

## APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021

- **Ricavi totali:** €16,4 mln (€13,8 mln)<sup>1</sup>
- **Ricavi da locazione:** €15,7 mln (€13,9 mln)<sup>1</sup> in miglioramento a seguito di nuovi contratti da locazione prevalentemente su immobili a destinazione *office*
- **EBITDA: positivo** €1,9 mln (negativo €3,4 mln)<sup>1</sup> in notevole miglioramento rispetto all'anno precedente grazie al miglioramento dei ricavi totali e alla riduzione del totale costi diretti e dei costi indiretti
- **Indebitamento finanziario netto:** € 169,4 mln (€192,7 mln)<sup>1</sup> in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2020
- **GAV Consolidato:** €360,7 mln (€390,1 mln)<sup>1</sup> principalmente per effetto di cessioni immobiliari e di adeguamenti negativi al fair value
- **EPRA Net Reinstatement totale** € 233,8 mln (€242,2 mln)<sup>1</sup>; **per azione** pari a **€0,83**<sup>2</sup>

Milano, 27 aprile 2022 - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SIIQ S.p.A.** (EXM: AED), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza del Professor Giovanni Barbara, ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio 2021 e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021.

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021

I **ricavi complessivi** ammontano a €16,4 milioni, in aumento di €2,6 milioni (+19%) rispetto ai dati dell'esercizio precedente.

I ricavi lordi da affitto 2021 sono in aumento di €1,7 milioni rispetto al 2020, principalmente per effetto di:

- nuovi contratti di locazione prevalentemente su immobili a destinazione *office*, in particolare per effetto dell'inizio della decorrenza economica della locazione della Torre C in Viale Richard a Milano;
- una minore incidenza delle rinegoziazioni dei contratti, a seguito dell'emergenza Covid-19, con alcuni conduttori di immobili *retail* (€0,4 milioni al 31 dicembre 2021, rispetto a €1 milione del 2020).

Il margine da vendita immobili risulta nullo nel 2021, a fronte di un dato negativo di €1,1 milioni nel 2020 (riconducibile alle cessioni della Torre E in Viale Richard a Milano (€+0,1 milioni) e di un'area sita in Santa Vittoria D'Alba (CN) (€-1,2 milioni)).

I **costi diretti** si attestano a €4,7 milioni al 31 dicembre 2021, rispetto ai €6,4 milioni al 31 dicembre 2020.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e al Totale Costi Diretti Esterni sopra commentate, pari a €11,8 milioni rispetto a €7,5 milioni al 31 dicembre 2020, con una variazione positiva di €4,3 milioni (+57%).

Il **totale costi diretti interni inclusivi dei costi del personale diretto** è pari a €2,4 milioni, rispetto al 31 dicembre 2020 (€1,9 milioni). Il costo del personale diretto al 31 dicembre 2021 è in linea con l'esercizio precedente.

<sup>1</sup> I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono al 31 dicembre 2020

<sup>2</sup> € 6,05 al 31 dicembre 2020. Le azioni in circolazione nel 2021 sono pari a N. 280.607.269 rispetto a N. 40.030.397 nel 2020

I **costi indiretti** si attestano a €7,5 milioni rispetto ai € 8,9 milioni del 31 dicembre 2020. Il decremento dei costi indiretti è ascrivibile a:

- minori costi del personale di sede rispetto al 31 dicembre 2020, principalmente riconducibili alla riduzione dell'organico;
- minori consulenze: l'incremento delle spese legali risulta più che compensato dall'assenza di spese di natura non ricorrente;
- minori G&A in conseguenza di minori costi di governance.

L'**EBITDA** risulta, positivo per circa €1,9 milioni, rispetto ad un valore negativo per €3,4 milioni del 31 dicembre 2020, con una variazione positiva complessiva di €5,2 milioni.

Gli **adeguamenti al fair value sugli investimenti immobiliari e sulle rimanenze immobiliari**, al 31 dicembre 2021, hanno registrato variazioni negative nette per €35,6 milioni rispetto a €28,6 milioni del 2020. La svalutazione netta rilevata nel 2021 riflette principalmente l'aggiornamento, nella valutazione dell'esperto indipendente, delle assunzioni di alcuni progetti di sviluppo.

Al 31 dicembre 2021 la voce **ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari** è pari a €6,0 milioni, rispetto a €2,0 milioni del 2020. La variazione include €3,6 milioni di svalutazioni per adeguare il valore della partecipazione detenuta in Pragasei S.r.l. al valore di realizzo.

I **proventi/(oneri) da società collegate e Joint Ventures** presentano un saldo negativo di €3,1 milioni (negativo per €6,5 milioni), principalmente imputabile alla variazione negativa di fair value delle attività immobiliari detenute dalle società collegate.

Per effetto delle voci sopra commentate l'**EBIT** è negativo per €43,6 milioni, rispetto ad un valore negativo per €41,3 del 31 dicembre 2020. Tale dato sconta principalmente le rilevanti svalutazioni, non ricorrenti, operate sul portafoglio immobiliare pur in presenza di una importante variazione positiva sull'EBITDA che evidenzia il consolidamento di un ricorrente valore positivo.

Gli **oneri finanziari al netto dei proventi finanziari**, inclusi gli effetti di adeguamento al *fair value* di strumenti derivati di copertura del rischio tasso di interesse, sono pari a €9,0 milioni sostanzialmente in linea con l'anno precedente (€8,5 milioni). Il Gruppo ha concluso nel mese di aprile 2022 operazioni di rifinanziamento finalizzate alla riduzione del costo medio del debito finanziario e all'allungamento della durata media dello stesso.

Il **risultato netto di competenza del Gruppo** dell'esercizio 2021 evidenzia una perdita di circa €52,7 milioni rispetto ad una perdita di circa €53,0 milioni al 31 dicembre 2020, evidenziando un risultato ricorrente sensibilmente migliorato, a fronte di eventi non ricorrenti prevalentemente legati agli adeguamenti negativi al *fair value* degli sviluppi immobiliari maggiori del precedente esercizio.

## **STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021**

Il **Capitale investito** è pari a €406,6 milioni ed è finanziato dal patrimonio netto per €233,3 milioni (57%), dall'indebitamento finanziario netto per €169,4 milioni (42%) e da altre passività nette non correnti per €3,9 milioni (1%).

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

**capitale fisso** pari a €396,1 milioni (€445,5 milioni)<sup>1</sup>, principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per €354,4 milioni (€383,3 milioni)<sup>1</sup>. La variazione negativa di €28,9 milioni è principalmente dovuta, da una parte, alle variazioni nette negative di *fair value* per €35,6 milioni e dalle cessioni di due immobili commerciali per €1,4 milioni, e, dall'altra, dagli investimenti del periodo per €8,5 milioni, in particolare sull'area di sviluppo di Caselle per €6,8 milioni, sulla Torre C in Viale Richard a Milano pari a €0,6 milioni e su un immobile a Cinisello Balsamo per €0,5 milioni;
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per €40,4 milioni (€60,0 milioni)<sup>1</sup>;
- diritti d'uso per €1,2 milioni (€2,1 milioni)<sup>1</sup>;

**capitale circolante netto** positivo per €10,6 milioni (negativo per €8,1 milioni)<sup>1</sup>, composto da:

- rimanenze immobiliari per €7,0 milioni (€7,7 milioni)<sup>1</sup>; la variazione è dovuta alle svalutazioni del periodo;
- crediti commerciali e altri crediti per €8,7 milioni (€13,3 milioni)<sup>1</sup>;
- attività destinate alla dismissione per €14,1 milioni (inesistente al 31 dicembre 2020) relative alla partecipazione in Pragasei S.r.l., oggetto di cessione nel mese di aprile 2022;
- debiti commerciali e altri debiti per €19,2 milioni (€29,1 milioni)<sup>1</sup>, con un decremento prevalentemente riconducibile a minori debiti commerciali.

Alla data di approvazione del presente bilancio non risultano posizioni debitorie di natura tributaria, previdenziale e verso dipendenti riferite al 31 dicembre 2021 scadute. Quanto ai debiti commerciali e agli altri debiti, alla data del 31 dicembre 2021 il Gruppo Aedes registrava scaduti per 3,2 milioni di Euro (di cui 2,2 milioni di Euro relativi ad Aedes SIIQ S.p.A.), per i quali non sussistono ingiunzioni, controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura. Per completezza si segnala che al 31 dicembre 2021 risultano debiti per errati versamenti contributivi INPS per 0,1 milioni di Euro (interamente riferibili ad Aedes).

Il **patrimonio netto consolidato**, interamente di competenza del Gruppo, è pari a €233,3 milioni (€241,2 milioni)<sup>1</sup>. La variazione deriva da un incremento di €44,4 milioni a seguito dell'operazione di aumento di capitale (€45,7 milioni di aumento di capitale, al netto dei costi dell'operazione pari a €1,3 milioni) e da un decremento per €52,7 milioni per la perdita del periodo e per €0,4 milioni da utili da *hedge accounting*.

**L'indebitamento finanziario netto del Gruppo** al 31 dicembre 2021, inclusivo delle passività per *lease*, è pari a €169,4 milioni (€192,7 milioni)<sup>1</sup>, derivante da una differenza tra debiti lordi per €174,6 milioni e depositi bancari pari a €5,2 milioni.

Al 31 dicembre 2021 il Gruppo Aedes non registra debiti finanziari scaduti, nè sono presenti *covenant* finanziari non rispettati o richieste di sospensione di *covenant (covenant holiday)* presentate a seguito degli effetti della pandemia e non accettate dagli istituti di credito.

\*\*\*

In sede di approvazione del progetto di Bilancio d'Esercizio e Consolidato al 31 dicembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha compiuto le necessarie valutazioni circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale e, anche tenuto conto delle operazioni finanziarie e immobiliari realizzate nella prima parte dell'esercizio 2022, pur in presenza di significative incertezze connesse alla copertura del fabbisogno finanziario legate principalmente all'evoluzione della emergenza COVID19 e alle tensioni geopolitiche provocate dalla guerra fra Russia e Ucraina, ha ritenuto che sussista detto presupposto.

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

\*\*\*

## PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Al 31 dicembre 2021 il Total GAV (*Gross Asset Value*) di proprietà del Gruppo Aedes si è attestato a un valore di mercato pari a €471,8 milioni, inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari. Il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato è pari a €362,9 milioni.

€/000	GAV				NAV			
	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio
Retail	144.280	108.925	253.205	53,7%	69.359	54.364	123.724	45,7%
Office	101.600	-	101.600	21,5%	54.827	-	54.827	20,3%
Other Uses	9.801	-	9.801	2,1%	6.342	-	6.342	2,3%
<b>Rented Asset</b>	<b>255.681</b>	<b>108.925</b>	<b>364.606</b>	<b>77,3%</b>	<b>130.528</b>	<b>54.364</b>	<b>184.892</b>	<b>68,3%</b>
Retail Development for Rent	83.410	-	83.410	17,7%	66.797	-	66.797	24,7%
Other Uses Development for Rent	16.400	-	16.400	3,5%	12.756	-	12.756	4,7%
<b>Development for Rent</b>	<b>99.810</b>	<b>-</b>	<b>99.810</b>	<b>21,2%</b>	<b>79.553</b>	<b>-</b>	<b>79.553</b>	<b>29,4%</b>
<b>Sub Total Portfolio Rented/for Rent</b>	<b>355.491</b>	<b>108.925</b>	<b>464.416</b>	<b>98,4%</b>	<b>210.081</b>	<b>54.364</b>	<b>264.445</b>	<b>97,7%</b>
Other Uses	7.423	-	7.423	1,6%	6.198	-	6.198	2,3%
<b>Sub Total Portfolio to be sold</b>	<b>7.423</b>	<b>-</b>	<b>7.423</b>	<b>1,6%</b>	<b>6.198</b>	<b>-</b>	<b>6.198</b>	<b>2,3%</b>
<b>TOTAL GROUP PORTFOLIO</b>	<b>362.914</b>	<b>108.925</b>	<b>471.839</b>	<b>100,0%</b>	<b>216.280</b>	<b>54.364</b>	<b>270.644</b>	<b>100,0%</b>

\*\*\*

## NAV AL 31 DICEMBRE 2021

L'EPRA Net Reinstatement Value del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2021 è pari a €233,8 milioni, ivi incluso il pro quota di patrimonio detenuto tramite *joint ventures*, fondi immobiliari e società collegate che è stato valutato sulla base del patrimonio netto, tenendo in considerazione il valore di mercato degli immobili da queste posseduti.

Di seguito si dettaglia l'EPRA Net Reinstatement Value di competenza del Gruppo Aedes:

(Euro/000)	31/12/2021	31/12/2020
<i>Azioni in circolazione</i>	280.607.269	40.030.397
<b>EPRA Net Reinstatement Value</b>		
Patrimonio netto	233.330	241.241
<b>EPRA Net Reinstatement Value</b>		
<b>Include:</b>		
Rivalutazioni di Immobili in Fase di Sviluppo	9	9
Rivalutazione di rimanenze	291	351
<b>Esclude:</b>		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	203	612
<b>EPRA Net Reinstatement Value</b>	<b>233.833</b>	<b>242.213</b>
<b>EPRA Net Reinstatement Value per share</b>	<b>0,83</b>	<b>6,05</b>

A fronte di un l'EPRA Net Reinstatement Value per azione di €0,83, il prezzo del titolo Aedes continua a mantenere un considerevole sconto a fronte del quale, tenuto conto che il complessivo patrimonio immobiliare del Gruppo è valutato al *fair value* sulla base di perizie predisposte da parte di esperti indipendenti, gli Amministratori non hanno ravvisato elementi per l'iscrizione di ulteriori perdite di valore del patrimonio immobiliare e partecipativo o per l'iscrizione di fondi rischi ai sensi dello IAS 37.

\*\*\*

**DATI ECONOMICO - FINANZIARI AL 31 DICEMBRE 2021 DELLA CAPOGRUPPO AEDES SIIQ SPA**

La Capogruppo, Aedes SIIQ S.p.A., ha chiuso l'esercizio 2021 con una perdita di €46,9 milioni (perdita di €32,4 milioni)<sup>1</sup>. Il Patrimonio netto della Società si attesta a €229,5 milioni (€232,0 milioni)<sup>1</sup>.

\*\*\*

**ULTERIORI INFORMAZIONI OGGETTO DI OBBLIGO DI INFORMATIVA PERIODICA AI SENSI DELL'ART. 114, DEL D. LGS. N. 58/98**

La Posizione Finanziaria netta di Aedes S.p.A è pari a € 105,7 milioni come da tabella allegata:

(Euro/000)		31/12/2021	31/12/2020
A.	Disponibilità liquide	3.802	7.607
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C.	Altre attività finanziarie correnti	27	7
<b>D.</b>	<b>Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>3.829</b>	<b>7.614</b>
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(47.318)	(30.852)
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	(4.858)	(2.542)
<b>G.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>(52.176)</b>	<b>(33.394)</b>
<b>H.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(G)</b>	<b>(48.347)</b>	<b>(25.780)</b>
I.	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(57.379)	(58.577)
J.	Strumenti di debito	0	(43.833)
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L.</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>(57.379)</b>	<b>(102.410)</b>
<b>M.</b>	<b>Totale indebitamento finanziario (H)+(L)</b>	<b>(105.726)</b>	<b>(128.190)</b>

**Rapporti di Aedes SIIQ S.p.A. e del Gruppo Aedes verso parti correlate**

I rapporti con parti correlate riconducibili a società controllate da Aedes SIIQ S.p.A. o *joint venture* e collegate della medesima (c.d. "Infragruppo") e i rapporti con le altre parti correlate diverse da quelli Infragruppo sono relativi a rapporti commerciali e finanziari rientranti nella normale attività di gestione e sono regolati a condizioni di mercato.

Si riportano di seguito i rapporti del **Gruppo Aedes** verso società controllanti, collegate, joint venture e altre imprese al 31 dicembre 2021:

(Euro/000)	31/12/2021
Crediti finanziari non correnti	2.962
Disponibilità liquide	11
Crediti commerciali correnti	527
Attività destinate alla dismissione	6.682
Debiti finanziari correnti	1.926
Debiti finanziari non correnti	3.568
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	155
Debiti commerciali e altri debiti correnti	137
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	716
Altri ricavi	69
Costi materie prime e servizi	(1)
Costi del personale	(25)
Altri costi operativi	(1)
Proventi finanziari	585
Oneri finanziari	(461)

Si riportano di seguito i rapporti di **Aedes SiiQ S.p.A.** verso società controllanti, controllate, collegate, *joint venture* e altre imprese al 31 dicembre 2021:

(Euro/000)	31/12/2021
Crediti finanziari non correnti	64.752
Attività destinate alla dismissione	6.682
Disponibilità liquide	11
Crediti commerciali correnti	1.968
Debiti finanziari non correnti	3.746
Debiti finanziari correnti	1.926
Debiti commerciali e altri debiti correnti	367
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.137
Altri ricavi	99
Proventi finanziari	3.178
Costi per materie prime e servizi	(40)
Costi del personale	(25)
Oneri finanziari	(481)

\*\*\*

## PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE E DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 2021

Si rinvia ai comunicati inviati tramite sistema SDIR e pubblicati sul Sito della Società [www.aedes-siiq.com](http://www.aedes-siiq.com)

\*\*\*

## CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON I DATI DI PIANO

Il piano industriale 2020-2026 è stato approvato nella sua versione definitiva il 28 dicembre 2020 (“Piano”). Nel Prospetto Informativo relativo all’aumento di capitale in opzione, pubblicato in data 18 febbraio 2021, sono stati riportati i valori di alcune variabili economiche e patrimoniali consolidate relative all’esercizio 2021 derivanti dal suddetto Piano.

Nel seguito si evidenziano i principali scostamenti tra i dati di Piano e i dati di consuntivo alla data di riferimento della presente relazione.

Il conto economico al 31 dicembre 2021 riporta:

- Ricavi da locazione per €15,7 milioni superiori di circa €1,0 milioni rispetto alla previsione di Piano (€14,7 milioni). La proficua attività di asset management, in particolare su immobili a destinazione *office* di cui era prevista la dismissione nel 2021 a Piano, ha consentito di raggiungere, pur non avendo perfezionato la prevista acquisizione di un portafoglio *retail*, un livello di affitti superiore rispetto alle previsioni di Piano nonostante il permanere di sconti nei confronti di alcuni tenant a causa della pandemia da COVID-19, non prevedibile a Piano, EBITDA positivo per circa 1,9 milioni di Euro, rispetto ad un dato negativo di 10,5 milioni di Euro del Piano. La variazione positiva di 12,4 milioni di Euro, rispetto al Piano, risulta prevalentemente imputabile a mancate minusvalenze da cessione, nonché ai maggiori Ricavi da locazione come precedentemente menzionato e a minori costi di governance.

Quanto allo Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2021:

- il GAV è pari a €360,4 milioni rispetto a un dato atteso pari a €384,3 milioni. La differenza netta è negativa per circa €23,9 milioni ed è dovuta agli adeguamenti a *fair value* negativi registrati nel 2021, al mancato investimento in un portafoglio *retail* e ai minori investimenti nello sviluppo del progetto Caselle Open Mall, in parte compensati dal mantenimento di immobili già in portafoglio in luogo della loro cessione.
- l’LTV risulta in linea con le previsioni contenute nel Piano.

\*\*\*

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società ha approvato, già in data 29 dicembre 2021, le linee guida del budget 2022 contenenti taluni correttivi alle previsioni di Piano Industriale 2020-2026, dandone informativa al mercato.

Coerentemente con tali linee guida ha poi approvato il budget per l’esercizio 2022 e il management è impegnato nella realizzazione delle azioni ivi previste, finalizzate prioritariamente, dopo aver stabilizzato l’Ebitda, a consentire nel breve termine una stabilizzazione del risultato di conto economico mediante il consolidamento dei ricavi da locazione e la riduzione dei costi, anche finanziari.

Alla data di approvazione della presente Relazione, sono state già realizzate operazioni di rifinanziamento per complessivi 50,5 milioni di Euro, con effetti positivi in termini di minori oneri finanziari e di allungamento della durata media dell’indebitamento, e la cessione di una partecipazione non strategica per l’importo di circa 14 milioni di Euro. La Società procederà con le operazioni previste per il completamento degli obiettivi individuati.

Nondimeno, si rammenta che il socio di controllo Augusto S.p.A. in liquidazione ha posto in vendita la partecipazione dallo stesso detenuta in Aedes SIIQ S.p.A. e che, a esito della procedura di cessione, potrà

subentrare un nuovo azionista di controllo. Conseguentemente, le azioni programmate dalla Società potranno subire, in tutto o in parte, variazioni anche rilevanti.

\*\*\*

## **ULTERIORI DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Sempre in data odierna il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2021 ai sensi dell'art. 123-bis del TUF, svolgendo in tale sede il dibattito in merito alle "Raccomandazioni per il 2022" formulate dal Comitato per la Corporate Governance e richiamate nella lettera del Presidente del Comitato del 3 dicembre 2021. La predetta Relazione sarà messa a disposizione del pubblico unitamente alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, alle Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione nei termini e con le modalità stabiliti dalla normativa vigente.

Infine, il Consiglio di Amministrazione ha adottato la Politica per la gestione del dialogo con gli azionisti, che è stata pubblicata sul sito internet della Società.

Si precisa che l'Assemblea annuale verrà convocata dal Consiglio di Amministrazione in una successiva riunione consiliare nel rispetto dei termini e delle modalità previste dalla normativa vigente.

\*\*\*

Con riferimento ai dati esposti nel presente comunicato, si precisa che si tratta di dati per i quali non è stata ancora completata l'attività di revisione legale.

\*\*\*

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes SIIQ S.p.A., Dott.ssa Alessia Farina 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.*

\*\*\*

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

Aedes SIIQ (EXM:AED) nasce e contestualmente si quota sul Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana, a seguito dell'operazione di scissione parziale proporzionale di Restart (società nata nel 1905 e quotata alla Borsa di Milano dal 1924) avvenuta il 28 dicembre 2018. Aedes SIIQ possiede un portafoglio immobiliare a reddito e da sviluppare da mettere a reddito in linea con la strategia di una SIIQ con destinazione Commercial (Retail e Office).

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

### **Investor Relations**

*CDR Communication*

Silvia Di Rosa

+39 335 7864209

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

Claudia Gabriella Messina

+39 3394920223

[claudia.messina@cdr-communication.it](mailto:claudia.messina@cdr-communication.it)

*CDR Communication – Media*

Lorenzo Morelli

+39 347 7640744

[lorenzo.morelli@cdr-communication.it](mailto:lorenzo.morelli@cdr-communication.it)

### **Ufficio Stampa**

*Studio Noris Morano*

+39 02 76004745

+39 335 6964585

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

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

**In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati  
 Riclassificati al 31 dicembre 2021**

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO**

Descrizione (Euro/000)	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi lordi da affitto	15.663	13.947	1.716
Margine da vendita Immobili	0	(1.120)	1.120
Altri ricavi	775	1.001	(226)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>16.438</b>	<b>13.828</b>	<b>2.610</b>
Perdite per sfitti nette	(716)	(1.248)	532
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(2.702)	(2.828)	126
Opex	(230)	(1.265)	1.035
Commissioni e provvigioni	(88)	(292)	204
Altri costi non riaddebitabili	(921)	(740)	(181)
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(4.657)</b>	<b>(6.373)</b>	<b>1.716</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>11.781</b>	<b>7.455</b>	<b>4.326</b>
Costo del Personale Diretto	(2.720)	(2.766)	46
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	273	880	(607)
<b>Totale Costi Diretti Interni</b>	<b>(2.447)</b>	<b>(1.886)</b>	<b>(561)</b>
Costo del Personale di sede	(2.192)	(2.440)	248
Consulenze	(2.176)	(2.555)	379
G&A	(3.103)	(3.933)	830
<b>Totale Costi Indiretti</b>	<b>(7.471)</b>	<b>(8.928)</b>	<b>1.457</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.863</b>	<b>(3.359)</b>	<b>5.222</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(35.600) (798)	(28.574) (834)	(7.026) 36
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(5.977)	(1.957)	(4.020)
Proventi/(oneri) da società collegate	(3.133)	(6.538)	3.405
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>(43.645)</b>	<b>(41.262)</b>	<b>(2.383)</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(8.966)	(8.536)	(430)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>(52.611)</b>	<b>(49.798)</b>	<b>(2.813)</b>
Imposte/Oneri fiscali	(71)	(3.183)	3.112
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>(52.682)</b>	<b>(52.981)</b>	<b>299</b>
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(52.682)</b>	<b>(52.981)</b>	<b>299</b>

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO**

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Capitale fisso	396.073	445.483	(49.410)
Capitale circolante netto	10.574	(8.089)	18.663
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>406.647</b>	<b>437.394</b>	<b>(30.747)</b>
Patrimonio netto di competenza del gruppo	233.330	241.241	(7.911)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>233.330</b>	<b>241.241</b>	<b>(7.911)</b>
<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>3.880</b>	<b>3.483</b>	<b>397</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	78.947	152.295	(73.348)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	95.650	49.000	46.650
Disponibilità liquide ed equivalenti	(5.160)	(8.625)	3.465
<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>169.437</b>	<b>192.670</b>	<b>(23.233)</b>
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>406.647</b>	<b>437.394</b>	<b>(30.747)</b>

**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO**

<b>PFN (Euro/000)</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
A Cassa	5.160	8.625	(3.465)
B Mezzi equivalenti	0	0	0
C Titoli	0	0	0
<b>D Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>5.160</b>	<b>8.625</b>	<b>(3.465)</b>
<b>E Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F Debiti verso banche correnti	(51.588)	(20.819)	(30.769)
G Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(42.963)	(45)	(42.918)
H Altre passività finanziarie correnti	(227)	(27.267)	27.040
<b>I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(94.778)</b>	<b>(48.131)</b>	<b>(46.647)</b>
<b>J Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)</b>	<b>(89.618)</b>	<b>(39.506)</b>	<b>(50.112)</b>
K Debiti verso banche non correnti	(73.667)	(105.759)	32.092
L Obbligazioni emesse	0	(43.833)	43.833
M Altre passività finanziarie non correnti	(4.794)	(1.341)	(3.453)
<b>N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(78.461)</b>	<b>(150.933)</b>	<b>72.472</b>
<b>O Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)</b>	<b>(168.079)</b>	<b>(190.439)</b>	<b>22.360</b>
P Passività corrente derivante da lease	(872)	(869)	(3)
Q Passività non corrente derivante da lease	(486)	(1.362)	876
<b>R Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)</b>	<b>(169.437)</b>	<b>(192.670)</b>	<b>23.233</b>