione negativa di € 2,1 milioni è ascrivibile alla riserva per valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati considerati di copertura (-€ 0,1 milioni), oltre alla perdita di periodo di circa € 2,0 milioni.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2019 è pari a € 206,8 milioni e si compone di debiti lordi per € 211,2 milioni e depositi bancari pari a € 4,4 milioni (valutati in conformità con lo IFRS 9), rispetto a debiti lordi per € 207,3 milioni e depositi bancari pari a € 3,6 milioni al termine dell'esercizio precedente.

Al lordo del debito derivante dall'applicazione dell'IFRS16 sui diritti d'uso, la percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile, è pari al 43,87% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media del debito lordo finanziario (*duration*) è di 1,81 anni.

Al 31 marzo 2019 non sono presenti *covenant* finanziari o altre clausole dei contratti di finanziamento non rispettati.

Rispetto alla relazione finanziaria annuale 2018, il resoconto intermedio al 31 marzo 2019 recepisce l'adozione del nuovo principio contabile IFRS 16 - Leases, entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2019. Il nuovo principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario, senza più distinzione fra leasing operativo e leasing finanziario ed in particolare prevede - per i contratti ai quale è applicabile - l'iscrizione del diritto di uso (*right of use*) dell'attività sottostante nell'attivo di stato patrimoniale con contropartita un debito finanziario. È stata adottata la facoltà di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto beni di modico valore unitario e i leasing con una durata residua pari o inferiore ai 12 mesi.

Per l'adozione del nuovo principio, il Gruppo ha seguito il metodo di transizione *modified retrospective* (ovvero con effetto cumulativo dell'adozione rilevato a rettifica del saldo di apertura degli utili riportati a nuovo al 1° gennaio 2019, senza rideterminare le informazioni comparative).

Per i contratti passivi di lease in precedenza classificati come operativi, sono stati quindi contabilizzati:

- una passività finanziaria, pari al valore attuale dei pagamenti futuri residui alla data di transizione, attualizzati utilizzando per ciascun contratto l'incremental borrowing rate (IBR) applicabile alla data di transizione;
- un diritto d'uso pari al valore della passività finanziaria alla data di transizione.

Complessivamente l'applicazione del nuovo principio evidenzia al 31 marzo 2019:

- diritti d'uso per complessivi € 3,1 milioni, iscritti nelle attività non correnti;
- una passività finanziaria, calcolata come sopra descritto, pari a circa € 3,5 milioni.

- con riferimento al conto economico, un miglioramento del margine operativo lordo (EBITDA) di € 0,3 milioni, derivante dallo storno dei canoni di leasing, controbilanciato da maggiori ammortamenti per € 0,2 milioni e da maggiori oneri finanziari pressoché nulli, con un impatto quindi su margine operativo lordo (EBITDA), margine operativo (EBIT) pari a rispettivamente € 0,3 milioni, € 0,1 milioni.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE IL PRIMO TRIMESTRE 2019

28 febbraio 2019 Sator Immobiliare SGR S.p.A., società di gestione del Fondo Immobiliare Petrarca - Fondo di cui Aedes SIIQ ha la titolarità del 100% delle quote - ha firmato il contratto preliminare di vendita dell'immobile ubicato a Milano in Via Roncaglia 12-14, con un primario investitore istituzionale. Il prezzo di vendita di Via Roncaglia, immobile con destinazione d'uso direzionale e una GLA di oltre 8.214 metri quadrati, sarà pari a € 21,7 milioni.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL PRIMO TRIMESTRE 2019

30 aprile 2019 L'Assemblea Ordinaria degli azionisti di Aedes SIIQ ha deliberato di autorizzare il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie, fino ad un massimo pari al 10% del capitale sociale e per il periodo di 18 mesi dalla delibera assembleare.

CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO

Il Documento di Registrazione, nell'ambito del Prospetto Informativo, legato alla quotazione di AEDES SIIQ SPA il 28 Dicembre 2018, riporta delle previsioni sui Ricavi da affitti e sull' EBITDA 2019 con frequenza annuale per il compendio SIIQ, rappresentate in una logica pro-forma.

I dati economici al 31 marzo 2019 sono sostanzialmente in linea rispetto alle stime dei Ricavi e all'EBITDA di Piano, così come trovano sostanziale conferma anche i dati patrimoniali rispetto ai dati di Piano.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società nel corso dell'esercizio 2019 conferma la volontà di proseguire la propria attività di crescita dimensionale dei ricavi da affitto attraverso:

- la valorizzazione dei propri asset in portafoglio anche con rotazione fisiologica degli stessi sul mercato laddove ci fossero opportunità da cogliere;
- la vendita e l'acquisto di partecipazioni oggi non consolidate sempre al fine di incrementare il portafoglio rented.

Rimane alta l'attenzione - laddove si riscontrasse la sussistenza e concretezza delle condizioni di mercato - sul progetto di rafforzamento patrimoniale (della Società o di sue controllate), come evidenziato nell'ambito del Prospetto Informativo di quotazione, che permetterebbe una crescita del portafoglio immobiliare rented più significativa e tempestiva nella parte finale dell'anno.

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la proroga di ulteriori 18 mesi al 20 dicembre 2020, del prestito obbligazionario del valore nominale complessivo di € 30 milioni ISIN n. IT0005317174 - quotato sul segmento professionale ExtraMOT PRO. I dettagli saranno pubblicati in un comunicato ad hoc che sarà emesso a seguire la diffusione dell'attuale comunicato.

Infine, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che il Collegio Sindacale, riunitosi in data odierna, dopo aver accertato la regolarità della propria composizione anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, ha verificato la sussistenza in capo ai propri membri dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148 del TUF e dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes SIIQ S.p.A., Dott. Achille Mucci attesta, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2, del D.Lgs. 58/98 che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2019 sarà messo a disposizione del pubblico entro oggi, presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.aedes-siiq.com e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it

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

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 76004736-45

l.morelli@aedes-siiq.com
norismorano@studionorismorano.com

In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 31 marzo 2019

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	31/03/2019	31/03/2018 (Proforma)	Variazione
Ricavi lordi da affitto	3.991	4.242	(251)
Altri ricavi	603	(136)	739
Totale Ricavi	4.594	4.106	488
Perdite per sfitti nette	(479)	(256)	(223)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(851)	(935)	84
Opex	(226)	(103)	(123)
Commissioni e provvigioni	(21)	(226)	205
Altri costi non riaddebitabili	(62)	(268)	206
Totale Costi Diretti Esterni	(1.639)	(1.788)	149
Net Operating Income	2.955	2.318	637
Costo del Personale Diretto	(784)	(689)	(95)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	180	500	(320)
Totale Costi diretti	(604)	(189)	(415)
Costo del Personale di sede	(605)	(548)	(57)
Consulenze a Struttura	(569)	(608)	39
G&A	(942)	(848)	(94)
Totale Spese Generali	(2.116)	(2.004)	(112)
EBITDA	235	125	110
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(145)	(702)	557
Proventi/(oneri) da società collegate	496	744	(248)
EBIT (Risultato operativo)	586	167	419
Proventi/(oneri) finanziari	(2.565)	(1.865)	(700)
EBT (Risultato ante imposte)	(1.979)	(1.698)	(281)
Imposte/Oneri fiscali	n/a	n/a	n/a
Utile / (Perdita)	(1.979)	(1.698)	(281)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
Risultato di competenza del Gruppo	(1.979)	(1.698)	(281)

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Voce	Descrizione	31/03/2019	31/12/2018	Variazione
A.	Capitale fisso	514.170	508.326	5.844
B.	Capitale circolante netto	(10.006)	(5.393)	(4.613)
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	504.164	502.933	1.231
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	296.185	298.316	(2.131)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
D.=D.1+D.2	Totale patrimonio netto	296.185	298.316	(2.131)
E.	Altre (attività) e passività non correnti	1.166	861	305
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	137.902	134.909	2.993
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	73.318	72.427	891
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(4.407)	(3.580)	(827)
I.= F+G+H	Totale indebitamento finanziario netto	206.813	203.756	3.057
L.=D.+E.+I.	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	504.164	502.933	1.231

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

PFN (Euro/000)		31/03/2019	31/12/2018	Variazione
A	Cassa	4.407	3.580	827
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	4.407	3.580	827
E	Crediti finanziari correnti	0	0	0
F	Debiti verso banche correnti	(71.327)	(71.984)	657
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(544)	(175)	(369)
H	Altre passività finanziarie correnti	(1.447)	(268)	(1.179)
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(73.318)	(72.427)	(891)
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	(68.911)	(68.847)	(64)
K	Debiti verso banche non correnti	(79.751)	(79.230)	(521)
L	Obbligazioni emesse	(44.629)	(44.447)	(182)
M	Altre passività finanziarie non correnti	(13.522)	(11.232)	(2.290)
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(137.902)	(134.909)	(2.993)
O	Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	(206.813)	(203.756)	(3.057)