

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES SIIQ HA:

APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2020

- Ricavi: €10,5 mln (€12,4 mln)¹ in riduzione per minori affitti dovuti alla rinegoziazione dei canoni di affitto a seguito della Pandemia da Covid-19
- Totale Costi diretti e indiretti pari a €12,3 mln in miglioramento di circa €0,7 mln (€13,0 mln) grazie ad azioni di contenimento effettuate nel corso dei primi nove mesi
- EBITDA: negativo €1,8 mln (negativo €0,5 mln)
- EBIT: negativo €35,6 mln (negativo per €2,7 mln) in peggioramento per effetto degli adeguamenti al *fair value* negativi pari a €28,2 mln (negativi per €2,5 mln) a seguito prevalentemente dell'innalzamento dei cap rate e dei tassi di attualizzazione come effetto della pandemia da Covid-19
- Indebitamento finanziario netto: €183,2 mln (€192,4 mln) in miglioramento rispetto a fine 2019 con un aumento della duration media da 2,3 anni a 3,0 anni circa
- Patrimonio Netto di Gruppo pari a €249,7 mln (€284,5 mln)

CONVOCATO L'ASSEMBLEA DEGLI OBBLIGAZIONISTI DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO «AEDES SIIQ S.P.A. 2017-2020» (Codice ISIN IT0005317174)

Milano 26 ottobre 2020 - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SIIQ S.p.A.** (MTA: AED), riunitosi in data odierna, ha approvato il resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2020.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2020

Il **totale ricavi** ammonta a €10,5 milioni (€12,4 milioni). La riduzione di €2,0 milioni circa è legata, sia alla diminuzione dei ricavi lordi da affitto 2020 per circa €1,0 milione rispetto al 2019, principalmente per effetto di rinegoziazioni dei contratti, a seguito dell'emergenza Covid-19, con alcuni conduttori di immobili retail firmate fino al 30 settembre 2020; sia ad un margine da vendita immobili negativo per circa €1 milione.

Il totale **costi diretti esterni** si attesta a €5,1 milioni in riduzione per circa €0,2 milioni (€5,3 milioni).

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, positivo per €5,3 milioni (positivi € 7,1 milioni).

Il **totale costi diretti interni** è pari a €1,3 milioni in linea con il 30 settembre 2019.

Il **totale costi indiretti** si attesta a €5,8 milioni in riduzione di circa €0,6 milioni (€ 6,4 milioni) per una riduzione sia dei costi di Consulenza a struttura sia delle G&A rispetto al 30 settembre 2019.

Il **totale di costi diretti e indiretti** è pari a €12,3 milioni (€13,0 milioni) risultando in miglioramento di €0,7 milioni.

L'**EBITDA** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, pari ad un valore negativo di €1,8 milioni rispetto ad un valore negativo di €0,5 milioni al 30 settembre 2019.

¹ I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 30 settembre 2019 e al 31 dicembre 2019

Gli **Adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari**, nel corso dei primi nove mesi 2020 hanno registrato adeguamenti negativi netti per €28,2 milioni (negativi per €2,5 milioni), come conseguenza prevalentemente dell'innalzamento dei cap rate e dei tassi di attualizzazione per effetto della pandemia. Gli adeguamenti al fair value registrati nel terzo trimestre 2020 sono conseguenza dell'adeguamento del valore di carico di due asset oggetto di contratti preliminari ai valori previsti nei suddetti contratti preliminari.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni non immobiliari** al 30 settembre 2020 sono pari a €1,5 milioni (€0,7 milioni). La voce risulta così composta:

- €1,0 milioni di ammortamenti (€0,9 milioni);
- €0,5 milioni di accantonamenti a fondi svalutazione di crediti commerciali (€0,1 milioni di rilasci);
- accantonamenti a fondi rischi pressoché nulli (€0,1 milioni di rilasci di fondi rischi e oneri).

I **proventi/(oneri) da società collegate e Joint Ventures** presentano un saldo negativo per €3,3 milioni, (saldo positivo di €1,1 milioni); il decremento è principalmente imputabile alle perdite operative e alla revisione del *fair value* immobiliare delle attività appartenenti alle società collegate.

L'**EBIT** è negativo per €35,6 milioni (negativo per €2,7 milioni).

Gli **oneri finanziari netti** sono negativi per €5,9 milioni (negativi €7,3 milioni). Il miglioramento di €1,4 milioni è principalmente imputabile alla riduzione del tasso medio dell'indebitamento finanziario.

Nel dettaglio, la voce è composta da:

- proventi finanziari: +€0,4 milioni in linea con il 2019;
- oneri finanziari: -€6,4 milioni (-€7,6 milioni); il decremento è principalmente imputabile alla riduzione del tasso medio dell'indebitamento finanziario rispetto all'analogo periodo del 2019;
- adeguamento al *fair value* di strumenti derivati: +€0,1 milioni (-€0,1 milioni).

Il **risultato netto di competenza del Gruppo** dei primi nove mesi del 2020 evidenzia una perdita di €44,4 milioni (perdita di €10,1 milioni) come conseguenza di quanto sopradescritto. Inoltre, si evidenzia che il dato include delle imposte di periodo negative per €2,9 milioni (€0,1 milioni), in quanto includono la svalutazione pari a €2,9 milioni di imposte anticipate prudenzialmente ritenute non recuperabili nell'immediato futuro in considerazione dell'incertezza generata dalla pandemia nel settore immobiliare.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2020

Il **Capitale investito** è pari a € 436,2 milioni (€477,4 milioni) ed è finanziato dal patrimonio netto per € 249,7 milioni (57,2%), per €183,2 milioni dall'indebitamento finanziario netto (42%) e da altre passività nette non correnti per €3,3 milioni (0,8%).

Il **Capitale investito** risulta composto da:

Capitale Fisso pari a €448,4 milioni (€479,8 milioni) ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per €382,0 milioni (€409,2 milioni). La variazione negativa di €27,2 milioni è principalmente dovuta agli adeguamenti al fair value negativi per €28,2 milioni, alle cessioni del periodo per €13,6 milioni; in parte compensati dagli investimenti del periodo per €14,8 milioni, in particolare sull'area di sviluppo di Caselle €5,0 milioni e sulle Torri di Viale Richard a Milano €9,4 milioni.
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per €64,0 milioni (€68,0 milioni)
- diritti d'uso per €2,3 milioni (€2,5 milioni).

Capitale circolante netto è negativo per €12,2 milioni (€2,4 milioni), ed è composto da:

- rimanenze immobiliari per €7,9 milioni (€8,6 milioni);
- crediti commerciali e altri crediti per €14,4 milioni (€12,5 milioni);
- debiti commerciali e altri debiti per €34,5 milioni (€23,5 milioni).

Al 30 settembre 2020 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, alla data del 30 settembre 2020, il Gruppo Aedes registrava scaduti per €10,2 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 €249,7 milioni (€284,5 milioni). La variazione deriva per €44,4 milioni dalla perdita del periodo compensata per €9,6 milioni dall'aumento di capitale riservato del socio Augusto S.p.A. avvenuto nel luglio 2020.

L'**indebitamento finanziario netto** del Gruppo al 30 settembre 2020, inclusivo delle passività per *lease*, è pari a €183,2 milioni (€192,4 milioni), derivante da una differenza tra debiti lordi per €187,8 milioni e depositi bancari pari a €4,6 milioni.

La percentuale di indebitamento lordo gestionale a tasso variabile è pari al 9% circa dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo, e la durata media del debito lordo finanziario (*duration*) è di 2,94 anni in miglioramento rispetto sia al 31 dicembre 2019 pari a 2,3 anni.

Al 30 settembre 2020 non risultano esserci *covenant* finanziari non rispettati o richieste di Sospensione dei Covenant (Covenant Holiday), fatte a seguito degli effetti della pandemia, non accettate dagli istituti di credito.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE I PRIMI NOVE MESI 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.

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.

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.

13 Maggio 2020 Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ ha approvato: il piano di rafforzamento patrimoniale tramite (i) un aumento di capitale riservato ad Augusto 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 Augusto a giugno 2019 e a dicembre 2019.

15 giugno 2020 l'assemblea degli obbligazionisti del prestito obbligazionario emesso dalla Società in data 28 aprile 2017 per l'importo di €15 milioni ha approvato la modifica del Regolamento del Prestito Obbligazionario per introdurre un nuovo evento di rimborso anticipato obbligatorio in favore degli obbligazionisti prevedendo che le Obbligazioni saranno soggette a rimborso qualora, entro il 30 settembre 2020, si realizzino uno o più dei seguenti eventi in grado di determinare (cumulati tra loro) un incasso complessivo per la Società non inferiore a Euro 30 milioni: (a) la Società perfezioni un aumento di capitale

in opzione ai soci (restando inteso che, ai fini del calcolo del predetto importo di €30 milioni, non concorreranno le somme versate da Augusto S.p.A. alla Società a titolo di finanziamento soci); e/o (b) la Società perfezioni la vendita di uno o più immobili; e/o (c) la Società ottenga un finanziamento bancario. Resta inteso che detto importo di €30 milioni sarà calcolato al lordo dell'eventuale indebitamento allocato sugli immobili oggetto di vendita o oggetto di rimborso in occasione di rifinanziamento.

18 giugno 2020 l'Assemblea di Aedes ha approvato l'aumento di capitale sociale a pagamento e in via inscindibile con esclusione del diritto di opzione di Euro 10 milioni riservato in sottoscrizione ad Augusto S.p.A e ha attribuito al Consiglio di Amministrazione la 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 €50 milioni.

7 luglio 2020 è scaduto il termine ultimo di esercizio dei "Warrant Aedes SIIQ S.p.A. 2018-20207" e pertanto, a partire da tale data, i Warrant per i quali non sia stata presentata la richiesta di esercizio sono divenuti definitivamente privi di effetto. In tale data sono stati esercitati 1590 diritti con corrispondente emissione di n.53 nuove azioni ordinarie al prezzo unitario di euro 6,35.

24 luglio 2020 Augusto S.p.A. ha sottoscritto e versato, mediante compensazione con il credito in linea capitale vantato dalla stessa ai sensi del finanziamento soci di €10 milioni erogato a favore della Società ad aprile 2017, l'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 €10 milioni, riservato alla sottoscrizione da parte della stessa Augusto, deliberato dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti di Aedes in data 18 giugno 2020 (l'"Aumento di Capitale Riservato").

Nell'ambito dell'Aumento di Capitale Riservato, vengono emesse:

- n. 2.683.759 azioni ordinarie di Aedes, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ammesse a quotazione sul MTA;
- n. 5.316.241 azioni speciali di Aedes con diritto di voto limitato e convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e con godimento regolare, non quotate.

Per effetto di quanto precede, il nuovo capitale sociale di Aedes è pari ad € 212.000.067,311, suddiviso in n. 34.714.156 azioni ordinarie prive di valore nominale e n. 5.316.241 Azioni Speciali. L'ammontare del capitale tiene conto dell'esecuzione parziale in data 7 luglio 2020 dell'Aumento Warrant, per l'importo di € 67,31, oltre il sovrapprezzo (con emissione di n. 53 azioni ordinarie).

27 luglio 2020 il Socio Augusto, nel contesto dell'aggiornamento della comunicazione ex art. 120 TUF, conseguente al perfezionamento dell'Aumento di Capitale Riservato ha comunicato di possedere n. 19.354.624 azioni pari al 48,35% (del capitale sociale complessivo) di cui n. 14.038.383 azioni ordinarie (pari al 40,44% sul totale delle azioni ordinarie) n. 5.316.241 azioni speciali (pari al 100% sul totale delle azioni di tale categoria). Nella medesima comunicazione Augusto ha confermato alla Società di essere "legittima proprietaria di ulteriori n. 5.020.618 azioni ordinarie pari al 12,54% del capitale sociale complessivo di Aedes, originariamente depositate presso un intermediario inglese e rispetto alle quali sono emersi, anche all'esito di iniziative legali avviate da Augusto, illegittimi atti di disposizione, di natura e in favore di destinatari ancora da accertare. In particolare, Augusto non è in grado di valutare se le suddette azioni Aedes siano depositate su altri conti comunque riconducibili all'intermediario depositario ovvero se siano state, in tutto o in parte, definitivamente cedute a terzi". Augusto ha conseguentemente comunicato che "allo stato non è in grado di esercitare i diritti relativi alle predette n. 5.020.618 azioni ordinarie Aedes e che permane uno stato di incertezza in merito alla recuperabilità della disponibilità delle stesse". Il Socio Augusto ha altresì rappresentato alla Società che, "in caso di esito positivo della vicenda, Augusto verrebbe a recuperare la legittima disponibilità della propria partecipazione pari al 60,89% del capitale sociale complessivo di Aedes e al 54,9% del capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie, senza che da ciò possa conseguire un obbligo di promozione dell'OPA".

10 agosto 2020 Facendo seguito a quanto già comunicato al mercato in data 24 aprile 2020, 14 maggio 2020, 18 giugno 2020 e 5 agosto 2020, Aedes SIIQ rende noto che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data odierna sotto la presidenza di Carlo A. Puri Negri, ha esaminato e approvato le linee guida 2020-2026 (le "Linee Guida") di revisione del Piano Industriale 2019-2024 della Società approvato il 28 giugno 2019 (il "Piano 2019-2024").

2 settembre 2020 Aedes SIIQ comunica che il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato il Piano Industriale 2020-2026 (il "Piano Industriale"), predisposto in attuazione delle linee guida di revisione del piano industriale 2019-2024 approvate il 10 agosto scorso (cfr. comunicato stampa diffuso al mercato in data 10 agosto 2020). Inoltre, si comunica che nel Piano Industriale sono stati previsti leggeri scostamenti dei target di GAV immobiliare e di ricavi da locazione rispetto a quelli comunicati in data 10 agosto 2020. Di seguito, si riportano i principali Target 2026 previsti dal Piano Industriale con i due scostamenti sopra descritti: GAV immobiliare ~ € 825 milioni (precedentemente ~ € 810 milioni), LTV medio, nell'arco di piano, inferiore al 50% e Ricavi da locazione ~ € 50 milioni (precedentemente ~ € 51 milioni). Aedes comunica altresì che il Piano Industriale conferma lo sviluppo del progetto denominato "COM – Caselle Open Mall".

28 settembre 2020 Aedes SIIQ ha firmato, con un primario investitore istituzionale, il contratto definitivo per la vendita della Torre E, con destinazione d'uso uffici e una GLA di oltre 8.000 metri quadrati, ubicato a Milano in Viale Giulio Richard 3. Il prezzo di vendita, pari a € 12,0 milioni di cui €1,5 milioni subordinato all'avveramento di talune condizioni amministrative connesse al progetto di riqualificazione che verrà realizzato dall'acquirente, risulta in leggero miglioramento rispetto al fair value come da ultima perizia dell'esperto indipendente.

30 settembre 2020 Aedes SIIQ comunica che è stato rimborsato il prestito obbligazionario emesso dalla Società ad aprile 2017 per un importo pari a € 15.000.000 (codice ISIN IT0005250920) in scadenza al 30 settembre 2020.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEI PRIMI NOVE MESI DEL 2020

26 ottobre 2020 Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ ha convocato l'Assemblea degli obbligazionari del prestito obbligazionario «AEDES SIIQ S.P.A. 2017-2020» (Codice ISIN IT0005317174) – quotato sul sistema multilaterale di negoziazione denominato "ExtraMOT"

CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO 2020-2026

In data 2 settembre 2020 il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha approvato un nuovo Piano Industriale 2020-2026: i dati consuntivi di Aedes al 30 settembre 2020 sono sostanzialmente in linea in termini di ricavi ed EBITDA con tale nuovo piano. Il piano approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società è comunque redatto su base semestrale e pertanto non è disponibile nessun dato puntuale sia economico che patrimoniale riferito al trimestre.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Le criticità economiche e finanziarie manifestate dai tenants nel secondo trimestre 2020, prevalentemente del comparto retail, derivanti dalla chiusura, a partire da metà marzo e fino a metà/fine maggio, degli spazi commerciali hanno condotto ad una rinegoziazione di molti contratti di locazione con tali tenants, modulando diverse modalità di gestione delle competenze e delle scadenze relative al periodo di chiusura e di riapertura delle attività, in spirito di collaborazione e buona fede. Tali rinegoziazioni hanno portato sinora alla ridefinizione dei canoni prospettici e/o al riscadenamento dei pagamenti; a fronte di tali concessioni sono stati in alcuni casi allungati i termini di scadenza dei contratti di affitto di ramo d'azienda e/o spostate in avanti nel tempo le date relative alle break-option previste originariamente in tali accordi.

Si ritiene che, in presenza di una nuova fase pandemica, problematiche di chiusura degli spazi commerciali, magari non generalizzate a livello di tempi e di territori, potrebbero ripetersi, anche nel corso dei prossimi trimestri.

La Società, pur nell'attuale situazione di significativa incertezza di mercato generata dagli effetti della diffusione del Covid19, 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 con le attività e le modalità previste dal Piano Industriale approvato il 2 settembre 2020.

Risulta cruciale, per il successo di tale percorso, l'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale riservato ad Augusto S.p.A. di €10 milioni, il completamento dell'operazione di rafforzamento patrimoniale con la finalizzazione dell'operazione di Aumento di Capitale in Opzione di € 50 milioni da eseguirsi entro luglio 2021.

CONVOCATA L'ASSEMBLEA DEGLI OBBLIGAZIONISTI DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO «AEDES SIIQ S.P.A. 2017-2020» (Codice ISIN IT0005317174)

Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha, altresì, deliberato di convocare per il giorno 27 novembre 2020 l'assemblea degli obbligazionisti (l'**Assemblea degli Obbligazionisti**) del prestito obbligazionario «AEDES SIIQ S.P.A. 2017-2020» (Codice ISIN IT0005317174) – quotato sul sistema multilaterale di negoziazione denominato “ExtraMOT Pro” di Borsa Italiana, di un importo nominale pari a €30.000.000,00 e rappresentato da n. 600 obbligazioni del valore nominale di €50.000,00 ciascuna (il **Prestito Obbligazionario**” o il **Prestito**) – volta, tra l'altro, a deliberare sulle proposte di modifica del regolamento di quest'ultimo (il **Regolamento**)” come di seguito riportato.

Nel contesto dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, in linea con la *ratio* delle misure adottate dal Governo Italiano e nel pieno interesse della Società, dopo aver avviato i contatti con il rappresentante comune degli obbligazionisti (il **Rappresentante Comune degli Obbligazionisti**”), il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di procedere al rimborso anticipato parziale e pro-quota del Prestito per l'ammontare complessivo di € 15.150.000,00 (corrispondente all'importo di € 25.250,00 per ciascuna obbligazione in circolazione), a condizione che l'Assemblea degli Obbligazionisti del Prestito Obbligazionario approvi le seguenti proposte:

- (i) prorogare la durata del Prestito posticipando la data di scadenza dal 20 dicembre 2020 al 20 giugno 2021;
- (ii) prevedere che il tasso di interesse applicabile a partire dal 20 dicembre 2020 (incluso) sino al 20 giugno 2021 (escluso) sia pari al 7,5% annuo;
- (iii) introdurre, in aggiunta alle ipotesi di rimborso anticipato a favore degli obbligazionisti stabilite dall'art. 9 del Regolamento, il rimborso anticipato obbligatorio in caso di vendita di immobili, stabilendo che le obbligazioni siano soggette a rimborso anticipato obbligatorio in tutto (ma non in parte), qualora l'Emittente perfezioni la vendita a terzi di uno o più immobili in grado di determinare (cumulati tra loro) un incasso complessivo per l'Emittente non inferiore a €15 milioni, che sarà calcolato al netto dell'eventuale indebitamento allocato sugli immobili oggetto di vendita;
- (iv) introdurre il diritto a favore dell'Emittente di rimborsare, in ogni momento, in tutto o in parte le obbligazioni unitamente agli interessi maturati sino alla relativa data di rimborso.

L'Assemblea degli Obbligazionisti, in ragione delle proposte di modifica del Regolamento sopra indicate, sarà altresì chiamata a deliberare in merito alla proroga della durata in carica del Rappresentante Comune degli Obbligazionisti ovvero alla sostituzione del medesimo e alla determinazione del relativo compenso.

Nella giornata di domani, 27 ottobre 2020, l'avviso di convocazione della suddetta Assemblea degli Obbligazionisti sarà messo a disposizione del pubblico, ai sensi di legge, presso la sede legale della Società (in Milano, Via Tortona n. 37) e pubblicato sul sito *internet* di Aedes www.aedes.com (Sezione *Corporate Governance* / Prestiti Obbligazionari), sul sistema di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.com, nonché, per estratto, sul quotidiano “ItaliaOggi”. La documentazione relativa all'Assemblea verrà resa disponibile con le modalità e nei termini previsti dalla normativa vigente.

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 30 settembre 2020 sarà messa a disposizione del pubblico entro i termini di legge, presso la sede legale della società all'indirizzo www.aedes-siiq.com e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo 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

Investor Relations

*Aedes SIIQ S.p.A.
CDR Communication
Silvia Di Rosa
Claudia Gabriella Messina*

Tel. +39 02 6243.1
Cell. +39 335 7864209
Cell. +39 339 4920223

investor.relations@aedes-siiq.com
silvia.dirosa@cdr-communication.it
claudia.messina@cdr-communication.it

Ufficio Stampa

*Lorenzo Morelli CDR Communication
Studio Noris Morano*

Cell. +39 347 7640744
Tel. +39 02 76004736-45

lorenzo.morelli@cdr-communication.it
norismorano@studionorismorano.com

***In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati
Riclassificati al 30 settembre 2020***

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	III Trimestre 2020	III Trimestre 2019	Variazione	30/09/2020	30/09/2019	Variazione
Ricavi lordi da affitto	3.533	3.724	(191)	10.477	11.469	(992)
Margine da vendita Immobili	(1.120)	40	(1.160)	(1.120)	40	(1.160)
Altri ricavi	336	101	235	1.124	933	191
Totale Ricavi	2.749	3.865	(1.116)	10.481	12.442	(1.961)
Perdite per sfitti nette	(356)	(368)	12	(966)	(1.163)	197
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(734)	(838)	104	(2.190)	(2.534)	344
Opex	(537)	(335)	(202)	(1.161)	(678)	(483)
Commissioni e provvigioni	(110)	(166)	56	(234)	(369)	135
Altri costi non riaddebitabili	(200)	(138)	(62)	(591)	(603)	12
Totale Costi Diretti Esterni	(1.937)	(1.845)	(92)	(5.142)	(5.347)	205
Net Operating Income	812	2.020	(1.208)	5.339	7.095	(1.756)
Costo del Personale Diretto	(591)	(634)	43	(2.001)	(2.209)	208
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	181	492	(311)	653	938	(285)
Totale Costi Diretti Interni	(410)	(142)	(268)	(1.348)	(1.271)	(77)
Costo del Personale di sede	(510)	(588)	78	(1.725)	(1.842)	117
Consulenze a Struttura	(423)	(493)	70	(1.420)	(1.722)	302
Q&A	(861)	(972)	111	(2.674)	(2.802)	128
Totale Costi Indiretti	(1.794)	(2.053)	259	(5.819)	(6.366)	547
EBITDA	(1.392)	(175)	(1.217)	(1.828)	(542)	(1.286)
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(1.498)	0	(1.498)	(28.233)	(2.503)	(25.730)
	0	0	0	(724)	0	(724)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(427)	(332)	(95)	(1.507)	(718)	(789)
Proventi/(oneri) da società collegate	(5)	301	(306)	(3.334)	1.101	(4.435)
EBIT (Risultato operativo)	(3.322)	(206)	(3.116)	(35.626)	(2.662)	(32.964)
Proventi/(oneri) finanziari	(1.858)	(2.298)	440	(5.939)	(7.314)	1.375
EBT (Risultato ante imposte)	(5.180)	(2.504)	(2.676)	(41.565)	(9.976)	(31.589)
Imposte/Oneri fiscali	106	99	7	(2.861)	(103)	(2.758)
Utile/(Perdita)	(5.074)	(2.405)	(2.669)	(44.426)	(10.079)	(34.347)
Risultato di competenza del Gruppo	(5.074)	(2.405)	(2.669)	(44.426)	(10.079)	(34.347)

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Voce	Descrizione	30/09/2020	31/12/2019	Variazione	30/06/2020	Variazione
A.	Capitale fisso	448.370	479.785	(31.415)	460.828	(12.458)
B.	Capitale circolante netto	(12.152)	(2.379)	(9.773)	(7.472)	(4.680)
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	436.218	477.406	(41.188)	453.356	(17.138)
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	249.716	284.530	(34.814)	245.152	4.564
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
D.=D.1+D.2	Totale patrimonio netto	249.716	284.530	(34.814)	245.152	4.564
E.	Altre (attività) e passività non correnti	3.269	488	2.781	3.455	(186)
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	109.315	96.952	12.363	127.916	(18.601)
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	78.533	102.072	(23.539)	82.796	(4.263)
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(4.615)	(6.636)	2.021	(5.963)	1.348
I.= F+G+H	Totale indebitamento finanziario netto	183.233	192.388	(9.155)	204.749	(21.516)
L.=D.+E.+I.	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	436.218	477.406	(41.188)	453.356	(17.138)

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

PFN (Euro/000)	30/09/2020	31/12/2019	Variazione	30/06/2020	Variazione
A Cassa	4.615	6.636	(2.021)	5.963	(1.348)
B Mezzi equivalenti	0	0	0	0	0
C Titoli	0	0	0	0	0
D Liquidità (A) + (B) + (C)	4.615	6.636	(2.021)	5.963	(1.348)
E Crediti finanziari correnti	0	0	0	0	0
F Debiti verso banche correnti	(19.806)	(29.200)	9.394	(25.450)	5.644
G Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(30.358)	(44.666)	14.308	(44.959)	14.601
H Altre passività finanziarie correnti	(27.160)	(27.446)	286	(11.344)	(15.816)
I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(77.324)	(101.312)	23.988	(81.753)	4.429
J Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	(72.709)	(94.676)	21.967	(75.790)	3.081
K Debiti verso banche non correnti	(106.452)	(93.773)	(12.679)	(99.457)	(6.995)
L Obbligazioni emesse	0	0	0	0	0
M Altre passività finanziarie non correnti	(1.297)	(1.245)	(52)	(26.711)	25.414
N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(107.749)	(95.018)	(12.731)	(126.168)	18.419
O Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)	(180.458)	(189.694)	9.236	(201.958)	21.500
P Passività corrente derivante da lease	(1.209)	(760)	(449)	(1.043)	(166)
Q Passività non corrente derivante da lease	(1.566)	(1.934)	368	(1.748)	182
R Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)	(183.233)	(192.388)	9.155	(204.749)	21.516