

APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2022

MARGINI ECONOMICI IN SIGNIFICATIVO MIGLIORAMENTO RISPETTO AL 1Q 2021

- **Ricavi totali** a €4,5 mln, +18% rispetto a €3,8 mln¹
- **Ricavi da locazione:** €4,4 mln, +19% rispetto a €3,7 mln¹, in miglioramento a seguito di nuovi contratti da locazione prevalentemente su immobili a destinazione *office*
- **NOI:** €3,3 mln, +57% rispetto a €2,1 mln¹
- **EBITDA: positivo** per €1,3 mln, in miglioramento di € 1,6 mln rispetto a un dato negativo di €0,3 mln¹, con un significativo miglioramento rispetto all'anno precedente grazie al miglioramento dei ricavi totali e alla riduzione del totale dei costi diretti e indiretti
- **EBIT: positivo** €1,0 mln, in miglioramento di €1,8 mln rispetto a un dato negativo di €0,8 mln¹, con un significativo miglioramento rispetto all'anno precedente grazie al miglioramento dei ricavi totali e alla riduzione del totale dei costi diretti e indiretti
- **Risultato netto:** perdita di €0,9 mln, in miglioramento di €2,5 mln rispetto a una perdita di €3,4 mln
- **Capitale Investito:** €405,3 mln, sostanzialmente invariato rispetto a €406,6 mln¹
- **Indebitamento finanziario netto:** €169,1 mln, sostanzialmente invariato da €169,4 mln¹

CONVOCATA L'ASSEMBLEA ORDINARIA PER IL 29 GIUGNO 2022

Milano, 11 maggio 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 Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato al 31 marzo 2022.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2022

I **ricavi complessivi** ammontano a €4,5 milioni, in aumento di €0,8 milioni, pari al +18% rispetto ai dati del 31 marzo 2021.

I ricavi lordi da affitto del primo trimestre 2022 sono pari a €4,4 milioni e risultano in aumento di €0,7 milioni rispetto al 2021, principalmente per effetto di nuovi contratti di locazione prevalentemente su immobili a destinazione *office* e, in particolare, per effetto della decorrenza economica a partire dal terzo trimestre 2021 della locazione della Torre C in Viale Richard a Milano.

I **costi diretti esterni** si attestano a €1,2 milioni al 31 marzo 2022, in riduzione di €0,4 milioni, pari al -25%, rispetto ai €1,6 milioni al 31 marzo 2021.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e al Totale Costi Diretti Esterni sopra commentate, pari a €3,3 milioni rispetto, in aumento di €1,2 milioni, pari al +57%, rispetto a €2,1 milioni al 31 marzo 2021.

¹ I dati economici e patrimoniali si riferiscono rispettivamente al 31 marzo 2021 e al 31 dicembre 2021

Il **totale costi diretti interni inclusivi dei costi del personale diretto** è pari a €0,5 milioni, in linea con il 31 marzo 2021.

I **costi indiretti** si attestano a €1,5 milioni, in riduzione di €0,4 milioni, pari al –21%, rispetto a € 1,9 milioni al 31 marzo 2021. Il decremento dei costi indiretti è ascrivibile a:

- minori costi del personale di sede a seguito della riduzione dell'organico;
- minori consulenze;
- minori G&A in conseguenza di minori costi di governance.

L'**EBITDA** risulta positivo per circa €1,3 milioni, con una variazione complessiva positiva di €1,6 milioni rispetto ad un valore negativo per €0,3 milioni del 31 marzo 2021.

Al 31 marzo 2022 la voce **ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari** è pari a €0,3 milioni, rispetto a €0,4 milioni del 2021.

I **proventi/(oneri) da società collegate e Joint Ventures** al 31 marzo 2022 risultano sostanzialmente nulli rispetto a €0,2 milioni di oneri al 31 marzo 2021.

L'**EBIT** per effetto delle voci sopra commentate si attesta a un dato positivo di €1 milione, con una variazione complessiva positiva di €1,8 milioni rispetto ad un dato negativo di €0,8 milioni del 2021.

Gli **oneri finanziari al netto dei proventi finanziari** sono pari a €1,9 milioni in netto miglioramento di €0,7 milioni (–27%) rispetto ai €2,6 milioni del 2021.

La voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: +€0,2 milioni (+€0,1 milioni nel 2021);
- Oneri finanziari: –€2,1 milioni (–€2,6 milioni nel 2021); la riduzione è dovuta al minor indebitamento finanziario medio rispetto all'esercizio precedente;
- Adeguamento al *fair value* di strumenti derivati: voce nulla (–€0,1 milioni nel 2021).

Il **risultato netto del primo trimestre 2022** pari a –€0,9 milioni risulta in significativo miglioramento di €2,5 milioni rispetto all'esercizio precedente pari a –€3,4 milioni.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2022

Il **Capitale investito** è pari a €405,3 milioni ed è finanziato dal patrimonio netto per €232,8 milioni (57%), dall'indebitamento finanziario netto per €169,1 milioni (42%) e da altre passività nette non correnti per €3,4 milioni (1%).

Il **Capitale investito** risulta principalmente composto da:

Capitale fisso pari a €396,3 milioni (€396,1 milioni)¹, principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per €354,8 milioni (€354,4 milioni)¹;
- capitale investito in partecipazioni collegate e *joint ventures* per €40,4 milioni invariati rispetto al 31 dicembre 2021;
- diritti d'uso per €1,0 milioni (€1,2 milioni)¹;

Capitale circolante netto positivo per €8,9 milioni (positivo per €10,6 milioni)¹, composto da:

- rimanenze immobiliari per €7,0 milioni invariate rispetto al 31 dicembre 2021;
- crediti commerciali e altri crediti per €8,7 milioni in linea con il 31 dicembre 2021;
- attività destinate alla dismissione per €14,2 milioni (€14,1 milioni)¹ relative alla partecipazione in

Pragasei S.r.l., oggetto di cessione nel mese di aprile 2022;

- debiti commerciali e altri debiti per €21 milioni (€19,2 milioni)¹, con un incremento prevalentemente riconducibile a maggiori debiti commerciali.

Alla data di approvazione della presente relazione non risultano posizioni debitorie di natura tributaria, previdenziale e verso dipendenti riferite al 31 marzo 2022 scadute. Quanto ai debiti commerciali e agli altri debiti, alla data del 31 marzo 2022 il Gruppo Aedes registrava scaduti per €5,6 milioni (di cui €3,1 milioni 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 marzo 2022 risultano debiti per errati versamenti contributivi INPS per €0,1 milioni (interamente riferibili ad Aedes SIIQ S.p.A.).

Il **patrimonio netto consolidato**, interamente di competenza del Gruppo, è pari a €232,8 milioni (€233,3 milioni)¹. La variazione deriva da un decremento per la perdita del periodo di €0,9 milioni e da un incremento per utili da *hedge accounting* di €0,4 milioni.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2022, inclusivo delle passività per *lease*, è pari a €169,1 milioni (€169,4 milioni)¹, derivante da una differenza tra debiti lordi per €172,6 milioni e depositi bancari pari a €3,5 milioni.

Al 31 marzo 2022 il Gruppo Aedes non registra debiti finanziari scaduti, né 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 Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato al 31 marzo 2022, 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.

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 € 106,4 milioni come da tabella allegata:

(Euro/000)	31/03/2022	31/12/2021
A. Disponibilità liquide	1.997	3.803
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	90	26
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	2.087	3.829
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(47.515)	(45.794)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	(6.414)	(6.382)
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	(53.929)	(52.176)
H. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(G)	(51.842)	(48.347)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(54.532)	(57.379)
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	(54.532)	(57.379)
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	(106.374)	(105.726)

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 marzo 2022:

(Euro/000)	31/03/2022
Crediti finanziari non correnti	3.024
Attività destinate alla dismissione	6.782
Disponibilità liquide	14
Crediti commerciali correnti	642
Debiti finanziari non correnti	1.753
Debiti finanziari correnti	3.758
Debiti commerciali e altri debiti correnti	292
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	75
Altri ricavi	32
Proventi finanziari	162
Oneri finanziari	(53)

Si riportano di seguito i rapporti di **Aedes SIIQ S.p.A.** verso società controllanti, controllate, collegate, *joint venture* e altre imprese al 31 marzo 2022:

(Euro/000)	31/03/2022
Crediti finanziari non correnti	66.343
Attività destinate alla dismissione	6.782
Disponibilità liquide	14
Crediti commerciali correnti	2.022
Debiti finanziari non correnti	1.753
Debiti finanziari correnti	3.758
Debiti commerciali e altri debiti correnti	598
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	440
Altri ricavi	19
Proventi finanziari	796
Oneri finanziari	(53)

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE E DOPO LA CHIUSURA DEL PRIMO TRIMESTRE 2022

Si rinvia ai comunicati inviati tramite sistema SDIR e pubblicati sul Sito della Società 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.

Sebbene il Piano sia stato redatto con frequenza semestrale e non sia quindi possibile un confronto puntuale tra i dati del Piano e i dati consuntivi al 31 marzo 2022, i dati riportati nel presente Resoconto intermedio consolidato, pur con i ritardi registrati in alcune delle azioni previste nel Piano, appaiono comunque tendenzialmente in linea con i target previsti nel Piano in relazione all'esercizio 2022.

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, 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. 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.

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare per il 29 giugno p.v., in unica convocazione, l'Assemblea Ordinaria dei Soci con il seguente ordine del giorno:

1. *Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021; illustrazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 1.1. *approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;*
 - 1.2. *destinazione del risultato di esercizio.*
2. *Integrazione del Consiglio di Amministrazione in carica ai sensi dell'art. 2386 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
3. *Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2022-2024; determinazione dei compensi; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 3.1. *nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;*
 - 3.2. *determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.*
4. *Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 4.1. *approvazione della politica in materia di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;*
 - 4.2. *voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.*

Per maggiori informazioni circa l'Assemblea dei soci si rinvia all'avviso di convocazione che sarà pubblicato nei termini e secondo le modalità previste dalla disciplina di legge e regolamentare applicabile.

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.

La relazione al 31 marzo 2022 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 (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

Investor Relations

CDR Communication

Silvia Di Rosa

+39 335 7864209

silvia.dirosa@cdr-communication.it

Claudia Gabriella Messina

+39 3394920223

claudia.messina@cdr-communication.it

CDR Communication – Media

Lorenzo Morelli

+39 347 7640744

lorenzo.morelli@cdr-communication.it

Ufficio Stampa

Studio Noris Morano

+39 02 76004745

+39 335 6964585

norismorano@studionorismorano.com

manuelarivolta@studionorismorano.com

***In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati
Riclassificati al 31 marzo 2022***

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	31/03/2022	31/03/2021	Variazione
Ricavi lordi da affitto	4.371	3.650	721
Altri ricavi	143	105	38
Totale Ricavi	4.514	3.755	759
Perdite per sfitti nette	(277)	(343)	66
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(686)	(683)	(3)
Opex	(108)	(114)	6
Commissioni e provvigioni	(11)	(39)	28
Altri costi non riaddebitabili	(127)	(449)	322
Totale Costi Diretti Esterni	(1.209)	(1.628)	419
Net Operating Income	3.305	2.127	1.178
Costo del Personale Diretto	(488)	(614)	126
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	0	90	(90)
Totale Costi Diretti Interni	(488)	(524)	36
Costo del Personale di sede	(411)	(554)	143
Consulenze	(432)	(467)	35
G&A	(693)	(883)	190
Totale Costi Indiretti	(1.536)	(1.904)	368
EBITDA	1.281	(301)	1.582
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(260)	(376)	116
Proventi/(oneri) da società collegate	2	(157)	159
EBIT (Risultato operativo)	1.023	(834)	1.857
Proventi/(oneri) finanziari	(1.938)	(2.589)	651
EBT (Risultato ante imposte)	(915)	(3.423)	2.508
Imposte/Oneri fiscali	n/a	n/a	n/a
Utile/(Perdita)	(915)	(3.423)	2.508
Risultato di competenza del Gruppo	(915)	(3.423)	2.508

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione	31/03/2022	31/12/2021	Variazione
Capitale fisso	396.342	396.073	269
Capitale circolante netto	8.941	10.574	(1.633)
CAPITALE INVESTITO	405.283	406.647	(1.364)
Patrimonio netto di competenza del gruppo	232.762	233.330	(568)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
Totale patrimonio netto	232.762	233.330	(568)
Altre (attività) e passività non correnti	3.433	3.880	(447)
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	75.448	78.947	(3.499)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	97.092	95.650	1.442
Disponibilità liquide ed equivalenti	(3.452)	(5.160)	1.708
Totale indebitamento finanziario netto	169.088	169.437	(349)
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	405.283	406.647	(1.364)

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

	PFN (Euro/000)	31/03/2022	31/12/2021	Variazione
A	Cassa	3.452	5.160	(1.708)
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	3.452	5.160	(1.708)
E	Crediti finanziari correnti	0	0	0
F	Debiti verso banche correnti	(49.298)	(51.588)	2.290
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(43.101)	(42.963)	(138)
H	Altre passività finanziarie correnti	(3.823)	(227)	(3.596)
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(96.222)	(94.778)	(1.444)
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	(92.770)	(89.618)	(3.152)
K	Debiti verso banche non correnti	(74.000)	(73.667)	(333)
L	Obbligazioni emesse	0	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	(1.177)	(4.794)	3.617
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(75.177)	(78.461)	3.284
O	Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)	(167.947)	(168.079)	132
P	Passività corrente derivante da lease	(870)	(872)	2
Q	Passività non corrente derivante da lease	(271)	(486)	215
R	Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)	(169.088)	(169.437)	349