

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES SIIQ HA APPROVATO
LA RELAZIONE SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2020**

**EBITDA DI PERIODO IN LINEA CON IL 2019
ANCHE A FRONTE DI UNA RIDUZIONE DEI COSTI TOTALI**

**ADEGUAMENTI A FAIR VALUE NEGATIVI, LEGATI SOSTANZIALMENTE AL
PORTAFOGLIO DEVELOPMENT, PER GLI EFFETTI DELLA PANDEMIA SUI MERCATI:
CONSEQUENTI EFFETTI NEGATIVI SULL'EBIT DI PERIODO**

**RIDUZIONE DEGLI ONERI FINANZIARI GRAZIE AL MIGLIORAMENTO DELLA
STRUTTURA DEL DEBITO**

- Ricavi totali: €7,7 mln (€8,6 mln) ¹
- EBITDA in linea con il semestre 2019: -€0,4 mln (-€0,4 mln)
- EBIT: negativo per €32,3 mln (negativo €2,5 mln), dovuto in gran parte agli adeguamenti al *fair value* di investimenti immobiliari per €26,7 mln (negativi €2,5 mln)
- Indebitamento finanziario netto: €204,7 mln (€192,4 mln)
- GAV consolidato €399,8 mln (€416,2 mln)
- NNAV per azione €7,57 (€8,79)

Milano, 5 agosto 2020 - Il Consiglio di Amministrazione di **Aedes SIIQ S.p.A.** (MTA: AED), riunitosi in data odierna ha approvato la Relazione Semestrale consolidata al 30 giugno 2020.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2020

I **ricavi totali** sono pari a €7,7 milioni rispetto a €8,6 milioni al 30 giugno 2019. I **ricavi lordi da affitto** si attestano a €6,9 milioni in riduzione di €0,8 milioni rispetto al 2019 (€7,7 milioni), principalmente per effetto degli accordi legati agli effetti del Covid-19 raggiunti con i conduttori di alcuni immobili retail, sia per effetto della cessione di alcuni asset, oltre che in temporanee variazioni dell'occupancy su un immobile a destinazione ufficio.

I **costi diretti esterni** si attestano a €3,2 milioni rispetto a €3,5 milioni al 30 giugno 2019. La riduzione, pari a €0,3 milioni, è la risultante di una serie di fattori positivi: i) il decremento delle perdite per sfitti nette ii) il decremento delle imposte su immobili come conseguenza delle cessioni del patrimonio immobiliare, nonché iii) la riduzione delle Commissioni e provvigioni è principalmente riconducibile a minori commissioni riconosciute alla SGR che gestisce il Fondo Petrarca in conseguenza della riduzione del GAV dello stesso; parzialmente bilanciati da maggiori Opex essenzialmente dovuto a maggiori costi sull'immobile di Milano San Vigilio (€0,4 milioni), riaddebitati all'acquirente per €0,3 milioni.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci sopra commentate, positivo per € 4,5 milioni (€ 5,1 milioni).

¹ I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono al 30 giugno 2019 e al 31 dicembre 2019

I **costi diretti interni** sono pari a €0,9 milioni (€1,1 milioni) evidenziano un decremento di circa € 0,2 milioni dovuto ad una riduzione del costo del personale diretto al 30 giugno 2020.

I **costi indiretti** pari a € 4,0 milioni (€4,3 milioni) evidenziano una riduzione di €0,3 milioni essenzialmente ascrivibile e minori costi di Consulenze a Struttura.

Le azioni di contenimento dei costi diretti interni e dei costi indiretti hanno consentito di raggiungere un **EBITDA** negativo di €0,4 milioni comunque in linea con il 2019 (negativi €0,4 milioni) pur in presenza di una riduzione dei ricavi.

Gli **Adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari**, nel corso del primo semestre 2020 hanno registrato adeguamenti negativi netti per €26,7 milioni rispetto a €2,5 milioni. Gli adeguamenti al fair value del primo semestre 2020 sono principalmente dovuti alla revisione del fair value dei progetti di sviluppo (€21,4 milioni) come conseguenza prevalentemente dell'innalzamento dei cap rate e dei tassi di attualizzazione per effetto della pandemia.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni non immobiliari** al 30 giugno 2020 sono pari a €1,1 milioni (€0,4 milioni). La voce risulta così composta:

- €0,7 milioni di ammortamenti in linea con il 2019
- €0,4 milioni di accantonamenti a fondi svalutazione di crediti commerciali (€0,1 milioni di rilasci);
- accantonamenti a fondi rischi e oneri pressoché nulli (€0,1 milioni di rilasci).

I **proventi/(oneri) da società collegate e Joint Ventures** presentano un saldo negativo di €3,3 milioni, (positivo €0,8 milioni) il decremento è principalmente imputabile agli adeguamenti del fair value immobiliare delle attività appartenenti alle società collegate (€3,9 milioni), solo in parte compensate dai positivi risultati operativi di periodo.

L'**EBIT** è negativo per €32,3 milioni (negativo €2,5 milioni). La riduzione dell'EBIT semestrale 2020 rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è principalmente imputabile a maggiori adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari e svalutazioni di rimanenze consolidate nonché alle svalutazioni immobiliari sulle società collegate.

Gli **oneri finanziari netti**, in miglioramento di circa €0,9 milioni, sono negativi per €4,1 milioni (negativi €5,0 milioni). Nel dettaglio, la voce è composta da:

- proventi finanziari: +€0,3 milioni (+€0,2 milioni);
- oneri finanziari: -€ 4,4 milioni (-€ 5,2 milioni al 30 giugno 2019); il decremento è principalmente imputabile: (i) alla riduzione dell'indebitamento finanziario medio del primo semestre 2020 rispetto all'analogo periodo del 2019 e (ii) alla riduzione del tasso medio dell'indebitamento finanziario rispetto all'analogo periodo del 2019. Il 2019 inoltre includeva oneri accessori relativi alla concessione

Il **risultato netto di competenza del Gruppo** del primo semestre del 2020 evidenzia una perdita di €39,4 milioni rispetto ad una perdita di €7,7 milioni al 30 giugno 2019. La riduzione è principalmente ascrivibile al differenziale, tra adeguamenti al *fair value* di investimenti immobiliari negativi.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2020

Il **Capitale investito** è pari a € 453,4 (€ 477,4 milioni) ed è finanziato dal patrimonio netto per € 245,2 milioni (54,1%), per €204,7 milioni dall'indebitamento finanziario netto (45,1%) e da altre passività nette non correnti per € 3,5 milioni (0,8%).

Il **Capitale investito** risulta composto da:

Capitale Fisso pari a €460,8 milioni (€479,8 milioni) ed è composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per €393,1 milioni (€ 409,2 milioni). La variazione negativa di €16,1 milioni è principalmente dovuta agli adeguamenti al fair value negativi €26,7 milioni, in parte compensati dagli investimenti del periodo investimenti del primo trimestre 2020 €10,8 milioni, in particolare sull'area di sviluppo di Caselle €3,6 milioni e sulle Torri di Viale

Richard a Milano €6,7 milioni.

- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per €65,3 milioni (€ 68,0 milioni)
- diritti d'uso per €2,4 milioni (sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2019).

Capitale circolante netto è negativo per €7,5 milioni (negativi €2,4 milioni) ed è composto da:

- rimanenze immobiliari per €7,8 milioni (€8,6 milioni);
- crediti commerciali e altri crediti per € 13,4 milioni (€12,5 milioni);
- debiti commerciali e altri debiti per €28,7 milioni (€23,5 milioni).

Al 30 giugno 2020 non risultano posizioni debitorie di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti scadute o non pagate oltre i termini applicabili. Quanto ai debiti commerciali e altri debiti, alla data del 30 giugno 2020, il Gruppo Aedes registrava scaduti per €6,7 milioni per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

Il **patrimonio netto consolidato**, interamente di competenza del Gruppo, è pari a €245,2 milioni (€284,5 milioni). La variazione deriva sostanzialmente dalla perdita del periodo.

L'**indebitamento finanziario netto** del Gruppo al 30 giugno 2020, inclusivo delle passività per *lease*, è pari a €204,7 milioni (€192,4 milioni), derivante da una differenza tra debiti lordi per €210,7 milioni e depositi bancari pari a €6,0 milioni.

L'**indebitamento finanziario lordo** gestionale al 30 giugno 2020 è pari a €207,9 milioni (€196,3 milioni); l'incremento rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, pari a €11,6 milioni è dovuto principalmente all'effetto netto dei nuovi finanziamenti sottoscritti, al netto dei rimborsi e degli ammortamenti di periodo, come meglio descritto nel grafico che segue.

La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari a 19,35% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media del debito lordo finanziario (*duration*) è di 2,41 anni.

Al 30 giugno 2020 non risultano esserci *covenant* finanziari non rispettati o richieste di Sospensione dei Covenant (Covenant Holiday), fatte a seguito degli effetti della pandemia, non riscontrate positivamente dagli istituti di credito.

PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Al 30 giugno 2020 il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato pari a € 399,8 milioni, il GAV totale - inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari - è pari a € 507,2 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	147.180	74.628	221.808	43,7%	74.323	35.471	109.794	32,6%
Office	103.950	-	103.950	20,5%	78.456	-	78.456	23,3%
Other Uses	10.911	-	10.911	2,2%	7.563	-	7.563	2,2%
Rented Asset	262.041	74.628	336.669	66,4%	160.342	35.471	195.813	58,1%
Retail Development for Rent	107.000	32.800	139.800	27,6%	91.017	23.802	114.819	34,1%
Other Uses Development for Rent	22.370	-	22.370	4,4%	19.055	-	19.055	5,7%
Development for Rent	129.370	32.800	162.170	32,0%	110.072	23.802	133.873	39,7%
Sub Total Portfolio Rented/for Rent	391.411	107.428	498.839	98,3%	270.413	59.273	329.686	97,8%
Other Uses	8.383	-	8.383	1,7%	7.499	-	7.499	2,2%
Sub Total Portfolio to be sold	8.383	-	8.383	1,7%	7.499	-	7.499	2,2%
TOTAL GROUP PORTFOLIO	399.794	107.428	507.222	100,0%	277.913	59.273	337.185	100,0%

PORTAFOGLIO "A REDDITO" - RENTED ASSETS

Al 30 giugno 2020 il portafoglio di Gruppo degli Immobili a reddito a valore di mercato è pari a €336,7 milioni, di cui il 77,8% posseduto direttamente o tramite società e fondi rientranti nel perimetro di consolidamento e il 22,2% mediante *joint ventures* e altri fondi immobiliari.

PORTAFOGLIO "A REDDITO" - DEVELOPMENT FOR RENT

Al 30 giugno 2020 il portafoglio di Gruppo degli immobili a reddito denominato *Development for Rent*, pari a € 162,2 milioni, di cui il 79,8% posseduto direttamente o tramite società e fondi rientranti nel perimetro di consolidamento e il 20,2% mediante *joint ventures*, ed è costituito da aree di sviluppo, a prevalente destinazione commerciale, delle quali si prevede lo sviluppo a breve medio termine e la successiva messa a reddito.

PORTAFOGLIO "DA VENDERE" – ASSET TO BE SOLD

Il valore consolidato del portafoglio da vendere, di cui si prevede la vendita durante il periodo di Piano, è pari a € 8,3 milioni.

NET ASSET VALUE

L'EPRA NNAV del Gruppo Aedes al 30 giugno 2020 è pari a €242,4 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 il NAV e il NNAV di competenza del Gruppo Aedes:

(Euro/000)	30/06/2020	31/12/2019
<i>Azioni in circolazione</i>	32.030.344	32.030.344
EPRA Net Asset Value		
Patrimonio netto	245.152	284.530
NAV		
Include:		
Rivalutazione di rimanenze	371	227
Esclude:		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	770	846
EPRA NAV	246.293	285.603
EPRA NAV per share	7,69	8,92
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(770)	(846)
Fair value dell'indebitamento finanziario	(3.124)	(3.330)
EPRA NNAV	242.399	281.427
EPRA NNAV per share	7,57	8,79

A fronte di un NNAV per azione di €7,57 e di un NAV per azione di €7,69 il prezzo del titolo Aedes ha sinora mantenuto un considerevole sconto.

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, per la redazione del Bilancio consolidato al 30 giugno 2020 il Gruppo, si è avvalso di Duff & Phelps REAG quale primario esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni. Si precisa che il portafoglio immobiliare del Gruppo detenuto attraverso il Fondo Petrarca è stato utilizzato CB Richard Ellis quale esperto indipendente, nominato su incarico affidato dalla Società di Gestione del Fondo.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE IL PRIMO SEMESTRE 2020

Covid-19 Come noto, a partire dal mese di gennaio 2020, lo scenario nazionale e internazionale è stato caratterizzato dalla diffusione del COVID-19 e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, poste in essere da parte delle autorità pubbliche dei Paesi interessati. Tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e hanno creato un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano prevedibili. I potenziali effetti di questo fenomeno sul bilancio non sono determinabili alla data di approvazione della presente Relazione Trimestrale e generano un maggiore grado di incertezza con riferimento alle stime contabili, alle misurazioni di fair value, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

24 Gennaio 2020 Il socio Augusto SPA ha rappresentato alla società l'esistenza di uno stato di incertezza ad esso non imputabile sull'ordinato esercizio di numero 5.020.618 diritti di opzione ad esso spettanti nell'ambito della prospettata operazione di aumento di capitale derivante dall'inadempienza di un intermediario presso cui sono depositate analogo numero di azioni Aedes SIIQ SPA di proprietà di Augusto.

17 Febbraio 2020 La società ha comunicato una possibile proroga del termine per l'esecuzione dell'aumento di capitale, fino al 30 Giugno 2020 da sottoporre all'approvazione assembleare in data 29 aprile 2020.

24 Aprile 2020 Aedes SIIQ rende noto che Augusto S.p.A. ("Augusto") ha confermato il proprio impegno a sostenere il rafforzamento patrimoniale di Aedes.

28 Aprile 2020 Aedes SIIQ comunica l'Assemblea degli Obbligazionisti del prestito obbligazionario emesso dalla Società in data 28 aprile 2017 per l'importo di euro 15.000.000 (codice ISIN IT0005250920) ha approvato la proroga della scadenza del Prestito Obbligazionario dal 30 aprile 2020 al 30 settembre 2020.

13 Maggio 2020 Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ ha approvato: il piano di rafforzamento patrimoniale tramite (i) un aumento di capitale riservato ad Augusto per € 10 mln e (ii) un aumento di capitale in opzione per complessivi € 50 mln, la proroga delle scadenze dei finanziamenti soci per complessivi € 25,6 mln circa sottoscritti con Augusto a giugno 2019 e a dicembre 2019.

15 giugno 2020 l'assemblea degli obbligazionisti del prestito obbligazionario emesso dalla Società in data 28 aprile 2017 per l'importo di €15 milioni ha approvato la modifica del Regolamento del Prestito Obbligazionario per introdurre un nuovo evento di rimborso anticipato obbligatorio in favore degli obbligazionisti prevedendo che le Obbligazioni saranno soggette a rimborso qualora, entro il 30 settembre 2020, si realizzino uno o più dei seguenti eventi in grado di determinare (cumulati tra loro) un incasso complessivo per la Società non inferiore a Euro 30 milioni: (a) la Società perfezioni un aumento di capitale in opzione ai soci (restando inteso che, ai fini del calcolo del predetto importo di €30 milioni, non concorreranno le somme versate da Augusto S.p.A. alla Società a titolo di finanziamento soci); e/o (b) la Società perfezioni la vendita di uno o più immobili; e/o (c) la Società ottenga un finanziamento bancario. Resta inteso che detto importo di €30 milioni sarà calcolato al lordo dell'eventuale indebitamento allocato sugli immobili oggetto di vendita o oggetto di rimborso in occasione di rifinanziamento.

18 giugno 2020 l'Assemblea di Aedes ha approvato l'aumento di capitale sociale a pagamento e in via inscindibile con esclusione del diritto di opzione di Euro 10 milioni riservato in sottoscrizione ad Augusto S.p.A e ha attribuito al Consiglio di Amministrazione la facoltà, da esercitarsi entro il 31 luglio 2021, di aumentare in una o più volte, in via scindibile, a pagamento, il capitale sociale per un importo massimo complessivo di €50 milioni.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PRIMO SEMESTRE 2020

7 luglio 2020 è scaduto il termine ultimo di esercizio dei "Warrant Aedes SIIQ S.p.A. 2018-20207" e pertanto, a partire da tale data, i Warrant per i quali non sia stata presentata la richiesta di esercizio sono

divenuti definitivamente privi di effetto. In tale data sono stati esercitati 1590 diritti con corrispondente emissione di n.53 nuove azioni ordinarie al prezzo unitario di euro 6,35.

24 luglio 2020 Augusto S.p.A. ha sottoscritto e versato, mediante compensazione con il credito in linea capitale vantato dalla stessa ai sensi del finanziamento soci di €10 milioni erogato a favore della Società ad aprile 2017, l'aumento di capitale sociale a pagamento, in via inscindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., per complessivi €10 milioni, riservato alla sottoscrizione da parte della stessa Augusto, deliberato dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti di Aedes in data 18 giugno 2020 (l'“Aumento di Capitale Riservato”).

Nell'ambito dell'Aumento di Capitale Riservato, vengono emesse:

- n. 2.683.759 azioni ordinarie di Aedes, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ammesse a quotazione sul MTA;
- n. 5.316.241 azioni speciali di Aedes con diritto di voto limitato e convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominare e con godimento regolare, non quotate.

Per effetto di quanto precede, il nuovo capitale sociale di Aedes è pari ad € 212.000.067,311, suddiviso in n. 34.714.156 azioni ordinarie prive di valore nominale e n. 5.316.241 Azioni Speciali. L'ammontare del capitale tiene conto dell'esecuzione parziale in data 7 luglio 2020 dell'Aumento Warrant, per l'importo di € 67,31, oltre il sovrapprezzo (con emissione di n. 53 azioni ordinarie).

27 luglio 2020 il Socio Augusto, nel contesto dell'aggiornamento della comunicazione ex art. 120 TUF, conseguente al perfezionamento dell'Aumento di Capitale Riservato ha comunicato di possedere n. 19.354.624 azioni pari al 48,35% (del capitale sociale complessivo) di cui n. 14.038.383 azioni ordinarie (pari al 40,44% sul totale delle azioni ordinarie) n. 5.316.241 azioni speciali (pari al 100% sul totale delle azioni di tale categoria). Nella medesima comunicazione Augusto ha confermato alla Società di essere “legittima proprietaria di ulteriori n. 5.020.618 azioni ordinarie pari al 12,54% del capitale sociale complessivo di Aedes, originariamente depositate presso un intermediario inglese e rispetto alle quali sono emersi, anche all'esito di iniziative legali avviate da Augusto, illegittimi atti di disposizione, di natura e in favore di destinatari ancora da accertare. In particolare, Augusto non è in grado di valutare se le suddette azioni Aedes siano depositate su altri conti comunque riconducibili all'intermediario depositario ovvero se siano state, in tutto o in parte, definitivamente cedute a terzi”. Augusto ha conseguentemente comunicato che “allo stato non è in grado di esercitare i diritti relativi alle predette n. 5.020.618 azioni ordinarie Aedes e che permane uno stato di incertezza in merito alla recuperabilità della disponibilità delle stesse”. Il Socio Augusto ha altresì rappresentato alla Società che, “in caso di esito positivo della vicenda, Augusto verrebbe a recuperare la legittima disponibilità della propria partecipazione pari al 60,89% del capitale sociale complessivo di Aedes e al 54,9% del capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie, senza che da ciò possa conseguire un obbligo di promozione dell'OPA”.

CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO 2019-2024

Il Gruppo sta rivedendo il Piano Industriale 2019-2024 approvato il 28 Giugno 2019 con l'obiettivo di elaborare un piano 2020-2025 aggiornato che andrà verosimilmente nella direzione di una maggiore prudenza sugli investimenti e di una conseguente revisione delle previsioni relative ai ricavi da locazione a termine del piano.

Tale revisione sarà elaborata in relazione:

- i) all'emergenza Covid-19 con i suoi impatti sulle attività di locazione in prevalenza nel comparto retail,
- ii) al ritardo nell'esecuzione dell'operazione di aumento di capitale in opzione di € 50 milioni rispetto alle scadenze inizialmente programmate (aprile 2020),
- iii) al perdurare delle incertezze sull'assetto proprietario in relazione alla procedura di vendita annunciata da parte dei soci di Augusto S.p.A.,
- iv) alle incertezze presenti nella congiuntura economica e relative alle condizioni di finanziabilità degli investimenti inizialmente programmati

L'elaborazione e l'approvazione di tale nuovo piano nella sua articolazione di dettaglio avverrà preliminarmente alla sua illustrazione nel prospetto informativo relativo all'aumento di capitale in opzione.

Fatta tale premessa si osserva che rispetto al Piano 2019-2024 a livello patrimoniale si rileva uno scostamento negativo di circa €98 milioni sui valori di patrimonio netto derivante sostanzialmente:

- i) Una differenza di patrimonio netto al 1 Gennaio 2020 di circa €40,4 milioni (ritardato aumento di capitale per €-48,7 milioni, considerato al netto dei costi dell'operazione, + minore perdita consuntivata nel 2019 per circa €8,3 milioni);
- ii) Una differenza di risultati del semestre (circa €57,6 milioni): consuntivo negativo per circa €39,4 milioni, derivante principalmente dagli effetti negativi delle valutazioni immobiliari a seguito dell'epidemia, in luogo di un risultato previsto positivo per circa €18,2 milioni, per effetto prevalentemente di della marginalità prevista sugli investimenti programmati e non ancora eseguiti nonché degli adeguamenti a fair value positivi che erano previsti nel periodo.

Il livello di indebitamento finanziario è inferiore di circa €32 milioni rispetto al piano per effetto prevalentemente:

- I) dei maggiori debiti presenti nel piano a fronte investimenti programmati e non ancora eseguiti (circa €68 milioni);
- II) della presenza di finanziamenti soci per circa €36 milioni non presenti nel piano.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'evoluzione delle attività locative ha evidenziato nel secondo trimestre 2020, criticità economiche e finanziarie manifestate dai tenants, prevalentemente del comparto retail, derivanti dalla chiusura, a partire da metà marzo e fino a metà/fine maggio, degli spazi commerciali. Si ritiene che, anche in presenza della progressiva e continuativa attenuazione delle criticità legate all'epidemia COVID19, rilevata negli ultimi due mesi, tali problemi potrebbero ripetersi, magari in forma ridotta, anche nel corso dei prossimi trimestri.

La Società, pur nell'attuale situazione di significativa incertezza di mercato generata dagli effetti della diffusione del Covid19, conferma la volontà di proseguire la propria attività, nell'ambito del percorso intrapreso con la sua quotazione nel 2018, di crescita dimensionale del portafoglio a reddito e dei ricavi da locazione.

Risulta cruciale, per il successo di tale percorso, rilevando comunque, alla data di approvazione della presente Relazione, la avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale riservato ad Augusto SPA di €10 milioni, il completamento dell'operazione di rafforzamento patrimoniale con la finalizzazione dell'operazione di Aumento di Capitale in Opzione di €50 milioni da eseguirsi entro luglio 2021.

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 2020 sarà messa a disposizione del pubblico entro i termini di legge, presso la sede legale della società all'indirizzo www.aedes.com e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.com

Per ulteriori informazioni: 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

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

norismorano@studionorismorano.com

In allegato Conto Economico - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 30 giugno 2020

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
Ricavi lordi da affitto	6.944	7.745	(801)
Altri ricavi	788	832	(44)
Totale Ricavi	7.732	8.577	(845)
Perdite per sfitti nette	(610)	(795)	185
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(1.456)	(1.696)	240
Opex	(624)	(343)	(281)
Commissioni e provvigioni	(124)	(203)	79
Altri costi non riaddebitabili	(391)	(465)	74
Totale Costi Diretti Esterni	(3.205)	(3.502)	297
Net Operating Income	4.527	5.075	(548)
Costo del Personale Diretto	(1.410)	(1.575)	165
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	472	446	26
Totale Costi Diretti Interni	(938)	(1.129)	191
Costo del Personale di sede	(1.215)	(1.254)	39
Consulenze a Struttura	(997)	(1.229)	232
G&A	(1.813)	(1.830)	17
Totale Costi Indiretti	(4.025)	(4.313)	288
EBITDA	(436)	(367)	(69)
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(26.735)	(2.503)	(24.232)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(724)	0	(724)
Proventi/(oneri) da società collegate	(1.080)	(386)	(694)
	(3.329)	800	(4.129)
EBIT (Risultato operativo)	(32.304)	(2.456)	(29.848)
Proventi/(oneri) finanziari	(4.081)	(5.016)	935
EBT (Risultato ante imposte)	(36.385)	(7.472)	(28.913)
Imposte/Oneri fiscali	(2.967)	(202)	(2.765)
Utile/(Perdita)	(39.352)	(7.674)	(31.678)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
Risultato di competenza del Gruppo	(39.352)	(7.674)	(31.678)

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Voce	Descrizione	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
A.	Capitale fisso	460.828	479.785	(18.957)
B.	Capitale circolante netto	(7.472)	(2.379)	(5.093)
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	453.356	477.406	(24.050)
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	245.152	284.530	(39.378)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
D.=D.1+D.2	Totale patrimonio netto	245.152	284.530	(39.378)
E.	Altre (attività) e passività non correnti	3.455	488	2.967
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	127.916	96.952	30.964
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	82.796	102.072	(19.276)
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(5.963)	(6.636)	673
I= F+G+H	Totale indebitamento finanziario netto	204.749	192.388	12.361
L.=D.+E.+I.	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	453.356	477.406	(24.050)

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

PFN (Euro/000)		30/06/2020	31/12/2019	Variazione
A	Cassa	5.963	6.636	(673)
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	5.963	6.636	(673)
E	Crediti finanziari correnti	0	0	0
F	Debiti verso banche correnti	(25.450)	(29.200)	3.750
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(44.959)	(44.666)	(293)
H	Altre passività finanziarie correnti	(11.344)	(27.446)	16.102
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(81.753)	(101.312)	19.559
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	(75.790)	(94.676)	18.886
K	Debiti verso banche non correnti	(99.457)	(93.773)	(5.684)
L	Obbligazioni emesse	0	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	(26.711)	(1.245)	(25.466)
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(126.168)	(95.018)	(31.150)
O	Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)	(201.958)	(189.694)	(12.264)
P	Passività corrente derivante da lease	(1.043)	(760)	(283)
Q	Passività non corrente derivante da lease	(1.748)	(1.934)	186
R	Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)	(204.749)	(192.388)	(12.361)