

- **CONFERMATI: VICEPRESIDENTE BENEDETTO CEGLIE E CEO GIUSEPPE ROVEDA**
- **APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO AL 31 MARZO 2018**
 - **Ricavi da affitti: € 4,2 mln (€ 4,2 mln)¹;**
 - **Ricavi totali: € 4,3 mln (€ 4,5 mln);**
 - **EBITDA in linea con il 31 marzo 2017;**
 - **Risultato di periodo: -€ 2,3 mln (€ 2,2 mln) dovuto a minori rivalutazioni a fair value e a maggiori oneri finanziari;**
 - **Indebitamento Finanziario Netto: € 216,2 mln (€ 215,7 mln); LTV 48,6%² (49,6%).**

Milano 9 maggio 2018 - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SIIQ S.p.A.** (MTA: AE), riunitosi in data odierna, sotto la Presidenza di Carlo A. Puri Negri, ha confermato Benedetto Ceglie Vicepresidente e Giuseppe Roveda CEO, e approvato il Resoconto Intermedio Consolidato al 31 marzo 2018.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2018

I **ricavi totali** ammontano a € 4,3 milioni, rispetto a € 4,5 milioni del corrispondente periodo del 2017. In coerenza con il modello di property company e l'adesione al regime fiscale riservato alle SIIQ, cresce il peso dei **ricavi da affitti** che si attesta al 98% dei ricavi complessivi rispetto al 93% del medesimo periodo del precedente esercizio e ammontano a € 4,2 milioni, in linea con il primo trimestre 2017. L'andamento di tale voce è principalmente riconducibile per € 0,9 milioni ai maggiori ricavi derivanti dal retail park a Serravalle Scrivia (acquisito nel maggio 2017), compensati per € 0,4 milioni da minori ricavi su un immobile cielo terra in Milano (sfitto a partire da maggio 2017 e in corso di ristrutturazione per successive locazioni) e per € 0,2 milioni da minori ricavi registrati sull'immobile di Trezzano in corso di rilocazione con nuovi conduttori.

I **costi diretti esterni totali**, al netto dei costi capitalizzati, si attestano a € 1,9 milioni al 31 marzo 2018, rispetto a € 1,3 milioni al 31 marzo 2017, con un incremento di € 0,6 milioni ascrivibile alla crescita del patrimonio immobiliare.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, positivo per € 2,4 milioni rispetto ai postivi € 3,2 milioni del 31 marzo 2017.

I **costi diretti totali** sono pari a € 0,2 milioni rispetto a € 0,4 milioni al 31 marzo 2017.

Le **spese generali** si attestano a € 2,3 milioni in riduzione rispetto a € 2,9 milioni al 31 marzo 2017. La riduzione, pari a € 0,6 milioni è legata principalmente all'impatto positivo per lo storno di costi per affitto dell'attuale sede già accantonati negli esercizi precedenti.

L'**EBITDA** risulta negativo per € 0,1 milioni e in linea con il 31 marzo 2017.

Nel corso del primo trimestre 2018 non si sono registrati **adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari**, poiché non sono emersi elementi che abbiano determinato la necessità di aggiornarne le

¹ I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 31 marzo 2017 e 31 dicembre 2017

² LTV calcolato come rapporto tra debito lordo al 31 marzo 2018 e Portafoglio Immobiliare al fair value al 31 dicembre 2017 (inclusi i capex del primo trimestre 2018).

perizie. Nel primo trimestre 2017 tale voce risultava positiva per € 3,5 milioni ed era relativa all'adeguamento al fair value dell'area di sviluppo di Caselle oggetto di Convenzione Urbanistica, firmata dalla controllata Satac SIIQ S.p.A. con il Comune di Caselle.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni** al 31 marzo 2018 sono pari a € 0,7 milioni, rispetto a € 0,2 milioni al 31 marzo 2017. La voce risulta così composta:

- € 0,2 milioni di ammortamenti (nulla nel 2017), principalmente imputabili all'ammortamento accelerato sugli arredi e impianti della sede sociale a seguito della decisione della Società di trasferire la stessa;
- € 0,5 milioni di svalutazioni di crediti commerciali (€ 0,2 milioni di svalutazioni nel 2017).

I **proventi da società collegate e joint ventures** presentano un saldo positivo di € 0,6 milioni, rispetto a saldo di € 0,2 milioni al 31 marzo 2017 dove l'incremento è prevalentemente riconducibile ai risultati generati dalle società Pragasei S.r.l. e Fondo Dante Retail.

L'**EBIT** è negativo per €0,2 milioni, rispetto ai positivi € 3,4 milioni del 2017, la differenza è dovuta essenzialmente alle minori rivalutazioni come sopra evidenziate.

Gli **oneri finanziari netti** sono negativi per € 2,1 milioni, rispetto ad un saldo negativo di € 0,8 milioni del 31 marzo 2017. Nel dettaglio, la voce è composta da:

- proventi finanziari: +€ 0,1 milioni (+€ 0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2017);
- oneri finanziari: -€ 2,2 milioni (-€ 0,9 milioni al 31 marzo 2017); la differenza è conseguenza dell'aumento del debito lordo legato all'incremento del patrimonio immobiliare nonché dei maggiori costi del nuovo indebitamento chirografo;
- adeguamenti al *fair value* di strumenti derivati: sostanzialmente nullo (-€ 0,1 milioni al 31 marzo 2017).

Il **risultato netto** del primo trimestre 2018 evidenzia una perdita di € 2,3 milioni (quasi interamente di competenza del Gruppo), rispetto a un utile di € 2,2 milioni di Euro del primo trimestre 2017 (quasi interamente di competenza del Gruppo). Il risultato al 31 marzo 2017 era stato positivamente influenzato per € 3,5 milioni dagli adeguamenti a fair value degli investimenti immobiliari, interamente dovuti all'adeguamento al fair value per l'area di sviluppo di Caselle oggetto di Convenzione Urbanistica firmata dalla controllata Satac SIIQ S.p.A. con il Comune di Caselle.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2018

Il **Capitale investito** al 31 marzo 2018 è pari a € 530,0 milioni rispetto a € 532,4 milioni a fine 2017, ed è finanziato dal patrimonio netto per € 309,2 milioni (58%), per € 216,2 milioni (41%) dall'indebitamento finanziario netto e per € 4,6 milioni (1%) da altre passività nette non correnti. Risulta così composto:

- **Capitale Fisso** è pari a € 492,1 milioni a fronte di € 485,6 milioni al 31 dicembre 2017, ed è principalmente composto da:
 - investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 438,7 milioni, € 432,4 milioni al 31 dicembre 2017. La variazione di € 6,3 milioni è principalmente riconducibile alle capitalizzazioni sugli immobili di proprietà del Gruppo;
 - capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per € 53,2 milioni, rispetto a € 53,1 milioni al 31 dicembre 2017;
 - altre immobilizzazioni finanziarie pari a € 0,1 milioni, in linea con il 31 dicembre 2017;

- immobilizzazioni immateriali pari a € 0,1 milioni, sostanzialmente nulle al 31 dicembre 2017.
- **Il capitale circolante netto** è pari a € 38,0 milioni a fronte di € 46,8 milioni al 31 dicembre 2017, ed è composto da:
 - rimanenze per € 49,3 milioni rispetto a € 50,2 milioni al 31 dicembre 2017; la variazione è imputabile alle cessioni di asset del periodo;
 - crediti commerciali e altri crediti per € 14,5 milioni, rispetto a € 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 € 25,8 milioni, rispetto a € 25,0 milioni a fine 2017.

Al 31 marzo 2018 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 € 3,4 milioni, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

Il Patrimonio Netto consolidato è pari a € 309,2 milioni rispetto a € 312,8 milioni al 31 dicembre 2017. La variazione negativa di € 3,6 milioni è ascrivibile al risultato di periodo per -€ 2,3 milioni, alla riserva per valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati considerati di copertura per -€ 0,4 milioni, all'adozione dell'IFRS 9 per -€ 0,8 milioni e per -€ 0,1 milioni a perdite attuariali.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2018 è pari a € 216,2 milioni rispetto a € 215,7 milioni al 31 dicembre 2017. L'indebitamento finanziario netto del 2018 deriva da una differenza tra debiti lordi per € 237,0 milioni e depositi bancari pari a € 20,8 milioni (valutati per la prima volta in conformità con lo IFRS 9), rispetto a debiti lordi per € 238,9 milioni e depositi bancari pari a € 23,2 milioni al termine dell'esercizio precedente. La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 52,85% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media è di 2,42 anni.

Al 31 marzo 2018 non sono presenti *covenant* finanziari o altre clausole dei contratti di finanziamento non rispettati.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE IL PRIMO TRIMESTRE 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.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL PRIMO TRIMESTRE 2018

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.

STATO DI IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO 2014-2019

Il piano industriale 2014-2019, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 27 maggio 2014 e successivamente integrato, da ultimo, in data 1° dicembre 2014, è stato redatto su base semestrale quindi una analisi e un confronto trimestrale non possono essere pienamente rappresentativi ed esaustivi circa gli eventuali scostamenti.

Ai fini di una comparazione con i risultati consuntivi viene utilizzata, pertanto, una rielaborazione dei dati sottesi al Piano nel primo trimestre 2018.

CONTO ECONOMICO

Il conto economico al 31 marzo 2018 riporta un EBIT (Risultato Operativo) negativo per circa € 0,3 milioni, a fronte del quale il Piano prevedeva un risultato compreso in un *range* tra i € 5 e 7 milioni. Il gap a livello di EBIT è tuttavia parzialmente compensato dalle ulteriori poste di conto economico, con particolare riferimento ai minori oneri finanziari registrati, pari a € 2,1 milioni alla fine del primo trimestre 2018 rispetto a € 7,0 milioni da Piano. Nel periodo 31 dicembre 2014-31 marzo 2018 la somma degli utili previsti dal piano e dalle sensitività si attesta in un *range* tra € 45 e 80 milioni: i risultati consuntivati nello stesso intervallo temporale raggiungono i € 43,4 milioni, sostanzialmente in linea quindi con il suddetto *range*.

STATO PATRIMONIALE

Quanto allo Stato Patrimoniale, il Piano prevedeva un totale delle passività comprese in un *range* tra € 250 e 270 milioni, a fronte del quale il dato consuntivo del primo trimestre 2018 evidenzia un totale di € 274,1 milioni e pertanto in linea con le attese. Il dato relativo alla posizione finanziaria netta è pari, al 31 marzo 2018, a -€ 216,2 milioni rispetto a un dato atteso di Piano pari a -€ 220,8 milioni.

Infine, il Patrimonio Netto si attesta a 309,2 milioni di Euro e si confronta con un dato atteso da Piano compreso in un *range* tra 305 e 310 milioni di Euro, collocandosi pertanto all'interno di detto *range*.

Con i risultati al 31 marzo 2018, la Società ha raggiunto gli obiettivi di Piano, così come già avvenuto in tutte le chiusure precedenti a partire dal 31 dicembre 2014.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Gruppo nel corso dell'esercizio 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 previsti quindi importanti 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* 2018- 2023 su macro-obiettivi di investimento e di *performance*.

I drivers delle guidance prevedono la crescita e consolidamento di un portafoglio "commercial" focalizzato su asset *retail* di nuova generazione e office, con l'obiettivo di mantenere, nel medio e lungo periodo, un portafoglio immobiliare che generi flussi di cassa ricorrenti tipici del modello SIIQ/REIT, con rendimenti superiori alla media di settore.

Il Gruppo continuerà ad acquisire immobili e portafogli immobiliari già a reddito, anche mediante apporti in natura, prevalentemente localizzati, nel Nord e Centro Italia, e a sviluppare una nuova generazione di shopping e *leisure centres* attraverso la *pipeline* di progetti già in portafoglio. Contestualmente, continuerà a dismettere gli asset ritenuti non più strategici, nonché, valuterà di adottare ulteriori misure volte al rafforzamento patrimoniale del Gruppo.

OBIETTIVI:

- GAV immobiliare 2023 pari a circa 1,6 miliardi di Euro
- Occupancy rate > del 95%
- LTV pari a circa il 50%

Tali obiettivi rimangono 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.

Il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2018 sarà messo a disposizione del pubblico entro oggi, presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.aedes-siiq.com e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it

Aedes SIIQ S.p.A.

Aedes, 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 31 dicembre 2017 il portafoglio immobiliare consolidato si attesta a un valore di mercato pari a € 481,6 milioni (GAV Consolidato). I ricavi totali per l'intero esercizio 2017 si attestano a € 20,6 milioni, di cui € 17,4 milioni sono ricavi da affitto, il Patrimonio Netto consolidato è pari a € 312,8 milioni e il LTV è pari a 49,6%. Il NNNAV al 31 dicembre 2017 risulta pari a € 316,7 milioni con un NNNAV per azione pari a € 0,99.

Per ulteriori informazioni: www.aedes-siiq.com

Investor Relations

Aedes SiiQ S.p.A.

Tel. +39 02 6243.1

investor.relations@aedes-siiq.com

Silvia Di Rosa CDR - Communication

Cell. +39 335 7864209

silvia.dirosa@cdr-communication.it

Ufficio Stampa

Lorenzo Morelli

Tel. +39 02 6243.1

l.morelli@aedes-siiq.com

Studio Noris Morano

Tel. +39 02 76004736-45

norismorano@studionorismorano.com

***In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati
Riclassificati al 31 marzo 2018***

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	31/03/2018	31/03/2017	Variazione
Ricavi lordi da affitto	4.242	4.214	28
Margine da vendita Immobili	66	59	7
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	149	172	(23)
Margine da vendita partecipazioni	0	0	0
Altri ricavi	(110)	78	(188)
Totale Ricavi	4.347	4.523	(176)
Perdite per sfitti nette	(296)	(118)	(178)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(963)	(759)	(204)
Opex	(120)	(114)	(6)
Commissioni e provvigioni	(293)	(236)	(57)
Altri costi non riaddebitabili	(273)	(95)	(178)
Totale Costi Diretti Esterni	(1.945)	(1.322)	(623)
Net Operating Income	2.402	3.201	(799)
Costo del Personale Diretto	(689)	(567)	(122)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	500	175	325
Totale Costi diretti	(189)	(392)	203
Costo del Personale di sede	(686)	(690)	4
Consulenze a Struttura	(672)	(840)	168
G&A	(936)	(1.404)	468
Totale Spese Generali	(2.294)	(2.934)	640
EBITDA	(81)	(125)	44
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	0	3.519	(3.519)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni	(714)	(161)	(553)
Proventi/(oneri) da società collegate	559	167	392
EBIT (Risultato operativo)	(236)	3.400	(3.636)
Proventi/(oneri) finanziari	(2.105)	(777)	(1.328)
EBT (Risultato ante imposte)	(2.341)	2.623	(4.964)
Imposte/Oneri fiscali	0	0	0
Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento	(2.341)	2.623	(4.964)
Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione	0	(418)	418
Utile/(Perdita)	(2.341)	2.205	(4.546)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	(16)	38	(54)
Risultato di competenza del Gruppo	(2.325)	2.167	(4.492)

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	31/03/2018	31/12/2017	Variazione
Capitale fisso	492.057	485.596	6.461
Capitale circolante netto	37.964	46.806	(8.842)
CAPITALE INVESTITO	530.021	532.402	(2.381)
Patrimonio netto di competenza del gruppo	309.650	313.201	(3.551)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	(401)	(385)	(16)
Totale patrimonio netto	309.249	312.816	(3.567)
Altre (attività) e passività non correnti	4.580	3.857	723
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	173.130	174.227	(1.097)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	63.879	64.743	(864)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(20.817)	(23.241)	2.424
Totale indebitamento finanziario netto	216.192	215.729	463
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	530.021	532.402	(2.381)

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

PFN (Euro/000)	31/03/2018	31/12/2017	Variazione
A Cassa	20.817	23.241	(2.424)
B Mezzi equivalenti	0	0	0
C Titoli	0	0	0
D Liquidità (A) + (B) + (C)	20.817	23.241	(2.424)
E Crediti finanziari correnti	0	0	0
F Debiti verso banche correnti	(63.002)	(64.262)	1.260
G Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(544)	(145)	(399)
H Altre passività finanziarie correnti	(333)	(336)	3
I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(63.879)	(64.743)	864
J Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	(43.062)	(41.502)	(1.560)
K Debiti verso banche non correnti	(117.641)	(118.990)	1.349
L Obbligazioni emesse	(44.189)	(43.992)	(197)
M Altre passività finanziarie non correnti	(11.300)	(11.245)	(55)
N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(173.130)	(174.227)	1.097
O Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	(216.192)	(215.729)	(463)