

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES HA APPROVATO LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2024

DICHIARATA LA SOGGEZIONE ALL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO SU AEDES DA PARTE DI ISTITUTO LIGURE MOBILIARE S.P.A.

Principali indicatori economici¹:

- **Ricavi totali: € 7 migliaia (€ 47 migliaia)**
- **EBITDA: € -729 migliaia (€ -747 migliaia)**
- **Utile/Perdita dell'esercizio: € -901 migliaia (€ -790 migliaia)**

Principali indicatori patrimoniali:

- **Passività Finanziarie Nette : positive € 3.956 migliaia (positive € 4.392 migliaia)**
- **GAV Consolidato: € 2,3 milioni (€ 2,4 milioni)**
- **NAV € 6,9 milioni (€ 7,8 milioni) e NAV per azione € 0,22 (€ 0,24)**

Genova, 25 luglio 2024 – Il Consiglio di Amministrazione di Aedes Spa (EXM: AEDES), riunitosi in data odierna, sotto la Presidenza del Dott. Federico Strada, ha approvato la Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2024.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2024

I **ricavi complessivi** sono pari a € 7 migliaia, rispetto a € 47 migliaia al 30 giugno 2023.

I **costi diretti esterni** sono pari a € 27 migliaia, € 68 migliaia nel periodo precedente. La voce si riferisce principalmente all'IMU del periodo e la variazione è riconducibile al minore costo del venduto del periodo.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci relative al totale ricavi e totale costi diretti esterni sopra riportate, negativo per € 20 migliaia, in linea con il dato al 30 giugno 2023, negativo per € 21 migliaia.

Le **spese generali** si attestano a € 709 migliaia, € 726 migliaia al 30 giugno 2023.

Il **costo del personale di sede**, pari a € 72 migliaia è diminuito, rispetto al dato al 30 giugno 2023, di € 76 migliaia a seguito della scadenza dell'accordo di distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un dirigente distaccato dalla società Praga Res Srl e delle dimissioni di un'impiegata amministrativa a decorrere dal 1° maggio 2024.

¹ I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2023.

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.213,43 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/193 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 -

partita IVA 13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Le **consulenze a struttura** sono pari ad € 304 migliaia, € 244 migliaia al 30 giugno 2023. L'incremento è dovuto ad un aumento dei costi per consulenze tecniche, legali e notarili.

Le **G&A**, pari ad € 333 migliaia al 30 giugno 2024, sono sostanzialmente in linea con il 30 giugno 2023.

L'**EBITDA** risulta, per effetto delle voci relative ai ricavi, ai costi diretti e alle spese generali sopra riportate, negativo per circa € 729 migliaia rispetto ad un valore negativo di € 747 migliaia del 30 giugno 2023.

Gli **adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari**, negativi per € 100 migliaia, si riferiscono alla valutazione del terreno edificabile sito in Serravalle Scrivia (AL).

La **svalutazione/ripresa di valore delle rimanenze**, pari a positivi € 4 migliaia, rappresenta la ripresa di valore delle rimanenze immobiliari iscritte in bilancio e, nello specifico gli immobili siti in Serravalle Scrivia (AL), Milano e il terreno edificabile sito in Pieve di Sacco.

La voce **ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari** al 30 giugno 2024 è negativa per € 102 migliaia, in aumento rispetto agli € 58 migliaia al 30 giugno 2023. Tale voce include principalmente gli ammortamenti delle immobilizzazioni e dei diritti d'uso. L'incremento è dovuto principalmente alla svalutazione di crediti fiscali.

L'**EBIT** risulta negativo di € 927 migliaia, rispetto ai negativi € 805 migliaia al 30 giugno 2023.

I **proventi finanziari netti** sono pari a € 26 migliaia, € 15 migliaia al 30 giugno 2023.

La **perdita** del periodo ammonta a € 901 migliaia a fronte di una perdita di € 790 migliaia del 30 giugno 2023.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2024

Il **capitale investito** è pari a € 3.062 migliaia (€ 3.536 migliaia) ed è finanziato dal patrimonio netto per € 6.920 migliaia e da disponibilità finanziarie nette (inclusive dei debiti per *lease* ai sensi dell'IFRS 16) per € 3.956 migliaia. Il capitale investito risulta così formato:

Capitale Fisso pari a € 618 migliaia (€ 769 migliaia al 31 dicembre 2023) ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 499 migliaia, € 605 migliaia al 31 dicembre 2023;
- diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per € 85 migliaia, € 130 migliaia al 31 dicembre 2023;
- altre immobilizzazioni immateriali e finanziarie per € 34 migliaia, in linea con il dato al 31 dicembre 2023.

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.213,43 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/193 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 -

partita IVA 13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Capitale circolante netto è positivo per € 2.444 migliaia (€ 2.767 migliaia al 31 dicembre 2023) ed è composto da:

- rimanenze per € 1.865 migliaia, in aumento di € 5 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023;
- crediti commerciali e altre attività correnti per € 1.227 migliaia (€ 1.440 migliaia al 31 dicembre 2023); il decremento è prevalentemente riconducibile all'incasso di crediti fiscali per IVA;
- debiti commerciali e altri debiti per € 648 migliaia (€ 533 migliaia al 31 dicembre 2023).

Il **patrimonio netto consolidato** è pari a € 6.965 migliaia (€ 7.816 migliaia al 31 dicembre 2023), la variazione è riconducibile principalmente al risultato del periodo, negativo per € 856 migliaia.

Le **passività finanziarie nette** al 30 giugno 2024 risultano positive per € 3.956 migliaia (€ 4.392 migliaia al 31 dicembre 2023), ed includono debiti per lease per € 72 migliaia (€ 126 migliaia al 31 dicembre 2023) e disponibilità liquide per € 4.028 migliaia (€ 4.518 migliaia al 31 dicembre 2023).

PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Il portafoglio immobiliare posseduto dal Gruppo Aedes è rappresentato prevalentemente da asset "Trading" destinati alla cessione nel breve e medio termine. All'interno di tale categoria, si distinguono i seguenti segmenti:

- a) "Trading assets": in cui rientrano immobili già esistenti di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata;
- b) "Trading lands": in cui rientrano aree e terreni edificabili per i quali si prevede la cessione in qualunque fase del ciclo produttivo, dallo status di terreno agricolo sino agli avvenuti ottenimenti di autorizzazioni e permessi di vario genere, anche mediante attività di sviluppo degli stessi finalizzati alla successiva dismissione.

La Società detiene gli investimenti immobiliari prevalentemente mediante società controllate e rientranti nel perimetro del Gruppo. Si riporta di seguito una rappresentazione del patrimonio immobiliare consolidato di proprietà del Gruppo per tipologia e destinazione d'uso, al 30 giugno 2024:

(Euro/000)	GAV	% on total	DEBT	LTV Ratio	NAV immobili	% on total
Residential	101	4,27%	-	-	101	4,27%
Other (not residential)	722	30,56%	-	-	722	30,56%
Trading assets	823	34,83%	-	-	823	34,83%
Residential	1.070	45,28%	-	-	1.070	45,28%
Logistic	470	19,89%	-	-	470	19,89%
Trading lands	1.540	65,17%	-	-	1.590	65,17%
TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO	2.363	100,00%	-	-	2.363	100,00%

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.213,43 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/193 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 -

partita IVA 13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Al 30 giugno 2024 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes si è attestato a un valore di mercato pari a € 2.363 migliaia, in riduzione di € 94 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023.

Il portafoglio immobiliare è localizzato quasi interamente nel Nord Italia.

AREA SERVIZI

La Capogruppo Aedes Spa svolge servizi immobiliari prevalentemente di tipo captive, finalizzati al controllo degli investimenti del Gruppo. In particolare, la Società eroga direttamente servizi di asset management, gestione amministrativa e finanziaria, gestione societaria, verso società controllate.

NET ASSET VALUE

Il NAV del Gruppo Aedes al 30 giugno 2024 è pari a € 6.920 migliaia.

Di seguito si dettaglia il NAV di competenza del Gruppo Aedes:

(Euro/000)	30/06/2024	31/12/2023
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	6.920	7.816
Rivalutazione di rimanenze	-	2
NAV	6.920	7.818
<i>Azioni in circolazione</i>	<i>32.012.618</i>	<i>32.009.618</i>
NAV per share	0,22	0,24

Il NAV non comprende la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa € 234 milioni (non stanziati in bilancio in quanto non sussistono per il momento i presupposti per la loro iscrizione).

La Società ha in essere un contratto con CDR Communication per le attività di investor relation, con la finalità di incrementare la visibilità del titolo.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE E DOPO IL PRIMO SEMESTRE 2024 ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

A seguito dell'acquisto della quota di controllo, corrispondente al 29,99% del capitale sociale della Società, da parte di Istituto Ligure Mobiliare Spa, perfezionato in data 22 febbraio 2024, si è verificato un cambio di *governance*.

In data 15 aprile 2024, l'Assemblea dei soci di Aedes in sede straordinaria ha deliberato di adottare, dalla data di rinnovo degli organi sociali, il sistema monistico di amministrazione e controllo, ai sensi degli articoli 2409-sexiesdecies e seguenti del Codice civile, fondato su di un

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.213,43 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/193 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 -

partita IVA 13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Consiglio di Amministrazione e su un comitato costituito al suo interno denominato Comitato per il Controllo sulla Gestione.

Pertanto, a decorrere dalla data dell'Assemblea dei soci del 27 maggio 2024, è stato nominato un Consiglio di Amministrazione composto di sette membri, tre dei quali componenti il Comitato per il Controllo sulla Gestione.

In tale contesto è proseguita l'attività caratteristica.

Si segnala che nel periodo di riferimento è stato concluso un contratto di locazione con oggetto n. 14 posti auto all'interno del complesso immobiliare di Milano, via Carlo de Angeli n.3, di proprietà della controllata Pragaotto Srl.

Sono stati conferiti incarichi ad intermediari immobiliari con la finalità di alienare gli immobili ad uso residenziale siti in Serravalle Scrivia (AL).

Infine, è stato commissionato uno studio di fattibilità per la realizzazione, sul terreno di proprietà della Capogruppo sito in Serravalle Scrivia (AL), di un complesso immobiliare logistico a servizio delle attività commerciali del Serravalle Designer Outlet e del Serravalle Retail Park.

È inoltre proseguita l'attività di recupero dei crediti fiscali iscritti in bilancio; al riguardo si evidenzia l'incasso di circa € 344 migliaia relativo a rimborso del credito IVA 2022 e 2023.

Obiettivo del neo eletto Consiglio di Amministrazione è redigere ed approvare al più presto un piano industriale che copra il periodo 2024-2028 e che abbia come traguardo la creazione di valore per stakeholders e shareholders e che passi attraverso la riduzione dei costi ricorrenti, l'investimento in immobili commerciali a reddito e in operazioni immobiliari opportunistiche e il rilancio dell'attività caratteristica di sviluppo immobiliare, anche attraverso la crescita per linee esterne.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes Spa, Rag. Rinaldo Ferraro dichiara, 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 finanziaria semestrale al 30 giugno 2023 sarà messa a disposizione del pubblico entro i termini di legge presso la sede legale della Società, sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.aedes1905.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.213,43 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/193 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 -

partita IVA 13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Esercizio dell'attività di direzione e coordinamento

Il Consiglio di amministrazione ha inoltre deliberato in data odierna di ritenersi soggetto all'attività di direzione e coordinamento *ex art. 2497* e seguenti del codice civile del Socio di controllo di fatto Istituto Ligure Mobiliare S.p.A..

La Società procederà a compiere tutte le opportune attività di pubblicità presso il competente Registro delle Imprese ai sensi dell'art. 2497-*bis* del codice civile.

Per ulteriori informazioni: www.aedes1905.it

Investor Relations

CDR Communication

Claudia Gabriella Messina

claudia.messina@cdr-communication.it

Silvia Di Rosa

silvia.dirosa@cdr-communication.it

In allegato:

Conto Economico Consolidato – Stato Patrimoniale Consolidato – Indebitamento finanziario netto Consolidato Riclassificati al 30 giugno 2024

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

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.213,43 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/193 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 -

partita IVA 13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Ricavi da locazione immobiliari	7	-	7
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	-	45	(45)
Altri ricavi	-	2	(2)
Totale Ricavi	7	47	(40)
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	-	(36)	36
Perdite per sfitti nette	-	-	-
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(26)	(30)	4
Opex	-	-	-
Commissioni e provvigioni	-	-	-
Altri costi non riaddebitabili	(1)	(2)	1
Totale Costi Diretti Esterni	(27)	(68)	41
Net Operating Income	(20)	(21)	1
Costo del personale di sede	(72)	(148)	76
Consulenze a struttura	(304)	(243)	(61)
G&A	(333)	(335)	2
Totale Spese Generali	(709)	(726)	17
EBITDA	(729)	(747)	18
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(100) 4	- -	(100) 50
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(102)	(58)	(44)
EBIT (Risultato operativo)	(927)	(805)	(77)
Proventi/(Oneri) finanziari	26	15	11
EBT (Risultato ante imposte)	(901)	(790)	(66)
Imposte	-	-	-
Utile/(Perdita)	(901)	(790)	(66)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	-	-	-
Risultato di competenza del Gruppo	(901)	(790)	(66)

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.213,43 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/193 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 -

partita IVA 13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale fisso	618	769	(151)
Capitale circolante netto	2.444	2.767	(323)
CAPITALE INVESTITO	3.062	3.536	(474)
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	6.920	7.816	(896)
Patrimonio netto di competenza delle minoranze	-	-	-
Totale patrimonio netto	6.920	7.816	(896)
Totale altre attività e (passività) non correnti	98	112	(14)
Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	-	-	-
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	-	-	-
Disponibilità liquide ed equivalenti	(4.028)	(4.518)	490
Totale indebitamento finanziario netto	(4.028)	(4.518)	490
Totale passività derivanti da lease	72	126	54
Totale passività finanziarie nette	(3.956)	(4.392)	436
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	3.062	3.536	(474)

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

	Descrizione (Euro/000)	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
A.	Disponibilità liquide	4.028	4.518	(490)
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	4.028	4.518	(490)
E.	Debito finanziario corrente	-	-	-
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-	-
G.	Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	-	-	-
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G)	4.028	4.518	(490)
I.	Debito finanziario non corrente	-	-	-
J.	Strumenti di debito	-	-	-
K.	Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J)	-	-	-
L.	Indebitamento finanziario netto (H) + (K)	4.028	4.518	(490)
M.	Passività derivanti da lease correnti	(72)	(108)	36
N.	Passività derivanti da lease non correnti	-	(18)	18
O.	Passività finanziarie nette (L) + (M) + (N)	3.956	4.392	(436)

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.213,43 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/193 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 -

partita IVA 13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.