

CARTELLA STAMPA

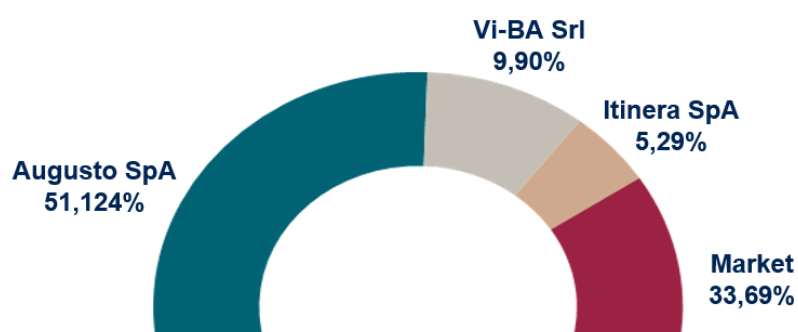
AEDES SIIQ:

IL GRUPPO IN BREVE

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).

AZIONARIATO

L'azionariato di Aedes SIIQ risulta detenuto come segue: 51,28% da Augusto S.p.A. (Fondo Sator- Famiglia Amenduni - Famiglia Roveda), 9,90% da Vi-Ba srl, 5,29% da Itinera S.p.A. e per il rimanete 33,53% detenuto dal mercato.



TOP MANAGEMENT



Carlo A. Puri Negri
Presidente



Giuseppe Roveda
CEO



Gabriele Cerminara
COO & CIO



Achille Mucci
CFO

IL GRUPPO IN CIFRE

PORTAFOGLIO AL 30 GIUNGO 2019

Il portafoglio immobiliare posseduto dal Gruppo Aedes è suddiviso in due macro-categorie:

- **Portafoglio “a reddito” (o “rented”)**: Si tratta di immobili già a reddito o di sviluppi di progetti destinati al mantenimento a reddito. All’interno di tale categoria, si distinguono i seguenti segmenti di prodotto:
 - *Retail*: vi rientrano immobili a reddito e sviluppi per il reddito, con destinazione d’uso commerciale (principalmente negozi, parchi e centri commerciali);
 - *Office*: vi rientrano immobili a reddito e sviluppi per il reddito, con destinazione d’uso terziario-direzionale;
 - *Other Uses*: vi rientrano immobili a reddito e sviluppi per il reddito, con destinazione d’uso diversa dalle precedenti, tra cui alberghi.

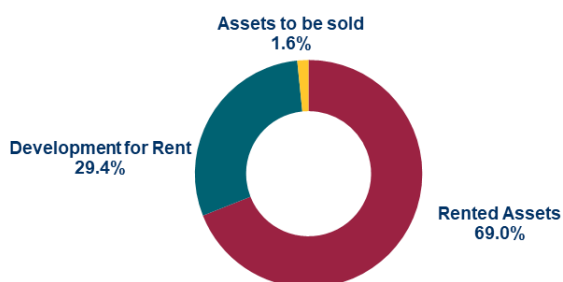
Detti investimenti possono essere classificati, in funzione della fase di realizzazione, in:

- “immobili a reddito” (o “rented assets”)
 - “sviluppi per il reddito” (o *developments for rent*), ossia i progetti immobiliari di sviluppo destinati ad alimentare il portafoglio di immobili a reddito.
-
- **Portafoglio “da vendere” (o “to be sold”)**: rientrano in questa classificazione beni destinati alla cessione nel breve e medio termine. All’interno di tale categoria, si distinguono i seguenti segmenti:
 - “immobili da vendere” (o *asset to be sold*): vi rientrano immobili già esistenti di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata
 - “aree da vendere” (o *lands to be sold*): vi rientrano aree e terreni per le quali si prevede la cessione in qualunque fase del ciclo produttivo, dallo status di terreno agricolo sino all’avvenuto ottenimento di autorizzazioni e permessi di vario genere.

Al 30 giugno 2019 il **GAV (Gross Asset Value) consolidato** pari a € 452,9 milioni, il **GAV totale** - inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari - è pari a € 551,6 milioni.

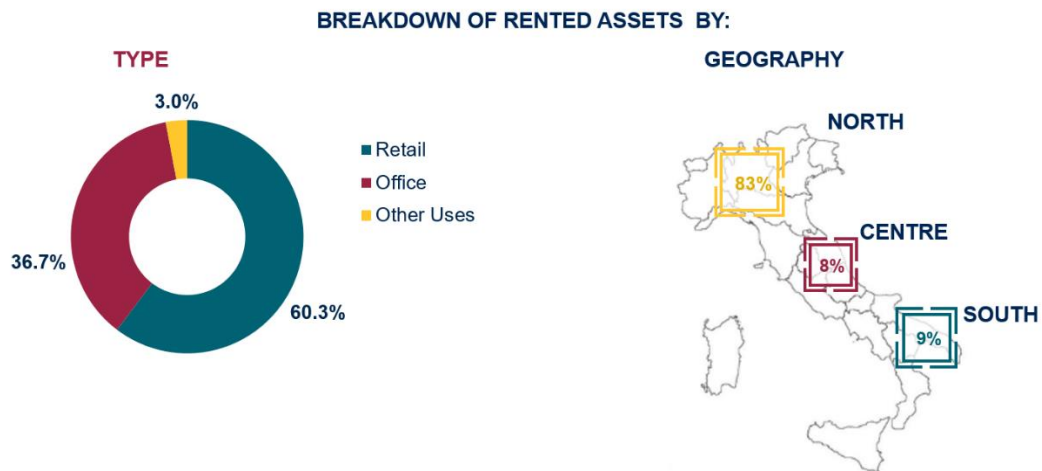
€/000	GAV				NAV			
	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio
Retail	151.600	77.802	229.402	41,6%	95.022	39.213	134.235	35,5%
Office	139.776	-	139.776	25,3%	88.113	-	88.113	23,3%
Other Uses	11.264	-	11.264	2,0%	7.240	-	7.240	1,9%
Rented Asset	302.640	77.802	380.441	69,0%	190.375	39.213	229.588	60,7%
Retail Development for Rent	113.617	20.884	134.501	24,4%	97.315	20.884	118.199	31,2%
Other Uses Development for Rent	27.700	-	27.700	5,0%	22.939	-	22.939	6,1%
Development for Rent	141.317	20.884	162.201	29,4%	120.255	20.884	141.139	37,3%
Sub Total Portfolio Rented/for Rent	443.957	98.686	542.642	98,4%	310.630	60.097	370.726	98,0%
Other Uses	8.954	-	8.954	1,6%	7.621	-	7.621	2,0%
Sub Total Portfolio to be sold	8.954	-	8.954	1,6%	7.621	-	7.621	2,0%
TOTAL GROUP PORTFOLIO	452.911	98.686	551.596	100,0%	318.250	60.097	378.347	100,0%

GAV on Total Portfolio



Portafoglio "a reddito" - Rented Assets

Al 30 giugno 2019 il pro-quota del Gruppo degli Immobili a reddito a valore di mercato è pari a € 380,4 milioni, di cui il 79,5% posseduto direttamente o tramite società e fondi rientranti nel perimetro di consolidamento e il 20,5% mediante joint ventures e altri fondi immobiliari. La composizione per destinazione d'uso evidenzia per il 60,3% immobili Retail, per il 36,7% immobili Office e per il restante 3,0% immobili c.d. Other Uses. La leva finanziaria sugli Immobili a reddito è in media pari a 39,7%, in linea con i target fissati dal Gruppo per investimenti core del modello SIIQ.



Portafoglio “a reddito” - Development for Rent

Al 30 giugno 2019 il pro-quota del Gruppo del portafoglio a reddito denominato Development for Rent, pari a € 162,2 milioni, di cui il 87,1% posseduto direttamente o tramite società e fondi rientranti nel perimetro di consolidamento e il 12,9% mediante joint ventures, ed è costituito da aree di sviluppo, a prevalente destinazione commerciale, delle quali si prevede lo sviluppo a breve medio termine e la successiva messa a reddito. Nel corso dell’anno sono proseguite le attività di sviluppo a Caselle Torinese (TO) del progetto COM “Caselle Open Mall” che hanno portato alla conclusione dell’iter amministrativo propedeutico al rilascio dei Permessi di Costruire, che sono ritirabili, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti. La leva finanziaria è mediamente più bassa rispetto al resto del portafoglio, e si attesta al 13,0%.

Portafoglio “da vendere” – Asset to be sold

Il valore consolidato del portafoglio da vendere, di cui si prevede la vendita durante il periodo di Piano, è pari a € 9,0 milioni. La leva finanziaria si attesta al 30 giugno 2019 al 15% in media.

L’**EPRA NNAV** del Gruppo Aedes al 30 giugno 2019 è pari a € 288,2 milioni, ivi incluso il pro quota di patrimonio detenuto tramite joint ventures, fondi immobiliari e società collegate che è stato valutato sulla base del patrimonio netto, tenendo in considerazione il valore di mercato degli immobili da queste posseduti.

Di seguito si dettaglia il NAV e il NNAV di competenza del Gruppo Aedes:

(Euro/000)	30/06/2019
<i>Azioni in circolazione</i>	<i>32.030.344</i>
EPRA Net Asset Value	
Patrimonio netto	290.272
Effetto esercizio warrant 2015-2020	
Diluted NAV	290.272
NAV	
Include:	
Rivalutazioni di investimenti immobiliari	0
Rivalutazione di rimanenze	227
Esclude:	
Fair value degli strumenti finanziari derivati	1.342
EPRA NAV	291.841
EPRA NAV per share	9,11
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(1.342)
Fair value dell'indebitamento finanziario	(2.341)
EPRA NNAV	288.158
EPRA NNAV per share	9,00

SUCCESSI RECENTI

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.

25 marzo 2019 Aedes SIIQ S.p.A. rende noto di aver ricevuto, dal socio di maggioranza Augusto S.p.A. ("Augusto"), detentore di una partecipazione complessiva pari al 51,28% del capitale sociale di Aedes SIIQ S.p.A., una comunicazione inviata da Arepo AD S.à r.l. ("Arepo"), società di diritto lussemburghese, titolare di una partecipazione pari al 30,08% del capitale sociale di Augusto, avente ad oggetto l'intenzione di avviare, a partire dal 3 dicembre 2019, prima data utile ai sensi dello statuto di Augusto, la procedura di vendita forzata del 100% del capitale sociale di Augusto e/o del 100% delle partecipazioni detenute da Augusto in Aedes SIIQ S.p.A. e in Restart SIIQ S.p.A..

8 aprile 2019 Aedes SIIQ S.p.A. comunica i dati del Triplo Net Asset Value (NNNAV) EPRA e gli Indici di Performance EPRA al 31 dicembre 2018. L'EPRA NNNAV del Gruppo Aedes a fine 2018 è pari a € 297,2 milioni, ivi incluso il pro quota di patrimonio detenuto tramite joint ventures, fondi immobiliari e società collegate che è stato valutato sulla base del patrimonio netto, tenendo in considerazione il valore di mercato degli immobili da queste posseduti. Si evidenzia che a fronte di un NNNAV per azione di € 9,28 e di un NAV per azione di € 9,35, il prezzo del titolo Aedes SIIQ continua ad avere un considerevole sconto.

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.

8 maggio 2019 Aedes SIIQ S.p.A. rende noto che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, ricorrendone i presupposti, di avvalersi della facoltà di proroga della durata del prestito obbligazionario denominato "AEDES SIIQ S.P.A. 5% 2017-2019" con ISIN n. IT0005317174 prevista ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Prestito Obbligazionario.

1 luglio 2019 Aedes SIIQ S.p.A. rende noto che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi nella serata del 28 giugno 2019 ha approvato il Piano Industriale 2019-2024 della Società. Il Piano Industriale prevede un aumento di capitale in opzione ai soci della Società di complessivi € 50 milioni, da eseguirsi, orientativamente, entro il mese di novembre 2019.

Inoltre, sempre in data 28 giugno 2019, il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha ricevuto da Agarp S.r.l., Arepo AD S.à r.l., Prarosa S.p.A. e Tiepolo S.r.l., titolari dell'intero capitale di Augusto S.p.A., azionista di maggioranza della Società detentore di una partecipazione complessiva pari al 51,28% del capitale sociale di Aedes, una comunicazione relativa alle intese raggiunte in merito alla partecipazione di Augusto all'aumento di capitale in opzione della Società previsto dal Piano Industriale ed alla procedura di vendita del 100% del capitale sociale di Augusto e/o del 100% della partecipazione detenuta da Augusto in Aedes.

11 luglio 2019 Sator Immobiliare SGR S.p.A., società di gestione del Fondo Immobiliare Petrarca, di cui Aedes SIIQ ha la titolarità del 100% delle quote, ha firmato la vendita dell'immobile ubicato a Milano in Via Roncaglia 12-14, con un primario investitore istituzionale. La vendita è stata effettuata ad un prezzo pari a €21,9 milioni, a conferma del valore di bilancio al 31 dicembre 2018 pari a €21,7 milioni. A seguito di tale operazione la posizione finanziaria lorda a breve termine di Gruppo si è ridotta di €23 milioni.

15 luglio 2019 Aedes SIIQ ha firmato i contratti definitivi di compravendita dell'immobile e del ramo d'azienda dell'immobile ubicato a Rosà. La vendita è stata effettuata ad un prezzo pari a €2,3 milioni, a conferma del valore di bilancio al 31 dicembre 2018 pari a €2,3 milioni.

24 luglio 2019 Aedes SIIQ rende noto che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea Straordinaria degli Azionisti la proposta di un aumento di capitale a pagamento, in via scindibile, da offrirsi in opzione agli azionisti esistenti per un controvalore massimo di €50 milioni (comprensivi di eventuale sovrapprezzo) mediante emissione di azioni ordinarie prive di valore nominale e aventi godimento regolare (l'"Aumento di Capitale"), finalizzato a finanziare gli investimenti previsti nel Piano Industriale 2019-2024 (per ulteriori informazioni a riguardo si rinvia al comunicato del 1 luglio 2019). Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ ha altresì deliberato la convocazione dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti per il 10 settembre 2019, in unica convocazione, per deliberare in merito all'Aumento di Capitale.

2 agosto 2019 Aedes SIIQ ha firmato, con un primario investitore istituzionale, il contratto preliminare per la vendita dell'immobile, con destinazione d'uso direzionale e una GLA di oltre 10 mila metri quadrati, ubicato a Milano in Via San Vigilio 1. Il prezzo di vendita pari a € 24,8 milioni è in linea con il *fair value* come da ultima perizia dell'esperto indipendente. L'incasso della vendita, suddiviso in più *tranche*, prevede il pagamento di caparre per complessivi €15 milioni entro il 30 settembre 2019, ed il restante alla firma del contratto definitivo prevista entro la chiusura dell'anno. All'incasso delle *tranche* di pagamento corrisponderanno medesimi effetti positivi in termini di PFN.

10 settembre 2019 l'Assemblea straordinaria degli Azionisti di Aedes SIIQ S.p.A. ha approvato la proposta di aumento di capitale, a pagamento, in via scindibile, per un importo massimo pari ad €50 milioni, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione e godimento regolare, da offrire in opzione agli Azionisti della Società ai sensi dell'art. 2441, primo, secondo e terzo comma del Codice Civile, in proporzione al numero di azioni detenute (l'"Aumento di Capitale"). Augusto S.p.A., azionista di maggioranza della Società ("Augusto") si è impegnata a sottoscrivere per intero la quota dell'Aumento di Capitale di relativa pertinenza, pari al 51,124% (per circa €25,6 milioni). L'impegno potrà essere assolto da Augusto anche mediante compensazione con il credito in linea capitale derivante dal finanziamento soci di massimi €10 milioni che Augusto ha concesso ad Aedes in data 28 giugno 2019.

Per la parte residua rispetto alla quota di azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale oggetto di impegno da parte di Augusto non è prevista la costituzione di consorzi di garanzia e/o collocamento.

11 settembre 2019 Aedes SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con primari istituti di credito Italiani un contratto per l'erogazione di un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine per un ammontare complessivo massimo pari ad €29 milioni. Il mutuo ipotecario, della durata di 5 anni estendibile a 7 anni, servirà per rifinanziare un portafoglio immobiliare composto da 15 immobili a destinazione commerciale.

24 settembre 2019 Aedes SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con un istituto di credito italiano un contratto per l'erogazione di un finanziamento ipotecario a lungo termine per un ammontare complessivo pari ad €12 milioni. Il mutuo ipotecario, della durata di 15 anni e un tasso del 3,5% servirà per rifinanziare un immobile situato a Roma con destinazione d'uso ufficio.

30 settembre 2019 Aedes SIIQ S.p.A. ha ritirato, presso il Comune di Caselle Torinese, i Permessi di Costruire per il progetto di sviluppo COM - Caselle Open Mall. Con il ritiro dei permessi Satac SIIQ, controllata al 100% da Aedes, ha concluso un iter amministrativo molto lungo e complesso, tipico dei più grandi progetti europei di sviluppo retail. Al fine del rilascio dei permessi di costruire il Gruppo Aedes ha depositato, presso il Comune di Caselle Torinese, polizze fideiussorie emesse da un pool di istituti assicurativi italiani ed esteri di primario standing per un importo di oltre €50 milioni e verserà, sempre al medesimo Comune, nell'immediato, contributi concessori afferenti agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione pari a circa €4,5 milioni ulteriori rispetto agli €1,5 milioni già versati.

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