

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES SIIQ HA APPROVATO:**

**IL PIANO DI RAFFORZAMENTO PATRIMONIALE TRAMITE (I) UN AUMENTO DI CAPITALE RISERVATO AD AGOSTO PER € 10 MLN E (II) UN AUMENTO DI CAPITALE IN OPZIONE PER COMPLESSIVI € 50 MLN**

**LA PROROGA DELLE SCADENZE DEI FINANZIAMENTI SOCI PER COMPLESSIVI € 25,6 MLN CIRCA SOTTOSCRITTI CON AGOSTO A GIUGNO 2019 E A DICEMBRE 2019**

**IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019**

- **Ricavi: €16,5 mln** (€20,4 mln)<sup>1 2</sup> in riduzione di €3,8 mln essenzialmente per l'assenza di plusvalenze da vendita pari a €2,7 mln al 31 dicembre 2018 e riduzione affitti €0,7 mln
- **Ricavi da Affitti like for like** in aumento di **€0,2 mln**
- **EBITDA: - €3,6 mln** (positivo €2,0 mln)
- **EBIT: - €3,8 mln** (positivo per €16,0 mln) in riduzione per effetto degli adeguamenti al *fair value* nulli nel 2019 rispetto a € 12,2 mln adeguamenti positivi nel 2018
- **Indebitamento finanziario netto: €192,4 mln** (€203,8 mln) in miglioramento rispetto a fine 2018 con un aumento della duration media da 1,98 anni a 2,34 anni
- **GAV Consolidato: €416,2 mln** (€451,8 mln)
- **EPRA NNAV totale €281,4** (€ 297,2 mln) per azione pari a €8,8 (€9,3)

**IL RESOCONTO INTERMEDIO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2020**

- **Ricavi da affitti: € 3,6 mln** (€ 4,0 mln)<sup>3</sup>
- **Ricavi totali: € 4,1 mln** (€ 4,6 mln)
- **Net Operating Income: €2,4 mln** (€ 3,0 mln)
- **EBITDA: -€ 0,08 mln** (€ 0,2 mln)
- **EBIT: -€0,6 mln** (€ 0,6 mln)
- **Indebitamento Finanziario Netto: € 198,8 mln** rispetto a € 203,8 mln al 31 marzo 2019 e a €192,4 milioni al 31 dicembre 2019.

**LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA DEI SOCI PER IL 18 GIUGNO 2020**

**Milano, 13 maggio 2020** - 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 Piano di rafforzamento patrimoniale, la proroga delle scadenze dei Finanziamenti Soci sottoscritti con Augusto S.p.A. nel corso del 2019, il Progetto di Bilancio d'Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019 e il Resoconto Intermedio Consolidato al 31 marzo 2020.

<sup>1</sup> I dati economici pro-forma e patrimoniali in parentesi si riferiscono al 31 dicembre 2018

<sup>2</sup> A seguito della quotazione di Aedes SIIQ S.p.A. in data 28 dicembre 2018, si è perfezionata l'operazione di scissione parziale proporzionale di Restart SIIQ S.p.A. a favore di Aedes SIIQ S.p.A. Conseguentemente, al fine di garantire una maggiore comparabilità, il conto economico comparativo al 31 dicembre 2018 è stato proformato, in modo da riflettere retroattivamente gli effetti dell'operazione della scissione come se questa fosse stata eseguita al 1° gennaio 2018.

<sup>3</sup> I dati economici in parentesi si riferiscono al 31 marzo 2019

## IL PIANO DI RAFFORZAMENTO PATRIMONIALE

Facendo seguito al comunicato stampa del 24 aprile 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano di rafforzamento patrimoniale (il "**Rafforzamento Patrimoniale**") di complessivi €60 milioni, i cui termini e condizioni sono stati condivisi con il socio di maggioranza Augusto S.p.A. ("**Augusto**").

Il Rafforzamento Patrimoniale, che sarà sottoposto all'approvazione della convocanda Assemblea dei soci prevista per il 18 giugno p.v., si articolerà in due distinte operazioni: (i) un aumento di capitale sociale a pagamento, in via inscindibile con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., per complessivi Euro 10 milioni (l'**Aumento di Capitale Riservato**) riservato alla sottoscrizione da parte di Augusto mediante conversione in capitale di Aedes del finanziamento soci di Euro 10 milioni erogato da Augusto a favore della Società ad aprile 2017 (il "**Finanziamento Soci 2017**"); e (ii) l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione di Aedes, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., della facoltà, esercitabile entro il 31 luglio 2021, di aumentare il capitale sociale a pagamento in via scindibile per complessivi massimi Euro 50 milioni mediante emissione di azioni da offrire in opzione ai soci ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ. (l'**Aumento di Capitale in Opzione**).

Augusto si è impegnata a sottoscrivere: (i) l'Aumento di Capitale Riservato mediante compensazione con il credito in linea capitale vantato dalla stessa ai sensi del Finanziamento Soci 2017; e (ii) l'Aumento di Capitale in Opzione, nel limite massimo dei finanziamenti soci sottoscritti tra Aedes ed Augusto in data 28 giugno 2019 e 13 dicembre 2019 (congiuntamente, i "**Finanziamenti Soci 2019**") e già interamente erogati da Augusto per complessivi Euro 25,6 milioni circa. Con riferimento all'impegno di sottoscrizione della quota di competenza di Augusto dell'Aumento di Capitale in Opzione, Augusto ha precisato che in relazione al mandato all'AD di Aedes di rivedere il Piano Industriale 2019-2024 "*qualora detto piano dovesse effettivamente essere oggetto di sostanziali revisioni che vadano oltre il riscadenziamento temporale degli eventi di piano in virtù di ritardi ad oggi accumulati, l'impegno di cui sopra resterà fermo se confermato da Augusto all'esito di deliberazioni assembleari e consiliari, in conformità allo statuto della stessa*".

Nell'ambito dell'Aumento di Capitale Riservato è prevista l'emissione di:

a. n. 2.683.759 azioni ordinarie di Aedes, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, da ammettere a quotazione sul MTA, al prezzo unitario di Euro 1,25 per azione (di cui Euro 0,25 da imputare a capitale sociale ed Euro 1 da imputare a riserva sovrapprezzo), per un controvalore complessivo di Euro 3.354.689,75, e

b. n. 5.316.241 azioni speciali di Aedes con diritto di voto limitato e convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominare e con godimento regolare, non quotate, al prezzo unitario di Euro 1,25 (di cui Euro 0,25 da imputare a capitale sociale ed Euro 1 da imputare a riserva sovrapprezzo), per un controvalore complessivo di Euro 6.645.301,25 (le "**Azioni Speciali**").

Le Azioni Speciali saranno prive di diritto di voto nelle assemblee ordinarie chiamate a nominare o revocare i membri del consiglio di amministrazione, saranno liberamente disponibili e saranno convertibili, nel rapporto di 1:1, in azioni ordinarie Aedes, che saranno oggetto di quotazione sul MTA, nei seguenti casi:

- al momento della cessione delle Azioni Speciali da parte di Augusto a favore di terzi diversi da parti correlate di Augusto; in tal caso le Azioni Speciali si convertiranno automaticamente in azioni ordinarie Aedes;

- trascorsi 12 mesi dalla sottoscrizione delle Azioni Speciali da parte di Augusto, su semplice richiesta di Augusto. In tal caso la facoltà di conversione potrà essere esercitata esclusivamente durante 4 periodi di conversione nel corso di un anno solare, ciascuno di durata pari a 5 giorni di mercato aperto.

Il prezzo di emissione delle azioni ordinarie e delle Azioni Speciali nell'ambito dell'Aumento di Capitale Riservato è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate circa l'interesse della Società al compimento dell'operazione e circa la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni, in Euro 1,25 per azione (il "**Prezzo dell'Aumento Riservato**"), nel rispetto di quanto previsto dal sesto comma dell'art. 2441 cod. civ.. Il Prezzo dell'Aumento Riservato risulta allineato con la media aritmetica, ponderata per i volumi giornalieri, dei prezzi ufficiali del titolo Aedes registrati negli ultimi 6 mesi. La società incaricata della revisione legale di Aedes, Deloitte & Touche S.p.A., esprimerà le proprie considerazioni sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni ordinarie e delle Azioni Speciali rivenienti dall'Aumento di Capitale Riservato nella relazione da redigersi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2441, comma 6, cod. civ., e all'art. 158 del TUF e che sarà messa a disposizione del pubblico nei termini di legge.

È previsto che l'Aumento di Capitale Riservato sia eseguito nei più brevi tempi tecnici successivi all'approvazione dell'Assemblea dei soci e comunque entro il 31 luglio 2020.

Ad esito dell'Aumento Riservato Augusto deterrà circa il 60,89% del capitale sociale complessivo di Aedes e circa il 54,9% del capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie di Aedes. Nell'ipotesi di eventuale definitiva perdita da parte di Augusto delle n. 5.020.618 azioni Aedes depositate presso l'intermediario inglese inadempiente (si vedano comunicati stampa del 27 e 28 gennaio 2020) ad esito dell'Aumento Riservato Augusto deterrà circa il 48,35% del capitale sociale complessivo di Aedes e circa il 40,44% del capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie di Aedes (nel rispetto del limite annuo pari al 5% di consolidamento della partecipazione previsto dall'art. 106, comma 3, lett. b) del TUF in materia di offerta pubblica di acquisto ("OPA") c.d. da consolidamento).

I termini e le condizioni dell'Aumento di Capitale in Opzione, ivi incluso l'esatto numero di azioni da emettersi, il rapporto di assegnazione in opzione e il relativo prezzo di emissione, saranno definiti dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in prossimità dell'avvio dell'offerta in opzione. In particolare, il prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione sarà pari al minore fra (i) il prezzo determinato al momento dell'esecuzione della delega di aumento di capitale in opzione tenendo conto, tra l'altro, delle condizioni del mercato in generale e dell'andamento dei prezzi e dei volumi delle azioni di Aedes, espressi dal titolo in Borsa, nonché dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario di Aedes e considerate la prassi di mercato e le metodologie correnti per operazioni similari e (ii) il Prezzo dell'Aumento Riservato diminuito di uno sconto pari al 20% (i.e. Euro 1). Nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione, tenuto conto della composizione del capitale sociale di Aedes all'esito dell'Aumento di Capitale Riservato, sarà prevista l'emissione, in proporzione a quelle esistenti, di nuove azioni ordinarie e di nuove Azioni Speciali.

Sebbene il termine ultimo per l'esercizio della delega di Aumento di Capitale in Opzione da parte del Consiglio di Amministrazione sia individuato nel 31 luglio 2021, la Società intende completare l'Aumento di Capitale in Opzione in tempi rapidi e, subordinatamente all'approvazione da parte dell'Assemblea dei soci, al rilascio delle necessarie autorizzazioni nonché alla presenza di condizioni di mercato favorevoli, si stima che la delega di Aumento di Capitale in Opzione possa avere esecuzione nel corso dell'ultimo trimestre del 2020 (si precisa al riguardo che, qualora l'Aumento di Capitale in Opzione fosse invece eseguito prima del 30 settembre 2020, gli importi raccolti nell'ambito di tale operazione dovrebbero essere destinati parzialmente a rimborso del prestito obbligazionario di € 15.000.000 (Codice ISIN IT0005250920) – si veda comunicato stampa del 28 aprile u.s.).

Il Rafforzamento Patrimoniale è volto, per complessivi Euro 10 milioni derivanti dall'Aumento di Capitale Riservato, a sostenere l'incremento di fabbisogno finanziario rispetto alle originarie stime per il medesimo periodo connesso al ritardo nell'esecuzione dell'aumento di capitale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria dei soci in data 10 settembre 2019, nonché agli effetti dell'emergenza sanitaria da Covid-19, mentre per la restante parte, pari a massimi Euro 50 milioni derivanti dall'Aumento di Capitale in Opzione, è finalizzato, oltre che a finanziare l'ordinaria attività della Società, a finanziare gli investimenti originariamente previsti nel Piano Industriale 2019-2024 e ora in fase di aggiornamento e revisione, come comunicato al mercato in data 24 aprile 2020).

\*\*\*\*

## **PROROGA DEL FINANZIAMENTO SOCI 2017 E DEI FINANZIAMENTI SOCI 2019**

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato, previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, la proroga della scadenza del Finanziamento Soci 2017 sino al primo tra il 31 luglio 2020 e la data di esecuzione dell'Aumento di Capitale Riservato, nonché la proroga della scadenza dei Finanziamenti Soci 2019 sino al primo tra il 31 luglio 2021 e la data di esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, così come proposto da Augusto e quindi accettando la condizione che nell'accordo di proroga sia espressamente prevista la compensazione del relativo credito con qualunque debito da sottoscrizione in relazione ad aumento/i di capitale di Aedes che dovesse/ro essere deliberato/i ed eseguito/i dalla stessa Aedes sino al termine del 31 luglio 2021 e, comunque, sino al momento dell'effettivo rimborso dei Finanziamenti Soci 2019.

La proroga del Finanziamento Soci 2017 costituisce un'operazione di minore rilevanza tra parti correlate, mentre la proroga dei Finanziamenti Soci 2019 costituisce un'operazione di maggiore rilevanza tra parti

correlate, ai sensi del Regolamento approvato dalla CONSOB con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato, e della procedura per le operazioni con parti correlate della Società.

La Società metterà pertanto a disposizione del pubblico un documento informativo avente ad oggetto la proroga dei Finanziamenti Soci 2019 nei modi e nei termini di legge.

\*\*\*\*

## **CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019**

Il **totale ricavi** ammonta a €16,5 milioni, rispetto a €20,4 milioni dell'esercizio precedente. La riduzione è essenzialmente legata al margine da vendita immobili, nullo nel 2019 in quanto le vendite sono state effettuate a valore di perizia e che, viceversa, risultava positivo per €2,7 milioni al 31 dicembre 2018.

I **ricavi lordi da affitto** si attestano a €15,1 milioni in decremento di €0,7 milioni rispetto al 31 dicembre 2018, ma in miglioramento a parità di perimetro (like for like) per €0,2 milioni.

Il totale **costi diretti esterni** si attesta a €7,9 milioni al 31 dicembre 2019 in aumento di circa €0,9 milioni rispetto al 31 dicembre 2018 essenzialmente per maggiori investimenti su alcuni immobili in ristrutturazione pari a €1,1 milioni.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, positivo per € 8,6 milioni rispetto ai positivi € 13,4 milioni del 31 dicembre 2018.

Il totale **costi diretti interni** è pari a €2,6 milioni, evidenziando un incremento di €0,9 milioni rispetto al 31 dicembre 2018. Tale incremento è imputabile per € 0,5 milioni alla **voce costi interni diretti capitalizzati su immobili** e per €0,4 milioni al **costo del personale diretto** come conseguenza del potenziamento della struttura organizzativa.

Il **totale costi indiretti** si attesta a €9,6 milioni rispetto ai €9,7 milioni del 31 dicembre 2018, in leggera riduzione rispetto all'anno precedente.

L'**EBITDA** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, pari ad un valore negativo di €3,6 milioni rispetto ad un valore positivo di €2,0 milioni al 31 dicembre 2018.

Gli **Adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari**, al 31 dicembre 2019 sono stati positivi per €0,1 milioni rispetto a €12,2 milioni positivi dell'esercizio precedente.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni non immobiliari** al 31 dicembre 2019 sono pari a €1,2 milioni, rispetto a €1,7 milioni al 31 dicembre in riduzione di €0,5 milioni.

**Proventi/(oneri) da società collegate e Joint Ventures** presentano un saldo positivo di €0,9 milioni (€3,5 milioni di saldo positivo al 31 dicembre 2018) principalmente riconducibile ai risultati positivi del Fondo Dante Retail, in parte compensate dalle perdite operative dell'esercizio 2019 e alla revisione del *fair value* immobiliare delle attività appartenenti alle società collegate al progetto The Market.

L'**EBIT** è negativo per €3,8 milioni, rispetto a positivi € 16,0 milioni del 31 dicembre 2018.

Gli **oneri finanziari netti** sono negativi per €9,6 milioni, rispetto ai negativi €7,5 milioni del 31 dicembre 2018, in aumento, di €2,1 milioni, come conseguenza principale dell'incremento medio dell'indebitamento finanziario nel 2019 e dell'aumento del costo dell'indebitamento finanziario a breve.

Il **risultato netto di competenza del Gruppo** dell'esercizio 2019 evidenzia una perdita di €13,5 milioni rispetto ad un utile di €9,0 milioni al 31 dicembre 2018.

## **STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019**

Il **Capitale investito** è pari a €477,4 milioni ed è finanziato dal patrimonio netto per € 284,5 milioni (59,6%), per €192,4 milioni dall'indebitamento finanziario netto (40,3%) e da altre passività nette non correnti per €0,5 milioni (0,1%).

Il **CAPITALE INVESTITO** risulta principalmente composto da:

**Capitale Fisso** pari a €479,8 milioni (€508,3 milioni) ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per €409,2 milioni (€445,0 milioni). La variazione negativa di €35,8 milioni è riconducibile: alle cessioni effettuate nel corso del 2019 per €50,5 milioni, in parte compensate dagli investimenti per €14,8 milioni (di cui sull'area di sviluppo di Caselle €9,0 milioni e sulle Torri di Viale Richard a Milano €5,0 milioni); da adeguamenti al *fair value* positivi per €0,1 milioni
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per €68,0 milioni rispetto a €63,3 milioni; la variazione è principalmente dovuta agli adeguamenti positivi del periodo (€0,9 milioni) e ai versamenti in capitale effettuati sulle partecipazioni del progetto The Market (€5,5 milioni), al netto del rimborso dei finanziamenti soci di €0,9 milioni ricevuti dalla collegata Pragasei S.r.l. e del rimborso quote di €1,0 milioni ricevuti dalla collegata EFIR S.ar.l..
- diritti d'uso per €2,5 milioni per effetto dell'applicazione dell'IFRS16.

**Capitale circolante netto** è negativo per €2,4 milioni (€5,4 milioni), ed è composto da:

- rimanenze per €8,6 milioni invariate rispetto all'esercizio precedente;
- crediti commerciali e altri crediti per € 12,5 milioni (€9,0 milioni);
- debiti commerciali e altri debiti per €23,5 milioni (€23 milioni).

Al 31 dicembre 2019 non risultano posizioni debitorie di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti scadute o non pagate oltre i termini applicabili. Quanto ai debiti commerciali e altri debiti, il Gruppo Aedes registrava scaduti per €2,0 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 €284,5 milioni (€298,3 milioni). La variazione di €13,8 milioni è riconducibile per €13,5 milioni alla perdita dell'esercizio, per €0,3 milioni alla variazione della riserva per valutazione a *fair value* degli strumenti finanziari derivati considerati di copertura e perdite attuariali.

L'**indebitamento finanziario** netto del Gruppo al 31 dicembre 2019, inclusivo delle passività derivanti da *lease*, è pari a €192,4 milioni - derivante da una differenza tra debiti lordi per €199,0 milioni e depositi bancari pari a €6,6 milioni- rispetto a €203,8 milioni al 31 dicembre 2018.

Il decremento dell'indebitamento lordo è dovuto principalmente all'effetto netto dei nuovi finanziamenti sottoscritti, al netto dei rimborsi e degli ammortamenti di periodo.

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

\*\*\*\*

## **DATI ECONOMICO FINANZIARI AL 31 DICEMBRE 2019 DELLA CAPOGRUPPO AEDES SIIQ SPA**

La Capogruppo, Aedes SIIQ S.p.A., ha chiuso l'esercizio 2019 con una perdita di €12,5 milioni rispetto a una perdita di €0,3 milioni al 31 dicembre 2018.

Il Patrimonio netto della Società si attesta a €254,8 milioni, a fronte di €267,5 milioni al termine del 2018. La variazione è quasi integralmente ascrivibile alla perdita dell'esercizio.

\*\*\*\*

## **CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2020**

I **ricavi totali** al 31 marzo 2020 ammontano a €4,1 milioni rispetto a €4,6 milioni del corrispondente periodo del 2019. I **ricavi lordi da affitto** si attestano a circa €3,6 milioni, rispetto a €4,0 milioni del 31 marzo 2019.

I **costi diretti esterni** si attestano a €1,7 milioni al 31 marzo 2020, in linea con il 31 marzo 2019.

Il **Net Operating Income** risulta positivo per €2,4 milioni, in riduzione di €0,6 milioni, rispetto ai positivi € 3,0 milioni del 31 marzo 2019, per effetto dei minori affitti e minori proventi di natura non ricorrente del 2020 rispetto all'esercizio precedente.

I **costi diretti interni** sono pari a €0,5 milioni rispetto a €0,6 milioni al 31 marzo 2019. Il miglioramento di €0,1 milioni è legato alla riduzione del costo del personale rispetto al 31 marzo 2019. La voce costi interni diretti capitalizzati al 31 marzo 2020 è principalmente relativa alla capitalizzazione dei costi imputabili allo sviluppo dell'area localizzata nel comune di Caselle.

I **costi indiretti** si attestano a €2,0 milioni rispetto a €2,1 milioni al 31 marzo 2019. Tale decremento è principalmente ascrivibile a minori Consulenze a Struttura (€0,4 milioni rispetto a €0,6 milioni del 2019).

L'**EBITDA** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, pari ad un valore negativo di €0,08 milioni rispetto a positivi €0,2 milioni al 31 marzo 2019.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari** al 31 marzo 2020 sono pari a €0,7 milioni, rispetto a €0,1 milioni al 31 marzo 2019.

Tale voce risulta così composta:

- €0,3 milioni di ammortamenti (in linea con il 2019);
- €0,4 milioni di accantonamenti a fondi svalutazione di crediti commerciali (€0,2 milioni di rilasci nel 2019, in conseguenza di maggiori incassi rispetto a posizioni su cui erano stati fatti degli accantonamenti).

I **proventi/(oneri) da società collegate** presentano un saldo positivo di €0,2 milioni, rispetto al saldo positivo di €0,5 milioni al 31 marzo 2019. Il decremento di €0,3 milioni 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 negativo per €0,6 milioni, rispetto ai positivi €0,6 milioni del 2019.

Gli **oneri finanziari netti** sono negativi per €2,1 milioni, rispetto ai negativi €2,6 milioni del 31 marzo 2019. Il miglioramento è principalmente imputabile: (i) alla riduzione dell'indebitamento finanziario medio del primo trimestre 2020 rispetto all'analogo periodo del 2019 e (ii) alla riduzione del tasso medio dell'indebitamento finanziario rispetto all'analogo periodo del 2019.

Il **risultato di competenza del Gruppo** del primo trimestre 2020 evidenzia una perdita di €2,7 milioni, rispetto ad una perdita di € 2,0 milioni del primo trimestre 2019.

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2020

Il **Capitale investito** al 31 marzo 2020 è pari a € 481,2 milioni rispetto a € 477,4 milioni a fine 2019, ed è finanziato dal patrimonio netto per € 281,9 milioni (58,6%), per € 198,8 milioni (41,3%) dall'indebitamento finanziario netto e per €0,5 milioni (0,1%) da altre passività nette non correnti. Risulta così composto:

- **Capitale fisso** è pari a €486,3 milioni a fronte di €479,8 milioni al 31 dicembre 2019, ed è principalmente composto da:
  - investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 415,5 milioni, €409,2 milioni al 31 dicembre 2019. L'incremento di €6,3 milioni è principalmente riconducibile alle capitalizzazioni di costi in particolare sull'area di sviluppo di Caselle (€2,1 milioni) e sulle Torri di Viale Richard a Milano (€3,8 milioni);
  - capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per €68,2 milioni, rispetto a €68,0 milioni al 31 dicembre 2019; l'incremento è riconducibile agli adeguamenti positivi del periodo;
  - diritti d'uso per €2,6 milioni invariati rispetto al 31 dicembre 2019.
- **Capitale circolante netto** è negativo per €5,1 milioni a fronte di un saldo negativo di €2,4 milioni al 31 dicembre 2019, ed è composto da:
  - rimanenze per €8,6 milioni invariate rispetto al 31 dicembre 2019;
  - crediti commerciali e altri crediti per €13,3 milioni, rispetto a €12,5 milioni al 31 dicembre 2019;
  - debiti commerciali e altri debiti per €27,0 milioni rispetto a €23,5 milioni a fine 2019.

Al 31 marzo 2020 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 €4,3 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 €281,9 milioni rispetto a €284,5 milioni al 31 dicembre 2019. La variazione deriva per €2,7 milioni dalla perdita del periodo e per €0,1 milioni da utili attuariali.

L'**indebitamento finanziario netto** del Gruppo al 31 marzo 2020 inclusivo delle passività per *lease*, è pari a €198,8 milioni (€192,4 milioni al 31 dicembre 2019), derivante da una differenza tra debiti lordi per €207,1 milioni e depositi bancari pari a €8,3 milioni.

L'indebitamento finanziario lordo gestionale (escludendo le passività per leasing) al 31 marzo 2020 è pari a €204,3 milioni (€196,3 milioni al 31 dicembre 2019); l'incremento rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, pari a €8,0 milioni, è dovuto principalmente all'effetto netto dei nuovi finanziamenti sottoscritti, al netto dei rimborsi e degli ammortamenti di periodo.

Al 31 marzo 2020 la percentuale di indebitamento finanziario lordo gestionale a tasso variabile è pari al 17,9% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media del debito finanziario lordo gestionale (*duration*) è di 2,33 anni.

Al 31 marzo 2020 non sono presenti *covenant* finanziari o altre clausole dei contratti di finanziamento non rispettati.

\*\*\*\*

In sede di approvazione del progetto di Bilancio d'Esercizio e Consolidato al 31 dicembre 2019 e di approvazione della Relazione Trimestrale al 31 Marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha compiuto le necessarie valutazioni circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale valutando come significative le incertezze legate all'evoluzione della emergenza COVID19.

Sulla base della ragionevole aspettativa che le azioni attualmente in corso e in fase di definizione in ordine alle fonti di copertura finanziaria, derivanti dalle dismissioni immobiliari programmate e dal ricorso a capitale di credito e di rischio, vengano perfezionate, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussista il presupposto della continuità aziendale.

La Società provvederà a svolgere un costante monitoraggio sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, le più opportune determinazioni correttive.

\*\*\*\*

## PORTAFOGLIO DI GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2019

Al 31 dicembre 2019 il Total GAV (*Gross Asset Value*) di proprietà del Gruppo Aedes si è attestato a un valore di mercato pari a € 521,4 milioni, inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari. Il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato è pari a € 416,2 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	148.650	76.950	225.600	43,3%	76.952	37.515	114.467	31,6%
Office	100.970	-	100.970	19,4%	76.283	-	76.283	21,1%
Other Uses	10.624	-	10.624	2,0%	7.065	-	7.065	2,0%
<b>Rented Asset</b>	<b>260.244</b>	<b>76.950</b>	<b>337.194</b>	<b>64,7%</b>	<b>160.300</b>	<b>37.515</b>	<b>197.815</b>	<b>54,7%</b>
Retail Development for Rent	119.327	28.180	147.507	28,3%	103.384	28.180	131.564	36,4%
Other Uses Development for Rent	27.700	-	27.700	5,3%	24.298	-	24.298	6,7%
<b>Development for Rent</b>	<b>147.027</b>	<b>28.180</b>	<b>175.207</b>	<b>33,6%</b>	<b>127.683</b>	<b>28.180</b>	<b>155.863</b>	<b>43,1%</b>
<b>Sub Total Portfolio Rented/for Ren</b>	<b>407.271</b>	<b>105.130</b>	<b>512.401</b>	<b>98,3%</b>	<b>287.983</b>	<b>65.695</b>	<b>353.678</b>	<b>97,8%</b>
Other Uses	8.954	-	8.954	1,7%	8.034	-	8.034	2,2%
<b>Sub Total Portfolio to be sold</b>	<b>8.954</b>	<b>-</b>	<b>8.954</b>	<b>1,7%</b>	<b>8.034</b>	<b>-</b>	<b>8.034</b>	<b>2,2%</b>
<b>TOTAL GROUP PORTFOLIO</b>	<b>416.225</b>	<b>105.130</b>	<b>521.355</b>	<b>100,0%</b>	<b>296.017</b>	<b>65.695</b>	<b>361.712</b>	<b>100,0%</b>

PORTAFOGLIO "A REDDITO" - RENTED ASSETS

Al 31 dicembre 2019 il valore consolidato degli immobili a reddito è pari a €260,2 milioni e rappresenta il 62,5% del portafoglio consolidato. La composizione per destinazione d'uso, sul portafoglio consolidato *Rented*, evidenzia 57,1% di immobili *Retail*, 38,8% di immobili *Office* e 4,1% di immobili c.d. *Other Uses*.

PORTAFOGLIO "A REDDITO" - DEVELOPMENT FOR RENT

Il valore consolidato del portafoglio a reddito consolidato denominato *Development for Rent*, pari a €147,0 milioni al 31 dicembre 2019, 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.

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.

AREA SERVIZI

Il Gruppo Aedes ha deciso 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) operativa nel *project* e *construction* management di progetti di sviluppo infragruppo o captive.

\*\*\*\*

**NAV AL 31 DICEMBRE 2019**

L'EPRA NNAV del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2019 è pari a €281,4 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)	31/12/2019	31/12/2018
<i>Azioni in circolazione</i>	32.030.344	32.030.344
<b>EPRA Net Asset Value</b>		
Patrimonio netto	284.530	298.316
<b>NAV</b>		
<b>Include:</b>		
Rivalutazione di rimanenze	227	227
<b>Esclude:</b>		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	846	968
<b>EPRA NAV</b>	<b>285.603</b>	<b>299.511</b>
<b>EPRA NAV per share</b>	<b>8,92</b>	<b>9,35</b>
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(846)	(968)
Fair value dell'indebitamento finanziario	(3.330)	(1.309)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>281.427</b>	<b>297.234</b>
<b>EPRA NNAV per share</b>	<b>8,79</b>	<b>9,28</b>

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 €8,79 e di un NAV per azione di €8,92, il prezzo del titolo Aedes ha sinora mantenuto un considerevole sconto.



\*\*\*\*

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE L'ESERCIZIO 2019 E IL 1° TRIMESTRE 2020**

**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 NNAV 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 NNAV 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 ("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.

**24 luglio 2019** è stato conferito ad Intermonte SIM S.p.A. l'incarico di specialista e di corporate broking.

**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 detenuto (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 fidejussorie 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.

**13 dicembre 2019** Aedes SIIQ ha sottoscritto, previo parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi, anche in funzione di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, un nuovo finanziamento soci con l'azionista di maggioranza Augusto S.p.A. (il "Finanziamento"). Il Finanziamento consiste in un c.d. "bridge-to-equity" di massimi €15,6 milioni, erogabile in una o più tranche a richiesta della Società. Il finanziamento è funzionale, nelle more del perfezionamento dell'aumento di capitale deliberato dall'assemblea straordinaria degli azionisti della Società in data 10 settembre 2019, alla realizzazione del Piano Industriale 2019-2024 secondo la tempistica ivi prevista, ha durata sino al 30 aprile 2020, eventualmente rinnovabile fino a ottobre 2020, ed è fruttifero al tasso annuo pari al 5,5% e compensabile con il futuro aumento di capitale.

**23 dicembre 2019** Aedes SIIQ ha ceduto l'immobile ubicato a Milano in Via San Vigilio 1, ad un primario investitore istituzionale ad un prezzo finale di €24,6 milioni ed incassato l'ultima tranche di prezzo pari a circa €9,6 milioni.

**24 Gennaio 2020** Il socio Augusto SPA ha rappresentato alla società l'esistenza di uno stato di incertezza ad esso non imputabile sull'ordinato esercizio di numero 5.020.618 diritti di opzione ad esso spettanti nell'ambito della prospettata operazione di aumento di capitale derivante dall'inadempienza di un intermediario presso cui sono depositate analogo numero di azioni Aedes SIIQ SPA di proprietà di Augusto.

**17 Febbraio 2020** La società ha comunicato una possibile proroga del termine per l'esecuzione dell'aumento di capitale, fino al 30 Giugno 2020 da sottoporre all'approvazione assembleare in data 29 aprile 2020.

**Covid-19** Come noto, a partire dal mese di gennaio 2020, lo scenario nazionale e internazionale è stato caratterizzato dalla diffusione del COVID-19 e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, poste in essere da parte delle autorità pubbliche dei Paesi interessati. Tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e hanno creato un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano prevedibili. I potenziali effetti di questo fenomeno sul bilancio non sono determinabili alla data di approvazione della presente Relazione Trimestrale e generano un maggiore grado di incertezza con riferimento alle stime contabili, alle misurazioni di fair value, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

\*\*\*\*

## PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL PRIMO TRIMESTRE 2020

**24 Aprile 2020** Aedes SIIQ rende noto che Augusto S.p.A. ("Augusto") ha confermato il proprio impegno a sostenere il rafforzamento patrimoniale di Aedes.

**28 Aprile 2020** Aedes SIIQ comunica l'Assemblea degli Obbligazionisti del prestito obbligazionario emesso dalla Società in data 28 aprile 2017 per l'importo di euro 15.000.000 (codice ISIN IT0005250920) ha approvato la proroga della scadenza del Prestito Obbligazionario dal 30 aprile 2020 al 30 settembre 2020.

\*\*\*\*

## CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI AL 31 DICEMBRE 2019 CON IL PIANO

Il 28 giugno 2019 il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha approvato una revisione del piano industriale sul periodo 2019-2024, alla base del futuro aumento di capitale che preveda a livello:

**Economico:** una perdita prevista pari a €22,1 milioni, superiore alla perdita realizzata fine esercizio 2019 pari a €13,5 milioni.

**Patrimoniale finanziario:** patrimonio netto consolidato previsto di €324,9 milioni rispetto a quanto al patrimonio di fine 2019 pari a €284,5 milioni. Il dato di piano includeva l'effetto sul patrimonio netto derivante dall'aumento di capitale di €50 milioni (€48,8 milioni, al netto delle spese dell'operazione) che non si è verificato come previsto nell'esercizio.

L'indebitamento finanziario lordo consolidato previsto a piano è pari a circa €172 milioni. Il dato consuntivo è pari a circa €199 milioni. La differenza deriva, essenzialmente, dal finanziamento concesso dal socio Augusto SPA, nelle more dell'aumento di capitale pari a €25,6 milioni (pari al commitment dello stesso socio sull'operazione di rafforzamento patrimoniale).

\*\*\*\*

## CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI AL 31 MARZO 2020 CON IL PIANO

Il piano approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società è redatto su base semestrale e pertanto non è disponibile nessun dato puntuale sia economico che patrimoniale riferito al trimestre. Il conto economico consolidato al 31 marzo 2020 riporta un livello di EBITDA pari -€78 migliaia e rispetto alla tendenza prevista dal Piano al 30 giugno 2020, che prevedeva un EBITDA positivo per circa €2,5 milioni, si rileva comunque in tendenza uno scostamento negativo dovuto ai differimenti nell'esecuzione di investimenti determinati dai ritardi nell'operazione di aumento di capitale e di alcune dismissioni finalizzate a cofinanziarli.

In relazione all'emergenza Covid-19 il Gruppo sta rivedendo il piano industriale 2019-2024 approvato nel

corso dell'esercizio 2019 con l'obiettivo di elaborare un piano 2020-2025 aggiornato che andrà verosimilmente nella direzione di una maggiore prudenza sugli investimenti e di una conseguente revisione delle previsioni relative ai ricavi da locazione a termine del piano. L'elaborazione e l'approvazione di tale aggiornamento del piano nella sua articolazione di dettaglio avverrà preliminarmente alla sua illustrazione nel prospetto informativo relativo all'aumento di capitale in opzione.

\*\*\*\*

## **COVID-19**

Come noto, a partire dal mese di gennaio 2020, lo scenario nazionale e internazionale è stato caratterizzato dalla diffusione del Coronavirus e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, poste in essere da parte delle autorità pubbliche dei Paesi interessati. Tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e hanno creato un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano prevedibili. I potenziali effetti di questo fenomeno sul bilancio non sono determinabili alla data di approvazione della presente Relazione e generano un maggiore grado di incertezza con riferimento alle stime contabili, alle misurazioni di fair value, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

L'attuale incertezza dei mercati potrebbe avere un impatto significativo, a partire dal 2020, al momento non quantificabile, sugli input utilizzati dall'esperto indipendente per la valutazione degli assets immobiliari del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2019.

Gli effetti strutturali di tali incertezze potrebbero di fatto influire sul valore del patrimonio immobiliare: in particolar modo gli input ritenuti più significativi e che potrebbero subire delle variazioni rilevanti a causa della situazione creatasi per effetto della diffusione del COVID19 sono i tassi di attualizzazione e gli exit cap rate.

Al fine di misurare l'impatto del possibile shock dovuto a un repentino cambiamento dello scenario macroeconomico di riferimento sulle valutazioni immobiliari al 31 dicembre 2019 la Società ha commissionato all'esperto indipendente CBRE un'analisi di sensitività volta a misurare le variazioni del fair value degli assets al variare di tassi di attualizzazione e exit cap rate. Gli shock applicati a entrambi i tassi sono stati di +/-0,5% e +/-1%.

Pertanto, in considerazione dell'incertezza derivante dall'epidemia COVID19 nella valutazione dei scenari macroeconomici nazionali e globali, è possibile che nei prossimi esercizi si possano rendere necessarie rettifiche, anche significative, ai valori degli investimenti immobiliari valutati al *fair value*.

L'epidemia ha inoltre avuto nel secondo trimestre 2020 un significativo impatto sui redditi sulle attività locative e conseguentemente sul capitale circolante del Gruppo.

Infatti, l'evoluzione delle attività locative evidenzia, nel secondo trimestre 2020, significative criticità economiche e finanziarie manifestate dai tenants, prevalentemente del comparto retail, derivanti dalla chiusura, a partire da metà marzo, degli spazi commerciali. Si ritiene che, anche in presenza dell'attenuazione delle criticità legate all'epidemia COVID19, rilevata nei giorni immediatamente precedenti la data di approvazione della presente Relazione, tali criticità potranno ripetersi, magari in forma ridotta, anche in relazione alle attività locative nel corso del terzo trimestre 2020. L'auspicata evoluzione positiva dell'epidemia, se verificata, potrebbe invece non determinare impatti significativi nel corso del quarto trimestre 2020.

Con particolare riferimento alle previste progressive riaperture legate al settore retail, le funzioni aziendali di Property, Leasing e Facility Management, in collaborazione con i tenants, hanno predisposto un piano operativo di attività finalizzato ad una gestione del funzionamento degli spazi di vendita conforme a quanto annunciato in termini di normativa di sicurezza degli spazi e di prevenzione del contagio.

\*\*\*\*

## **EVOLUZIONE PREDIBILE DELLA GESTIONE**

L'evoluzione delle attività locative evidenzia, nel secondo trimestre 2020, significative criticità economiche e finanziarie manifestate dai tenants, prevalentemente del comparto retail, derivanti dalla chiusura, a partire

da metà marzo, degli spazi commerciali. Si ritiene che, anche in presenza dell'attenuazione delle criticità legate all'epidemia COVID19, rilevata nei giorni immediatamente precedenti la data di approvazione della presente Relazione, tali criticità potranno ripetersi, magari in forma ridotta, anche in relazione alle attività locative nel corso del terzo trimestre 2020. L'auspicata evoluzione positiva dell'epidemia, se verificata, potrebbe invece non determinare impatti significativi nel corso del quarto trimestre 2020.

Pur in presenza degli annunciati interventi a supporto delle attività commerciali e di ristorazione è prevedibile un aumento dei rischi di credito e dei rischi locativi legati prevalentemente ai *tenant* operanti nei settori maggiormente colpiti dal *lockdown*.

L'emergenza COVID19 potrà inoltre avere un impatto, ad oggi non quantificabile, sui valori del patrimonio immobiliare.

La Società, pur nell'attuale situazione di incertezza di mercato generata dalla diffusione del Covid, conferma la volontà di proseguire la propria attività, nell'ambito del percorso intrapreso con la sua quotazione nel 2018, di crescita dimensionale del portafoglio a reddito e dei ricavi da locazione.

Risulta cruciale, per il successo di tale percorso, il buon esito dell'operazione di rafforzamento patrimoniale per complessivi €60 milioni, di cui € 10 milioni riservato al socio Augusto (da eseguirsi tramite conversione del finanziamento soci acceso nell'aprile 2017) ed € 50 milioni da liberarsi in denaro, offerto in opzione e da eseguirsi entro il luglio 2021.

\*\*\*\*

## **CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA DEI SOCI**

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare per il 18 giugno p.v., in unica convocazione, l'Assemblea ordinaria e straordinaria dei soci con il seguente ordine del giorno:

### **IN SEDE ORDINARIA**

- 1) Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019; illustrazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;
- 2) Politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-*ter* del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter* del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti.

### **IN SEDE STRAORDINARIA**

- 1) Aumento di capitale sociale a pagamento e in via inscindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., per l'importo di Euro 10.000.000 (comprensivo di sovrapprezzo), mediante emissione di n. 2.683.759 azioni ordinarie e di n. 5.316.241 azioni con diritto di voto limitato a particolari argomenti e convertibili in azioni ordinarie ("Azioni Speciali"), prive del valore nominale espresso, al prezzo unitario di Euro 1,25 (comprensivo di sovrapprezzo), aventi godimento regolare, riservato in sottoscrizione ad Augusto S.p.A. e da liberarsi mediante compensazione dei crediti vantati da quest'ultimo verso la Società e rivenienti dal contratto di finanziamento soci sottoscritto in data 20 aprile 2017; modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
- 2) Proposta di attribuzione al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, della facoltà, da esercitarsi entro il 31 luglio 2021, di aumentare in una o più volte, in via scindibile, a pagamento, il capitale sociale per un importo massimo complessivo di Euro 50.000.000, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie e di Azioni Speciali in proporzione a quelle esistenti, prive del valore nominale espresso, aventi godimento regolare, da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile; modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Per maggiori informazioni circa l'Assemblea dei soci si rinvia all'avviso di convocazione che sarà pubblicato nei termini e secondo le modalità previste dalla disciplina di legge e regolamentare applicabile.

\*\*\*\*

*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.*

\*\*\*\*

La relazione al 31 dicembre 2019 e il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2020 saranno messi a disposizione del pubblico entro i termini di legge, presso la sede legale della società all'indirizzo [www.aedes-siiq.com](http://www.aedes-siiq.com) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.com](http://www.1info.com)

**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](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 76004736-45 [norismorano@studionorismorano.com](mailto:norismorano@studionorismorano.com)

**In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 31 dicembre 2019 e al 31 marzo 2020**

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO 31 DICEMBRE 2019**

Descrizione (Euro/000)	31/12/2019	31/12/2018 (Proforma)	Variazione
Ricavi lordi da affitto	15.078	15.745	(667)
Margine da vendita Immobili	(122)	2.710	(2.832)
Altri ricavi	1.582	1.906	(324)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>16.538</b>	<b>20.361</b>	<b>(3.823)</b>
Perdite per sfitti nette	(1.500)	(1.367)	(133)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(3.293)	(3.514)	221
Opex	(1.396)	(249)	(1.147)
Commissioni e provvigioni	(478)	(766)	288
Altri costi non riaddebitabili	(1.232)	(1.061)	(171)
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(7.899)</b>	<b>(6.957)</b>	<b>(942)</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>8.639</b>	<b>13.404</b>	<b>(4.765)</b>
Costo del Personale Diretto	(3.608)	(3.199)	(409)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	1.034	1.483	(449)
<b>Totale Costi Diretti Interni</b>	<b>(2.574)</b>	<b>(1.716)</b>	<b>(858)</b>
Costo del Personale di sede	(2.783)	(2.370)	(413)
Consulenze a Struttura	(2.021)	(3.060)	1.039
G&A	(4.834)	(4.286)	(548)
<b>Totale Costi Indiretti</b>	<b>(9.638)</b>	<b>(9.716)</b>	<b>78</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(3.573)</b>	<b>1.972</b>	<b>(5.545)</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	117	12.196	(12.079)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(1.234)	(1.693)	459
Proventi/(oneri) da società collegate	911	3.528	(2.617)
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>(3.779)</b>	<b>16.003</b>	<b>(19.782)</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(9.589)	(7.501)	(2.088)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>(13.368)</b>	<b>8.502</b>	<b>(21.870)</b>
Imposte/Oneri fiscali	(166)	508	(674)
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>(13.534)</b>	<b>9.010</b>	<b>(22.544)</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(13.534)</b>	<b>9.010</b>	<b>(22.544)</b>

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO 31 MARZO 2020**

Descrizione (Euro/000)	31/03/2020	31/03/2019	Variazione
Ricavi lordi da affitto	3.614	3.991	(377)
Altri ricavi	457	603	(146)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>4.071</b>	<b>4.594</b>	<b>(523)</b>
Perdite per sfitti nette	(332)	(479)	147
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(727)	(851)	124
Opex	(385)	(226)	(159)
Commissioni e provvigioni	(82)	(21)	(61)
Altri costi non riaddebitabili	(138)	(62)	(76)
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(1.664)</b>	<b>(1.639)</b>	<b>(25)</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>2.407</b>	<b>2.955</b>	<b>(548)</b>
Costo del Personale Diretto	(703)	(784)	81
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	228	180	48
<b>Totale Costi Diretti Interni</b>	<b>(475)</b>	<b>(604)</b>	<b>129</b>
Costo del Personale di sede	(601)	(605)	4
Consulenze a Struttura	(391)	(569)	178
G&A	(1.018)	(942)	(76)
<b>Totale Costi Indiretti</b>	<b>(2.010)</b>	<b>(2.116)</b>	<b>106</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(78)</b>	<b>235</b>	<b>(313)</b>
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(708)	(145)	(563)
Proventi/(oneri) da società collegate	200	496	(296)
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>(586)</b>	<b>586</b>	<b>(1.172)</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(2.100)	(2.565)	465
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>(2.686)</b>	<b>(1.979)</b>	<b>(707)</b>
Imposte/Oneri fiscali	n/a	n/a	n/a
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>(2.686)</b>	<b>(1.979)</b>	<b>(707)</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(2.686)</b>	<b>(1.979)</b>	<b>(707)</b>



**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO AL 31 DICEMBRE 2019**

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Capitale fisso	479.785	508.326	(28.541)
Capitale circolante netto	(2.379)	(5.393)	3.014
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>477.406</b>	<b>502.933</b>	<b>(25.527)</b>
Patrimonio netto di competenza del gruppo	284.530	298.316	(13.786)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>284.530</b>	<b>298.316</b>	<b>(13.786)</b>
<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>488</b>	<b>861</b>	<b>(373)</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	96.952	134.909	(37.957)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	102.072	72.427	29.645
Disponibilità liquide ed equivalenti	(6.636)	(3.580)	(3.056)
<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>192.388</b>	<b>203.756</b>	<b>(11.368)</b>
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>477.406</b>	<b>502.933</b>	<b>(25.527)</b>

**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019**

PFN (Euro/000)	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
A Cassa	6.636	3.580	3.056
B Mezzi equivalenti	0	0	0
C Titoli	0	0	0
<b>D Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>6.636</b>	<b>3.580</b>	<b>3.056</b>
<b>E Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F Debiti verso banche correnti	(29.200)	(71.984)	42.784
G Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(44.666)	(175)	(44.491)
H Altre passività finanziarie correnti	(27.446)	(268)	(27.178)
<b>I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(101.312)</b>	<b>(72.427)</b>	<b>(28.885)</b>
<b>J Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)</b>	<b>(94.676)</b>	<b>(68.847)</b>	<b>(25.829)</b>
K Debiti verso banche non correnti	(93.773)	(79.230)	(14.543)
L Obbligazioni emesse	0	(44.447)	44.447
M Altre passività finanziarie non correnti	(1.245)	(11.232)	9.987
<b>N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(95.018)</b>	<b>(134.909)</b>	<b>39.891</b>
<b>O Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)</b>	<b>(189.694)</b>	<b>(203.756)</b>	<b>14.062</b>
P Passività corrente derivante da lease	(760)	0	(760)
Q Passività non corrente derivante da lease	(1.934)	0	(1.934)
<b>R Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)</b>	<b>(192.388)</b>	<b>(203.756)</b>	<b>11.368</b>

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO AL 31 MARZO 2020**

Voce	Descrizione	31/03/2020	31/12/2019	Variazione
A.	Capitale fisso	486.274	479.785	6.489
B.	Capitale circolante netto	(5.066)	(2.379)	(2.687)
<b>C.=A.+B.</b>	<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>481.208</b>	<b>477.406</b>	<b>3.802</b>
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	281.888	284.530	(2.642)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>D.=D.1+D.2</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>281.888</b>	<b>284.530</b>	<b>(2.642)</b>
<b>E.</b>	<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>481</b>	<b>488</b>	<b>(7)</b>
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	100.759	96.952	3.807
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	106.413	102.072	4.341
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(8.333)	(6.636)	(1.697)
<b>I= F+G+H</b>	<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>198.839</b>	<b>192.388</b>	<b>6.451</b>
<b>L.=D.+E.+I.</b>	<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>481.208</b>	<b>477.406</b>	<b>3.802</b>

**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2020**

PFN (Euro/000)		31/03/2020	31/12/2019	Variazione
A	Cassa	8.333	6.636	1.697
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
<b>D</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>8.333</b>	<b>6.636</b>	<b>1.697</b>
<b>E</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F	Debiti verso banche correnti	(23.804)	(29.200)	5.396
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(45.288)	(44.666)	(622)
H	Altre passività finanziarie correnti	(36.338)	(27.446)	(8.892)
<b>I</b>	<b>Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(105.430)</b>	<b>(101.312)</b>	<b>(4.118)</b>
<b>J</b>	<b>Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)</b>	<b>(97.097)</b>	<b>(94.676)</b>	<b>(2.421)</b>
K	Debiti verso banche non correnti	(97.664)	(93.773)	(3.891)
L	Obbligazioni emesse	0	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	(1.196)	(1.245)	49
<b>N</b>	<b>Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(98.860)</b>	<b>(95.018)</b>	<b>(3.842)</b>
<b>O</b>	<b>Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)</b>	<b>(195.957)</b>	<b>(189.694)</b>	<b>(6.263)</b>
P	Passività corrente derivante da lease	(983)	(760)	(223)
Q	Passività non corrente derivante da lease	(1.899)	(1.934)	35
<b>R</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)</b>	<b>(198.839)</b>	<b>(192.388)</b>	<b>(6.451)</b>