

## Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SiiQ ha approvato in data odierna la Relazione Semestrale al 30 giugno 2018

- **RICAVI, NET OPERATING INCOME, EBITDA E PFN IN MIGLIORAMENTO**
- **NNNAV PER AZIONE CONFERMATO A €0,99**
  - **Ricavi totali: € 11,0 mln (€ 9,3 mln)<sup>1</sup> +18%**
  - **EBITDA: € 1,4 mln (€ 0,2 mln)**
  - **Utile di Gruppo: € 0,09 mln (€ 3,2 mln) per minori rivalutazioni a fair value e maggiori oneri finanziari**
  - **Indebitamento Finanziario Netto: € 179 mln LTV 44%<sup>2</sup> (€ 216 mln, LTV 50%);**
  - **GAV del Gruppo<sup>3</sup>: € 560 mln (€ 597 mln); GAV Consolidato € 447 mln (€ 482 mln)**
  - **NNNAV € 315 mln (€ 317 mln); NNNAV per azione € 0,99 (€ 0,99)**

**Milano 1 agosto 2018** - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SiiQ S.p.A.** (MTA: AE), riunitosi in data odierna, presieduto da Carlo A. Puri Negri, ha approvato la relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2018.

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2018

I **ricavi totali** del primo semestre 2018 ammontano a € 11 milioni, in crescita del 18% rispetto ai dati del medesimo periodo dell'esercizio precedente pari a € 9,3 milioni. L'incremento pari a € 1,6 milioni è dato dal contributo positivo per la **vendita di immobili** per € 2,7 milioni, parzialmente bilanciato dal decremento dei **ricavi lordi da affitti** pari a € 0,7 milioni, e dal decremento per minori ricavi da vendita rimanenze e da altri ricavi di € 0,4 milioni.

I **costi diretti esterni** si attestano a € 4,3 milioni rispetto a € 3,2 milioni al 30 giugno 2017. L'incremento di € 1,1 milioni è principalmente ascrivibile a maggiori perdite per sfitti e a maggiori imposte su immobili in conseguenza della crescita del patrimonio immobiliare.

Il **Net Operating Income** è positivo per € 6,7 milioni rispetto a € 6,1 milioni dell'esercizio precedente, con un miglioramento pari a circa € 0,6 milioni.

I **costi totali diretti** e le **spese generali** sono complessivamente pari a €5,3 milioni rispetto a € 5,9 milioni al 30 giugno 2017, con un miglioramento di circa € 0,6 milioni.

Conseguentemente, l'**EBITDA** risulta positivo per € 1,4 milioni, in aumento rispetto a quanto rilevato nel 2017 pari a € 0,2 milioni.

L'**adeguamento al fair value di investimenti immobiliari** nel primo semestre 2018 è pari € 5,4 milioni è principalmente dovuto alla rivalutazione a seguito della sottoscrizione di nuovi contratti di locazione i cui effetti in termini di affitti si apprezzeranno a partire dal secondo semestre 2018, rispetto a € 7,9 milioni dell'esercizio precedente, dato che includeva la rivalutazione del fair value in fase di acquisizione del

<sup>1</sup> I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 30 giugno 2017 e 31 dicembre 2017

<sup>2</sup> LTV calcolato come rapporto tra debito lordo e GAV

<sup>3</sup> GAV di Gruppo inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari

Retail Park di Serravalle per € 4,6 milioni e alla rivalutazione dell'area di sviluppo localizzata nel comune di Caselle, in conseguenza della firma della Convenzione Urbanistica con il Comune per € 3,5 milioni.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni** al 30 giugno 2018 sono pari a € 1,2 milioni, rispetto a € 0,4 milioni al 30 giugno 2017, l'incremento di € 0,8 milioni è principalmente imputabile a maggiori ammortamenti sugli arredi e impianti della sede sociale a seguito della decisione della Società di trasferire la stessa. I **proventi da società collegate e joint ventures** presentano un saldo negativo di circa € 1,1 milioni, in linea rispetto ai valori al 30 giugno 2017.

L'**EBIT** è positivo per € 4,4 milioni rispetto a € 5,8 milioni al 30 giugno 2017. La riduzione di € 1,4 milioni circa, è principalmente imputabile a minori adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari, e a maggiori ammortamenti.

Gli **oneri finanziari al netto dei proventi finanziari** e inclusi gli effetti di adeguamento al *fair value* di strumenti derivati di copertura del rischio tasso di interesse, sono pari a € 4,6 milioni (€ 2,4 milioni).

La voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: + € 0,3 milioni (€ 0,4 milioni);
- Oneri finanziari: - € 4,9 milioni dovuti a un maggiore livello di indebitamento finanziario medio rispetto al primo semestre 2017 (- € 2,9 milioni);
- Adeguamento al *fair value* di strumenti derivati: sostanzialmente nulli (+ € 0,1 milioni).

Il **risultato netto di competenza del Gruppo** del primo semestre 2018 evidenzia un utile di € 0,09 milioni rispetto a un utile di € 3,2 milioni nel primo semestre 2017.

## **STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2018**

Il **Capitale investito** al 30 giugno 2018, pari a **€ 495,0 milioni** rispetto a € 532,4 milioni a fine 2017, è finanziato dal patrimonio netto per € 311,8 milioni (63%), per € 179,2 milioni (36%) dall'indebitamento finanziario netto e per € 4,5 milioni (1%) da altre passività nette non correnti, e risulta composto da:

- **Capitale fisso** pari a € 489,7 milioni (€ 485,6 milioni), composto da:
  - investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 428,4 milioni (€ 432,4 milioni al 31 dicembre 2017). Il decremento di € 4 milioni, di cui € 3,3 milioni su immobilizzazioni immobiliari, è principalmente riconducibile alla cessione di un asset in Milano Via Agnello di € 48,5 milioni, in parte compensato da capitalizzazioni sul patrimonio immobiliare per € 13,8 milioni, dalla riclassifica in tale voce di asset in precedenza inclusi nella voce rimanenze per complessivi € 26 milioni e agli adeguamenti di fair value dell'esercizio per € 5,4 milioni
  - capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per € 61,3 milioni (€ 53,1 milioni al 31 dicembre 2017); l'incremento è riconducibile prevalentemente alla sottoscrizione di aumenti di capitale sul progetto The Market per complessivi € 10 milioni, oltre che adeguamenti del periodo;
  - altre immobilizzazioni finanziarie pari a € 0,1 milioni, in linea con il 31 dicembre 2017
  - immobilizzazioni immateriali sostanzialmente nulle, in linea con il 31 dicembre 2017.
- **Capitale circolante netto** pari a € 5,3 milioni (€ 46,8 milioni al 31 dicembre 2017), composto da:
  - rimanenze per € 19,6 milioni (€ 50,2 milioni al 31 dicembre 2017); la variazione è imputabile alla riclassifica di immobili per complessivi € 26 milioni, oltre alle cessioni di asset per € 5,3 milioni e

alle svalutazioni dell'esercizio;

- crediti commerciali e altri crediti per €12,1 milioni, (€ 21,6 milioni al 31 dicembre 2017). La variazione è principalmente imputabile all'incasso nel corso del 2018 del credito derivante dalla cessione del Lotto 10B per € 4,4 milioni, oltre dei crediti commerciali per commesse nei confronti di terzi;
- debiti commerciali e altri debiti per € 26,4 milioni (€ 25,0 milioni a fine 2017).

Il **Patrimonio Netto consolidato** è pari a **€ 311,3 milioni** rispetto a € 312,8 milioni al 31 dicembre 2017, con una variazione negativa di € 1,5 milioni principalmente ascrivibile alla riserva per valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati considerati di copertura (-€ 0,6 milioni), all'impatto sul patrimonio netto d'apertura derivante dall'adozione del nuovo principio contabile IFRS 9 (-€ 0,8 milioni) e a perdite attuariali (-€ 0,1 milioni).

**L'indebitamento finanziario netto** del Gruppo al 30 giugno 2018 è pari a € 179,2 milioni rispetto a € 215,7 milioni al 31 dicembre 2017 con un decremento di € 36,6 milioni dovuto principalmente all'effetto netto dei rimborsi relativi alle vendite di immobili e delle nuove erogazioni relative ai progetti di sviluppo.

L'indebitamento finanziario netto del 2018 deriva da una differenza tra debiti lordi per € 195,6 milioni e di cassa pari a € 16,4 milioni (valutati in conformità con lo IFRS 9), rispetto a debiti lordi per € 238,9 milioni e di cassa pari a € 23,2 milioni al termine dell'esercizio precedente.

L'indebitamento al 30 giugno 2018 presenta una durata media (*duration*) di 2,31 anni rispetto ai 2,63 anni al 31 dicembre 2017.

Al 30 giugno 2018 la percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 43,0% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo, rispetto al 66,8% di indebitamento al tasso variabile al 31 dicembre 2017. Alla data di approvazione della relazione semestrale non sono presenti *covenant* finanziari o altre clausole dei contratti di finanziamento non rispettati.

Al 30 giugno 2018 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate oltre i termini applicabili di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti. Quanto ai debiti commerciali, alla medesima data il Gruppo Aedes registrava scaduti per € 4,9 milioni, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

\*\*\*\*

## **PORTAFOGLIO DI GRUPPO**

Al 30 giugno 2018 il patrimonio immobiliare totale di proprietà del Gruppo Aedes, si è attestato a un valore di mercato pari a € 560,3 milioni, inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari, in diminuzione del 6,4% circa rispetto ai dati al 31 dicembre 2017 (€ 596,5 milioni).

Il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato, pari a € 447,3 milioni, si è ridotto rispetto al 31 dicembre 2017 di € 34,3 milioni, quale saldo netto di incrementi di € 17,9 milioni, a parità di perimetro (*like for like*) e decrementi di € 52,2 milioni di vendite. Il Gruppo ha in essere contratti di affitto per complessivi € 16 milioni su base annua.

La Società detiene gli investimenti immobiliari nel Portafoglio a reddito o nel Portafoglio da vendere prevalentemente direttamente o mediante società controllate e rientranti nel perimetro del Gruppo, ovvero, mediante partecipazioni non di controllo in società veicolo (c.d. "spv" o "*special purpose vehicle*") e fondi immobiliari.

€/000	GAV				NAV			
	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio
Retail	142.510	86.869	229.379	40,9%	88.843	36.497	125.340	35,4%
Office	140.650	483	141.133	25,2%	93.372	222	93.594	26,5%
Other Uses	12.828	-	12.828	2,3%	7.581	-	7.581	2,1%
<b>Rented Assets</b>	<b>295.988</b>	<b>87.352</b>	<b>383.340</b>	<b>68,4%</b>	<b>189.796</b>	<b>36.718</b>	<b>226.515</b>	<b>64,1%</b>
Retail Development for Rent	103.357	-	103.357	18,4%	86.951	-	86.951	24,6%
Other Uses Development for Rent	27.700	-	27.700	4,9%	20.208	-	20.208	5,7%
Development for Rent	131.057	-	131.057	23,4%	107.159	-	107.159	30,3%
<b>Sub Total Portfolio Rented/for rent</b>	<b>427.045</b>	<b>87.352</b>	<b>514.397</b>	<b>91,8%</b>	<b>296.955</b>	<b>36.718</b>	<b>333.674</b>	<b>94,4%</b>
Other Uses	19.103	26.826	45.928	8,2%	12.173	7.734	19.907	5,6%
<b>Sub Total Portfolio to be sold</b>	<b>19.103</b>	<b>26.826</b>	<b>45.928</b>	<b>8,2%</b>	<b>12.173</b>	<b>7.734</b>	<b>19.907</b>	<b>5,6%</b>
<b>TOTAL GROUP PORTFOLIO</b>	<b>446.147</b>	<b>114.178</b>	<b>560.325</b>	<b>100,0%</b>	<b>309.129</b>	<b>44.452</b>	<b>353.581</b>	<b>100,0%</b>

  

Minorities	GAV	NAV
Praga France Sarl (25%)	1.160	832
<b>TOTAL CONSOLIDATED PORTFOLIO</b>	<b>447.307</b>	<b>309.961</b>

### PORTAFOGLIO "A REDDITO" - RENTED ASSETS

Al 30 giugno 2018 il consolidato degli Immobili a reddito a valore di mercato è pari a € 296,0 milioni e rappresenta il 66% del portafoglio consolidato. La composizione per destinazione d'uso, sul portafoglio consolidato *Rented*, evidenzia 48% di immobili *Retail*, 48% di immobili *Office* e 4% di immobili c.d. *Other Uses*. La leva finanziaria sugli Immobili a reddito è in media pari al 35,9%

In data 14 giugno 2018 è stata inaugurata al pubblico la Fase C del Serravalle Retail Park sviluppata su circa 12.000 mq di GLA, consta di 9 nuovi negozi, uno spazio artigianale-produttivo, una *Food Court* di 8 unità che amplia l'offerta ristorazione del Retail Park. Il Serravalle Retail Park, su 3 fasi tutte detenute da Aedes attraverso la controllata Novipraga SIIQ S.p.A., grazie all'apertura della Fase C raggiunge una GLA totale di circa 40.000 mq, un *occupancy rate* di oltre l'80% e affitti annui per complessivi € 4,3 milioni circa.

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

Il consolidato del portafoglio a reddito denominato Development for Rent, pari a € 131,1 milioni al 30 giugno 2018, è costituito da aree di sviluppo, a prevalente destinazione commerciale, delle quali si prevede lo sviluppo a breve e la successiva messa a reddito. La leva finanziaria è mediamente più bassa rispetto al resto del portafoglio, e si attesta al 18,2%.

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

Il consolidato del portafoglio da vendere, di cui si prevede la vendita durante il periodo di Piano, è pari a € 19,1 milioni. La leva finanziaria si attesta al 30 giugno 2018 al 36,3%.

### AREA SERVIZI

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

\*\*\*\*

## NAV DI GRUPPO

L'EPRA NNAV del Gruppo Aedes al 30 giugno 2018 è pari a 315 milioni di Euro, 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 di competenza del Gruppo Aedes alla data del 30 giugno 2018 (dati in milioni di Euro):

(Euro/000)	30/06/2018	31/12/2017
<i>Azioni in circolazione (*)</i>	<i>319.680.191</i>	<i>319.773.191</i>
<b>EPRA Net Asset Value</b>		
Patrimonio netto per IFRS	311.839	313.201
<b>NAV</b>		
<b>Include:</b>		
Rivalutazioni di investimenti immobiliari	0	0
Rivalutazioni di Immobili in Fase di Sviluppo	1.565	15
Rivalutazioni di altri investimenti (partecipazioni immobiliari)	1.618	1.584
Rivalutazione di rimanenze	228	1.919
<b>Esclude:</b>		0
Fair value degli strumenti finanziari derivati	891	238
<b>EPRA NAV</b>	<b>316.141</b>	<b>316.957</b>
<b>EPRA NAV per share</b>	<b>0,99</b>	<b>0,99</b>
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(891)	(238)
Fair value dell'indebitamento finanziario	(266)	(24)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>314.984</b>	<b>316.695</b>
<b>EPRA NNAV per share</b>	<b>0,99</b>	<b>0,99</b>

(\*) esclude azioni proprie

L'EPRA NAV *diluted* e l'EPRA NNAV *diluted* non risultano significativi in quanto i *warrant* in circolazione (n. 86.954.220 Warrant su un totale di 86.956.536), essendo *out of the money* alla data di riferimento del bilancio, avrebbero un effetto antidiluitivo. Pertanto non si è reso necessario effettuare il relativo calcolo.

\*\*\*\*

## PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE IL PRIMO SEMESTRE 2018

**24 gennaio 2018** – Il Consiglio di Amministrazione, in attuazione della delibera assembleare del 27 aprile 2017 di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, ha deliberato di rinnovare fino al 27 ottobre 2018, il programma di sostegno alla liquidità del titolo Aedes SIIQ, conferendo l'incarico di *Liquidity provider* ad INTERMONTE SIM S.p.A..

**28 febbraio 2018** – Aedes SIIQ, facendo seguito all'accordo quadro stipulato nel mese di dicembre 2017, ha perfezionato il contratto di locazione dell'intera Torre ubicata a Milano in Viale Richard 3, con WPP Marketing Communications (Italy) Srl, società del Gruppo WPP primario gruppo multinazionale della comunicazione la cui capogruppo WPP PLC è quotata al NYSE. La locazione avrà una durata di 9 anni rinnovabili di ulteriori 6 anni, con un canone di € 1,8 milioni all'anno.

**2 marzo 2018** – Aedes SIIQ S.p.A ha aumentato a € 200.000 il fondo messo a disposizione di Intermonte SIM per acquistare e vendere in condizioni di indipendenza, per conto e con rischio per la Società, le azioni Aedes SIIQ.

**27 aprile 2018** – L'Assemblea ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione, confermando Carlo A. Puri Negri alla carica di Presidente del Consiglio, e il nuovo Collegio Sindacale.

**27 aprile 2018** – Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a nominare i seguenti Comitati:

- Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate
- Comitato per la Remunerazione e le Nomine
- Comitato Finanza e Investimenti

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione, in attuazione della delibera assembleare del 27 aprile 2018 di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, ha deliberato di proseguire il programma di sostegno alla liquidità del titolo Aedes SIIQ, avvalendosi di Intermonte SIM S.p.A..

**9 maggio 2018** – Il Consiglio di Amministrazione ha confermato Benedetto Ceglie alla carica di Vice Presidente e di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e Giuseppe Roveda alla carica di Amministratore Delegato.

**14 giugno 2018** – Aedes SIIQ ha inaugurato il rinnovato e ampliato Serravalle Retail Park, dopo l'acquisizione da parte di Aedes SIIQ avvenuta nel 2017.

**25 giugno 2018** – Aedes SIIQ ha comunicato che in data 22 giugno 2018 Sator Immobiliare SGR S.p.A., società di gestione del Fondo Immobiliare Petrarca, di cui Aedes ha la titolarità del 100% delle quote, ha firmato il contratto definitivo di vendita dell'immobile ubicato a Milano in Viale Umbria 32. L'operazione, che ha visto quale controparte la società Abitare In Development 3 s.r.l., interamente controllata da Abitare In S.p.A., quotata al mercato AIM Italia/Mercato Alternativo del Capitale, è avvenuta al prezzo di € 3,7 milioni in linea con il fair value dell'immobile al 31 dicembre 2017.

**29 giugno 2018** - Aedes SIIQ ha firmato, con un primario investitore istituzionale, il contratto per la compravendita dell'immobile ubicato a Milano in Via Agnello 12, a un prezzo di € 50,75 milioni, equivalente a un Net Cap Rate del 3,3% circa.

\*\*\*\*

## **PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PRIMO SEMESTRE 2018**

Non vi sono fatti di rilievo da segnalare dopo la chiusura del semestre.

\*\*\*\*

## **STATO DI IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO 2014-2019 APPROVATO IL 1° DICEMBRE 2014**

I risultati patrimoniali al 30 giugno 2018 sono sostanzialmente in linea con i range previsti a piano, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 27 maggio 2014 e successivamente integrato, da ultimo, in data 1° dicembre 2014.

\*\*\*\*

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il gruppo nel secondo semestre 2018, proseguirà nelle attività di dismissione di parte del portafoglio non strategico o non *value added*, al progressivo rifinanziamento del portafoglio immobiliare, alle attività di *refurbishment* e di valorizzazione del portafoglio, con l'obiettivo di migliorare parametri di occupazione e performance a beneficio anche degli esercizi futuri. Sono previste quindi ulteriori attività di investimento sul perimetro degli immobili già in portafoglio.

La Società ha inoltre annunciato, in concomitanza con la pubblicazione della relazione semestrale consolidata (2 agosto 2017), la *guidance* al 2023 su macro-obiettivi di investimento e di *performance*. Tali obiettivi rimangono sostanzialmente confermati; il verificarsi in tutto od in parte degli stessi dipenderà tuttavia anche da fattori al di fuori del controllo della società quali tra gli altri il ciclo economico, l'evoluzione del mercato immobiliare, l'evoluzione dell'offerta di credito, l'evoluzione del mercato dei capitali.

Il *management* manterrà la massima attenzione alle opportunità offerte dal mercato, pianificando al meglio l'ulteriore crescita del Gruppo.

\*\*\*\*

*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 semestrale al 30 giugno 2018 sarà messa a disposizione del pubblico entro i termini di legge, presso la sede legale della società – Via Morimondo 26, 20143 Milano, sul sito internet della Società all'indirizzo [www.aedes-siiq.com](http://www.aedes-siiq.com) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it)

### **Aedes SIIQ S.p.A.**

Aedes, fondata nel 1905, è stata la prima società immobiliare ad essere quotata alla Borsa Valori di Milano nel 1924 (MTA:AE.MI). La strategia di Aedes SIIQ ha come obiettivo quello di creare e ampliare il proprio portafoglio "commercial" focalizzato su "asset retail" di nuova generazione e "office" con rendimenti superiori alla media di settore, che generi flussi di cassa ricorrenti in coerenza con il modello SIIQ/REIT. Dopo la ristrutturazione finanziaria conclusasi con successo a fine 2014, e la fusione nel secondo semestre del 2015 con Praga Holding Real Estate S.p.A., – gruppo noto per lo sviluppo della location di Serravalle Scrivia e la realizzazione del primo Designer Outlet in Italia – la società è presente sul mercato con un competitivo progetto industriale gestito da un management con consolidata esperienza nel settore immobiliare. Inoltre, a seguito dell'esercizio dell'opzione per aderire al regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SIIQ), Aedes è diventata SIIQ dal 1° gennaio 2016. Al 30 giugno 2018 il portafoglio immobiliare consolidato si attesta a un valore di mercato pari a € 447 milioni (GAV Consolidato). Il Patrimonio Netto consolidato è pari a € 311,3 milioni e il LTV è pari a 44%. Il NNAV al 30 giugno 2018 risulta pari a € 315 milioni con un NNAV per azione pari a € 0,99.

**Per ulteriori informazioni:** [www.aedes-siiq.com](http://www.aedes-siiq.com)

### **Investor Relations**

Aedes SIIQ S.p.A.

Silvia Di Rosa CDR - Communication

Tel. +39 02 6243.1

Cell. +39 335 7864209

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

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

### **Ufficio Stampa**

Lorenzo Morelli

Studio Noris Morano

Tel. +39 02 6243.1

Tel. +39 02 76004736-45

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

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

**In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 30 giugno 2018**

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO**

Descrizione (Euro/000)	30/06/2018	30/06/2017	Variazione
Ricavi lordi da affitto	7.842	8.493	(651)
Margine da vendita Immobili	2.794	60	2.734
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	300	465	(165)
Altri ricavi	27	299	(272)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>10.963</b>	<b>9.317</b>	<b>1.646</b>
Perdite per sfitti nette	(901)	(305)	(596)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(1.883)	(1.592)	(291)
Opex	(414)	(333)	(81)
Commissioni e provvigioni	(717)	(812)	95
Altri costi non riaddebitabili	(372)	(188)	(184)
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(4.287)</b>	<b>(3.230)</b>	<b>(1.057)</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>6.676</b>	<b>6.087</b>	<b>589</b>
Costo del Personale Diretto	(1.420)	(1.251)	(169)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	1.020	597	423
<b>Totale Costi diretti</b>	<b>(400)</b>	<b>(654)</b>	<b>254</b>
Costo del Personale di sede	(1.438)	(1.367)	(71)
Consulenze a Struttura	(1.458)	(1.487)	29
G&A	(1.970)	(2.360)	390
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>(4.866)</b>	<b>(5.214)</b>	<b>348</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.410</b>	<b>219</b>	<b>1.191</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	5.372	7.881	(2.509)
	(90)	(961)	871
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni	(1.226)	(372)	(854)
Proventi/(oneri) da società collegate	(1.071)	(982)	(89)
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>4.395</b>	<b>5.785</b>	<b>(1.390)</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(4.626)	(2.425)	(2.201)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>(231)</b>	<b>3.360</b>	<b>(3.591)</b>
Imposte/Oneri fiscali	203	(82)	285
<b>Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento</b>	<b>(28)</b>	<b>3.278</b>	<b>(3.306)</b>
Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione	0	(421)	421
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>(28)</b>	<b>2.857</b>	<b>(2.885)</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	(114)	(340)	226
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>86</b>	<b>3.197</b>	<b>(3.111)</b>



## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	30/06/2018	31/12/2017	Variazione
Capitale fisso	489.698	485.596	4.102
Capitale circolante netto	5.336	46.806	(41.470)
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>495.034</b>	<b>532.402</b>	<b>(37.368)</b>
Patrimonio netto di competenza del gruppo	311.839	313.201	(1.362)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	(499)	(385)	(114)
<b>Patrimonio netto consolidato</b>	<b>311.340</b>	<b>312.816</b>	<b>(1.476)</b>
<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>4.516</b>	<b>3.857</b>	<b>659</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	135.213	174.227	(39.014)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	60.366	64.743	(4.377)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(16.401)	(23.241)	6.840
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>179.178</b>	<b>215.729</b>	<b>(36.551)</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>495.034</b>	<b>532.402</b>	<b>(37.368)</b>

## INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

PFN (Euro/000)	30/06/2018	31/12/2017	Variazione
A Cassa	16.401	23.241	(6.840)
B Mezzi equivalenti	0	0	0
C Titoli	0	0	0
<b>D Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>16.401</b>	<b>23.241</b>	<b>(6.840)</b>
E Crediti finanziari correnti	0	0	0
F Debiti verso banche correnti	(59.859)	(64.262)	4.403
G Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(171)	(145)	(26)
H Altre passività finanziarie correnti	(336)	(336)	0
<b>I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(60.366)</b>	<b>(64.743)</b>	<b>4.377</b>
<b>J Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>(43.965)</b>	<b>(41.502)</b>	<b>(2.463)</b>
K Debiti verso banche non correnti	(79.469)	(118.990)	39.521
L Obbligazioni emesse	(44.388)	(43.992)	(396)
M Altre passività finanziarie non correnti	(11.356)	(11.245)	(111)
<b>N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(135.213)</b>	<b>(174.227)</b>	<b>39.014</b>
<b>O Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(179.178)</b>	<b>(215.729)</b>	<b>36.551</b>