

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES SIIQ, A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE, IN DATA 8 AGOSTO, DEL PROGETTO DI SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE HA APPROVATO:**

- I DATI PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2018, AL 31 DICEMBRE 2017 E
- I PIANI PLURIENNALI

**DELLA SOCIETÀ SCISSA E DELLA SOCIETÀ BENEFICIARIA**

**Milano 19 settembre 2018** - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SIIQ S.p.A.** (MTA: AE), riunitosi in data odierna, presieduto dal Presidente Carlo A. Puri Negri, ha approvato i Piani pluriennali, nonché i Dati pro-forma Consolidati al 30 giugno 2018 e al 31 dicembre 2017, della Società Scissa e dalla Società Beneficiaria.

Si ricorda che l'8 agosto 2018 il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ ha approvato il progetto di scissione parziale proporzionale di Aedes SIIQ in favore della beneficiaria – attualmente denominata Sedea SIIQ S.p.A. e interamente posseduta da Aedes SIIQ - che ha esercitato nel dicembre 2017 l'opzione per il regime SIIQ ai sensi della normativa applicabile.

La società beneficiaria, oggi Sedea SIIQ S.p.A., che all'esito della scissione assumerà la denominazione di Aedes SIIQ S.p.A., sarà focalizzata sulle attività "core" tipiche del modello SIIQ (gestione di asset a reddito/sviluppo per il reddito). La strategia della SIIQ avrà come obiettivo la creazione e il mantenimento nel medio-lungo periodo di un portafoglio immobiliare a reddito con destinazione *commercial*, prevalentemente *retail*, con un ricorso all'indebitamento in misura sostenibile e tale da generare flussi di cassa coerenti con il modello SIIQ, accedendo al mercato dei capitali al fine di reperire le risorse necessarie per la sua crescita.

La società scissa, che decadrà dal regime SIIQ e assumerà la denominazione di Restart S.p.A., si posizionerà sul mercato con l'obiettivo di acquisire con approccio opportunistico, in concorso con altri partners, asset immobiliari al fine di valorizzarli e rivenderli sul mercato, proponendosi anche come principale fornitore di tutti i relativi servizi immobiliari specialistici.

**DATI PRO-FORMA CONSOLIDATI**

Si riportano di seguito i principali dati patrimoniali ed economici consolidati pro-forma al 30 giugno 2018:

**Aedes SIIQ S.p.A** oggi Sedea SIIQ S.p.A (**società beneficiaria**):

Patrimonio Immobiliare pari a € 432,5 milioni costituito dal tutto il portafoglio immobiliare del Gruppo Aedes SIIQ esistente in data 30 giugno 2018 con esclusione degli immobili attribuiti alla società scissa, Posizione Finanziaria Netta negativa per € 180,0 milioni e Patrimonio Netto pari a € 291,4 milioni. A livello di conto economico il 30 giugno 2018 chiude con Ricavi totali pari a € 15,2 milioni e un Risultato di periodo positivo per € 2,0 milioni.

**Restart SIIQ S.p.A** oggi Aedes SIIQ S.p.A (**società scissa**):

Patrimonio Immobiliare pari a € 13,0 milioni costituito essenzialmente da immobili da vendere, Posizione Finanziaria Netta negativa per € 0,5 milioni e Patrimonio Netto pari a € 18,6 milioni. A livello di conto economico il 30 giugno 2018 chiude con Ricavi totali pari a € 2,7 milioni e un Risultato di periodo negativo per € 3,4 milioni.

Per completezza, in allegato al presente comunicato vengono riportati gli schemi pro-forma consolidati di Conto Economico e Stato Patrimoniali sia al 30 giugno 2018 sia al 31 dicembre 2017.

## **PIANI PLURIENNALI**

Il Consiglio di Amministrazione, inoltre, ha esaminato e approvato i Piani Pluriennali di Aedes SIIQ S.p.A e Sedea SIIQ. S.p.A di cui, di seguito, si riportano i principali **Target**:

**Aedes SIIQ S.p.A** oggi Sedea SIIQ S.p.A (**società beneficiaria**):

### **TARGET 2023:**

- GAV Immobiliare Totale ~ € 1.5 miliardi
- LTV medio, nell'arco di piano, inferiore al 50%
- Ricavi da affitti oltre ~ € 90 milioni

**Restart SIIQ S.p.A** oggi Aedes SIIQ S.p.A (**società scissa**):

### **TARGET 2021:**

- Patrimonio Netto ~ € 30 milioni
- Ricavi netti e proventi da partecipazioni ~ € 12,0 milioni

\*\*\*\*

**Vengono allegati gli schemi pro-forma consolidati di Stato Patrimoniale e Conto Economico al 30 giugno 2018 e al 31 dicembre 2017 della Società Scissa e della Società Beneficiaria.**

\*\*\*\*

### **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 NNNAV al 30 giugno 2018 risulta pari a € 315 milioni con un NNNAV 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.

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)

<b>ATTIVO</b>	<b>Bilancio consolidato al 30 giugno 2018 di Aedes</b>	<b>Meno: Elementi rimasti in capo al Gruppo della Società Scissa</b>	<b>Altre rettifiche proforma</b>	<b>Situazione consolidata proforma del Gruppo della Società Beneficiaria</b>
	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C)</b>	<b>(D) = (A) - (B) + (C)</b>
<b>Attività non correnti</b>				
Investimenti immobiliari	426,735	2,811		423,924
Altre immobilizzazioni materiali	1,557	152		1,405
Immobilizzazioni immateriali	57	1		56
Partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto	49,438	3,723		45,715
Imposte differite attive	6,240	5		6,235
Crediti finanziari	11,912	1,715		10,197
Crediti commerciali e altri crediti	931	636		295
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>496,870</b>	<b>9,043</b>	<b>-</b>	<b>487,827</b>
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze	19,590	10,996		8,594
Crediti commerciali e altri crediti	12,111	3,928		8,183
Crediti finanziari	-	-		-
Strumenti finanziari derivati	15	-		15
Disponibilità liquide	16,401	7,000	(1,304)	8,097
<b>Totale attività correnti</b>	<b>48,117</b>	<b>21,924</b>	<b>(1,304)</b>	<b>24,889</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>544,987</b>	<b>30,967</b>	<b>(1,304)</b>	<b>512,716</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C)</b>	<b>(D) = (A) - (B) + (C)</b>
Capitale Sociale e riserve attribuibili ai soci della controllante	311,839	19,138	(1,304)	291,397
Patrimonio netto di terzi	(499)	(499)		0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>311,340</b>	<b>18,639</b>	<b>(1,304)</b>	<b>291,397</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>Passività non correnti</b>				
Debiti verso banche e altri finanziatori	135,213	6,135		129,078
Strumenti finanziari derivati	618	-		618
Imposte differite passive	3,760	27		3,733
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	1,144	66		1,078
Fondi rischi e oneri	5,046	2,368		2,678
Debiti commerciali e altri debiti	836	26		810
Debiti per imposte non correnti	-	-		-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>146,617</b>	<b>8,622</b>	<b>-</b>	<b>137,995</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori	60,366	1,315		59,051
Debiti tributari	298	207		91
Debiti commerciali e altri debiti	26,078	2,184		23,894
Strumenti finanziari derivati	288			288
<b>Totale passività correnti</b>	<b>87,030</b>	<b>3,706</b>	<b>-</b>	<b>83,324</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>233,647</b>	<b>12,328</b>	<b>-</b>	<b>221,319</b>
<b>TOTALE PASSIVO e PN</b>	<b>544,987</b>	<b>30,967</b>	<b>(1,304)</b>	<b>512,716</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Bilancio consolidato al 30 giugno 2018 di Aedes</b>	<b>Meno: Elementi rimasti in capo al Gruppo della Società Scissa</b>	<b>Altre rettifiche proforma</b>	<b>Situazione consolidata proforma del Gruppo della Società Beneficiaria</b>
	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C)</b>	<b>(D) = (A) - (B) + (C)</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17,645	2,663	18	15,000
Altri ricavi	230	70		160
Variazione delle rimanenze	(4,576)	(1,336)		(3,240)
Costi per materie prime e servizi	(6,875)	(1,368)	(1,322)	(6,829)
Costo del personale	(2,858)	(316)		(2,542)
Altri costi operativi	(2,246)	(91)		(2,155)
Ammortamenti e svalutazioni	(941)	(24)		(917)
Adeguamenti al fair value	5,372	(130)		5,502
Svalutazioni e accantonamenti	(285)	-		(285)
Quota del risultato della società valutate con il metodo del patrimonio netto	(1,071)	(2,365)		1,294
<b>Risultato operativo</b>	<b>4,395</b>	<b>(2,897)</b>	<b>(1,304)</b>	<b>5,988</b>
Proventi finanziari	302	32		270
Oneri finanziari	(4,928)	(492)		(4,436)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(231)</b>	<b>(3,357)</b>	<b>(1,304)</b>	<b>1,822</b>
Imposte	203	-		203
<b>Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento</b>	<b>(28)</b>	<b>(3,357)</b>	<b>(1,304)</b>	<b>2,025</b>
Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione	-	-		-
<b>Risultato del periodo</b>	<b>(28)</b>	<b>(3,357)</b>	<b>(1,304)</b>	<b>2,025</b>
di cui Utile/(Perdita) di competenza degli azionisti di minoranza	(114)	(114)		0
<b>di cui Utile/(Perdita) di competenza del Gruppo</b>	<b>86</b>	<b>(3,243)</b>	<b>(1,304)</b>	<b>2,025</b>

<b>ATTIVO</b>	<b>Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 di Aedes</b>	<b>Meno: Elementi rimasti in capo al Gruppo della Società Scissa</b>	<b>Altre rettifiche proforma</b>	<b>Situazione consolidata proforma del Gruppo della Società Beneficiaria</b>
	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C)</b>	<b>(D) = (A) - (B) + (C)</b>
<b>Attività non correnti</b>				
Investimenti immobiliari	430,123	550	1,197	430,770
Altre immobilizzazioni materiali	2,271	176		2,095
Immobilizzazioni immateriali	72	-		72
Partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto	40,254	5,641		34,613
Imposte differite attive	6,030	6		6,024
Strumenti finanziari derivati	45	-		45
Crediti finanziari	12,576	1,695		10,881
Crediti commerciali e altri crediti	636	636		-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>492,007</b>	<b>8,704</b>	<b>1,197</b>	<b>484,500</b>
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze	50,158	14,823	(1,197)	34,138
Crediti commerciali e altri crediti	21,592	4,468		17,124
Crediti finanziari	300	-		300
Disponibilità liquide	23,241	7,989	(1,287)	13,965
<b>Totale attività correnti</b>	<b>95,291</b>	<b>27,280</b>	<b>(2,484)</b>	<b>65,527</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>587,298</b>	<b>35,984</b>	<b>(1,287)</b>	<b>550,027</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
Totale Patrimonio netto di Gruppo	313,201	22,841	(1,287)	289,073
Patrimonio netto di Terzi	(385)	(385)		-
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>312,816</b>	<b>22,456</b>	<b>(1,287)</b>	<b>289,073</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>Passività non correnti</b>				
Debiti verso banche e altri finanziatori	174,227	7,058		167,169
Strumenti finanziari derivati	283	-		283
Imposte differite passive	3,709	30		3,679
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	1,073	81		992
Fondi rischi e oneri	5,069	2,369		2,700
Debiti tributari	-	-		-
Debiti commerciali e altri debiti	434	91		343
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>184,795</b>	<b>9,630</b>	<b>-</b>	<b>175,165</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori	64,743	1,872		62,871
Debiti tributari	731	591		140
Debiti commerciali e altri debiti	24,213	1,435		22,778
<b>Totale passività correnti</b>	<b>89,687</b>	<b>3,898</b>	<b>-</b>	<b>85,789</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>274,482</b>	<b>13,528</b>	<b>-</b>	<b>260,954</b>
<b>TOTALE PASSIVO e PATRIMONIO NETTO</b>	<b>587,298</b>	<b>35,984</b>	<b>(1,287)</b>	<b>550,027</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 di Aedes</b>	<b>Meno: Elementi rimasti in capo al Gruppo della Società Scissa</b>	<b>Altre rettifiche proforma</b>	<b>Situazione consolidata proforma del Gruppo della Società Beneficiaria</b>
	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C)</b>	<b>(D) = (A) - (B) + (C)</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	38,880	7,825	35	31,090
Altri ricavi	1,320	125		1,195
Variazione delle rimanenze	(6,172)	(4,749)		(1,423)
Costi per materie prime e servizi	(25,385)	(3,064)	(1,322)	(23,643)
Costo del personale	(5,920)	(604)		(5,316)
Altri costi operativi	(3,773)	(179)		(3,594)
Ammortamenti e svalutazioni	(598)	(49)		(549)
Adeguamenti al fair value	20,874	(0)		20,874
Svalutazioni e accantonamenti	550	(104)		654
Quota del risultato di società valutate con il metodo del patrimonio netto	(3,445)	(4,042)		597
<b>Risultato operativo</b>	<b>16,331</b>	<b>(4,842)</b>	<b>(1,287)</b>	<b>19,886</b>
Proventi finanziari	940	-		940
Oneri finanziari	(7,100)	(886)		(6,214)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>10,171</b>	<b>(5,728)</b>	<b>(1,287)</b>	<b>14,612</b>
Imposte	(420)	(214)		(206)
<b>Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento</b>	<b>9,751</b>	<b>(5,942)</b>	<b>(1,287)</b>	<b>14,406</b>
Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione	(375)	-		(375)
<b>Risultato del periodo</b>	<b>9,376</b>	<b>(5,942)</b>	<b>(1,287)</b>	<b>14,031</b>
				-
di cui Utile/(Perdita) di competenza degli azionisti di minoranza	(287)	(222)		(65)
<b>di cui Utile/(Perdita) di competenza del Gruppo</b>	<b>9,663</b>	<b>(5,720)</b>	<b>(1,287)</b>	<b>14,096</b>