

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

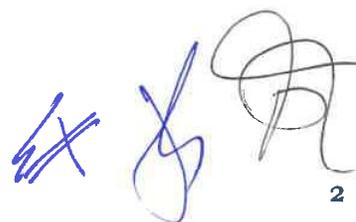
**RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2025**

**120°
ESERCIZIO**

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom right of the page.

INDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. PROFILO SOCIETARIO | 3 |
| 1.1 CARICHE SOCIALI | 3 |
| 1.2 ASSETTO AZIONARIO DI RIFERIMENTO | 4 |
| 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE | 5 |
| 2.1 INDICATORI DI PERFORMANCE | 5 |
| 2.2 NET ASSET VALUE | 6 |
| 2.3 VALUTAZIONI IMMOBILIARI | 6 |
| 2.4 STRUTTURA DEL GRUPPO | 13 |
| 2.5 STRATEGIA E MODELLO DI <i>BUSINESS</i> | 14 |
| 2.6 ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO | 15 |
| 2.7 GLOSSARIO DEI TERMINI E DEGLI INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE UTILIZZATI | 20 |
| 2.8 EVENTI DI RILIEVO ED EVENTI SUCCESSIVI | 22 |
| 2.9 IL MERCATO IMMOBILIARE | 24 |
| 2.10 PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE | 25 |
| 2.11 PERSONALE E STRUTTURA ORGANIZZATIVA | 28 |
| 2.12 CORPORATE GOVERNANCE E ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO | 29 |
| 2.13 ALTRE INFORMAZIONI | 31 |
| 2.14 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE | 33 |
| 3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DEL GRUPPO AEDES | 34 |
| 3.1 PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA | 34 |
| 3.2 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO | 35 |
| 3.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO | 35 |
| 3.4 PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO | 36 |
| 3.5 RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO | 37 |
| 3.6 PREMessa | 38 |
| 3.7 SCHEMI DI BILANCIO | 39 |
| 3.8 PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO | 40 |
| 3.9 CRITERI DI VALUTAZIONE | 40 |
| 3.10 RISCHI FINANZIARI | 41 |
| 3.11 NOTE ILLUSTRATIVE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA E DEL CONTO ECONOMICO | 43 |
| 3.12 ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE | 57 |
| 3.13 ALLEGATO 2 - RAPPORTI CON PARTI CORRELATE | 58 |
| 3.14 ATTESTAZIONE SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO | 59 |
| 3.15 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE | 60 |



2

1. PROFILO SOCIETARIO

1.1 Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione



(1) Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e Vice Presidente

(2) Amministratore indipendente ai sensi dell'art. 148, comma 3, TUF, art. 16 del Regolamento Mercati e art. 2 del Codice di Corporate Governance

(3) Presidente del Comitato Governance e Parti Correlate

(4) Membro del Comitato Governance e Parti Correlate

Società di Revisione

EY S.p.A

Si rammenta che l'Assemblea dei Soci del 27 aprile 2023 ha provveduto al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti della Società, ai sensi del Reg. UE n. 537/2014 e del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, alla società EY S.p.A., per il novennio 2024-2032

1.2 Assetto azionario di riferimento

Alla data del **30 giugno 2025** il capitale sociale di **Aedes Spa** ammonta ad Euro **5.005.283,79**, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. **32.013.068** azioni ordinarie prive di valore nominale.

Si riporta di seguito l'elenco degli Azionisti che, alla data del 30 giugno 2025, sulla base delle comunicazioni pervenute ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs n. 58/1998 e del libro Soci aggiornato, nonché delle altre informazioni a disposizione della Società alla suddetta data, risultano detenere partecipazioni in misura superiore al 5 (cinque) per cento del capitale sociale sottoscritto¹.

| Dichiarante | Azionista diretto | % sul capitale sociale |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| La Rondine società semplice | Istituto Ligure Mobiliare Spa | 29,99% |
| Navig Sas di Giorgio Zaffaroni | Navig Sas di Giorgio Zaffaroni | 12,37% |
| Stella d'Atri | Stella d'Atri | 5,27% |

Azioni proprie

Al **30 giugno 2025 Aedes** deteneva n. **2.183** azioni proprie, e tale numero è rimasto invariato alla data di approvazione della presente Relazione. Si precisa che, in occasione dell'Assemblea Ordinaria e Straordinaria di **Aedes** del 29 aprile 2025, è stata rinnovata l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie (previa revoca della precedente autorizzazione deliberata il 27 maggio 2024).



¹ Tenuto conto della qualifica di PMI dell'Emittente ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater. 1, del TUF.

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.1 Indicatori di Performance

- Highlights economico-finanziari²

| EBITDA | | EBIT | | RISULTATO NETTO | | PATRIMONIO NETTO | | PFN | |
|--------|-------|-------|-------|-----------------|-------|------------------|-------|---------|-------|
| (427) | (729) | 1.493 | (927) | 1.442 | (901) | 8.652 | 6.328 | (1.465) | 2.619 |
| 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |

- Dati relativi alla performance di mercato

IL TITOLO AEDES IN BORSA

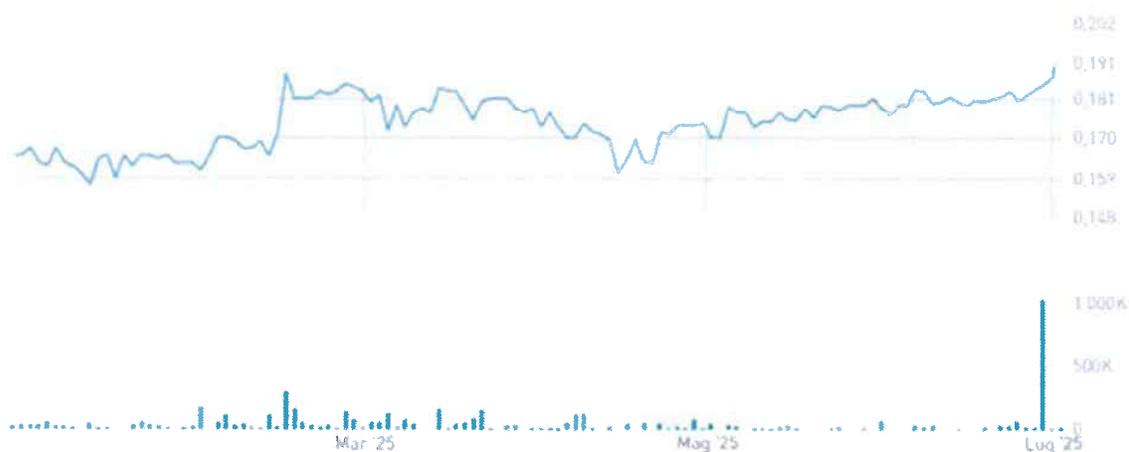
Il titolo Aedes (EXM: AEDES) nel corso del primo semestre, dopo un picco segnato in data 17 febbraio e una successiva discesa, ha segnato una continua e graduale salita fino ai livelli del 30 giugno.

Il valore medio del titolo è rimasto al di sotto del valore del NAV per azione pari a € 0,2127 al 30 giugno 2025.

Di seguito si riportano i dati principali e l'andamento dei prezzi del titolo Aedes:

| | | | |
|--------------------------|----------|-------------------------------|----------|
| Prezzo al 30 giugno 2024 | € 0,2080 | Prezzo Max (17 febbraio 2025) | € 0,1880 |
| Prezzo al 30 giugno 2025 | € 0,1875 | Prezzo Min (15 gennaio 2025) | € 0,1570 |
| Variazione annua | (9,86%) | Prezzo Medio YTD | € 0,174 |

La capitalizzazione di Borsa al 30 giugno 2025: 6 milioni di Euro.



(Fonte: Borsa Italiana)

² Dati in milioni di Euro; per EBITDA, EBIT e Risultato netto il confronto viene fatto tra il 30 giugno 2025 e il 30 giugno 2024, mentre per Patrimonio netto e PFN il confronto viene fatto tra il 30 giugno 2025 e il 31 dicembre 2024

2.2 Net Asset Value

Il NAV del Gruppo Aedes al 30 giugno 2025 è pari a 6.810 migliaia di Euro.

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

| (Euro/000) | 30/06/2025 | 31/12/2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Patrimonio netto di competenza del Gruppo | 6.767 | 6.328 |
| Rivalutazione di rimanenze | 43 | 47 |
| NAV | 6.810 | 6.375 |
| <i>Azioni in circolazione</i> | <i>32.013.068</i> | <i>32.013.068</i> |
| NAV per share | 0,2127 | 0,1991 |

Il NAV non comprende la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa 236 milioni di Euro (non stanziati in bilancio in quanto non sussistono per il momento i presupposti per la loro iscrizione).

2.3 Valutazioni immobiliari

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, per la redazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 e per la valutazione del portafoglio immobiliare, il Gruppo si è avvalso di *Rina Prime Value Services Spa* quale esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni. *Rina Prime Value Services Spa* è stato nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 12 giugno 2024. Gli incarichi di valutazione vengono conferiti sulla base di corrispettivi fissi.

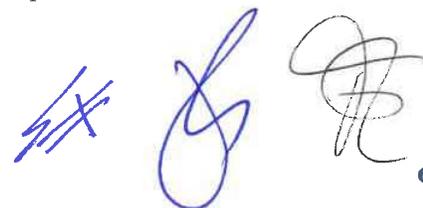
Il mercato immobiliare degli investitori istituzionali in Italia ha concluso il primo trimestre del 2025 con investimenti pari a circa 2,7 miliardi di euro, ancora in crescita rispetto allo stesso periodo del 2024 (+44% YoY). Gli investitori istituzionali hanno concentrato le loro strategie su *asset* di qualità, con particolare attenzione al settore *hospitality*. Anche gli *asset* logistici confermano un forte interesse, così come già registrato nei trimestri precedenti, accelerando su investimenti in riqualificazioni *green*. Tecnologia e gestione integrata restano pilastri centrali per ottimizzare il valore degli investimenti. Per quanto concerne il settore office i volumi registrati sono in linea con quelli visti nello stesso periodo dell'anno precedente.

La combinazione di condizioni macroeconomiche favorevoli, come la possibile riduzione dei tassi di interesse e l'allineamento dell'inflazione, insieme ad una maggiore capacità di spesa dei consumatori, sta contribuendo a rendere l'Italia una destinazione attraente per gli investimenti immobiliari.

Al termine del processo di valutazione del portafoglio al 30 giugno 2025, analizzati i contenuti dei rapporti predisposti dagli esperti indipendenti, la Società ne ha adottato, nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 17 luglio 2025, i relativi risultati.

• Valutazioni dei periti indipendenti

Nell'effettuare le proprie analisi gli esperti indipendenti hanno adottato metodi e principi internazionalmente accettati, ricorrendo tuttavia all'utilizzo di criteri valutativi differenti a seconda della tipologia dell'*asset* analizzato. Tali criteri possono sostanzialmente essere riassunti come segue:



6

- **il metodo comparativo (MCA - Market Comparison Approach)**

Il procedimento comparativo giunge alla stima del bene mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente offerti in vendita sul mercato, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e localizzazione. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultanti da un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicati specifici fattori di rettifica ritenuti adeguati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione oltre ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

- **il metodo reddituale finanziario (Discounted Cash Flow)**

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è risultato essere il più idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore di mercato delle *commercial properties* in esame, considerati beni d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto del bene un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro. Il valore del bene, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati.

Il Valore di Mercato (*Market Value*) è determinato dalla sommatoria dei ricavi netti attualizzati e del valore di vendita netto attualizzato alla data della valutazione.

I ricavi netti vengono determinati in funzione dei ricavi lordi al netto dei costi operativi afferenti alla Proprietà. I ricavi lordi vengono determinati mediante indicizzazione dei canoni percepiti per le porzioni locate, ovvero quelli di mercato per le porzioni sfitte, considerando per l'elaborazione del DCF, uno scenario temporale di 15 periodi a seconda della destinazione d'uso dell'immobile e della *duration* residua dei contratti di locazione in essere.

Il valore di vendita netto è ottenuto per capitalizzazione in perpetuità del reddito operativo relativo all'ultimo periodo del DCF con un tasso di capitalizzazione (*Cap Rate*) allineato ai rendimenti medi di mercato, da cui viene successivamente detratta la commissione di vendita.

Quantificati, quindi, i ricavi netti annuali ed il valore di vendita netto, si è proceduto a calcolare, i valori attualizzati all'inizio del primo periodo, mediante un opportuno tasso di attualizzazione (*Discount Rate*) adeguato all'immobile.

Aedes persegue la massima trasparenza nella selezione e rinnovo dei periti incaricati, nonché nelle diverse fasi del processo valutativo. Il *management* verifica la coerenza e la corretta applicazione dei criteri di valutazione utilizzati dall'esperto, assicurandosi che la metodologia utilizzata sia coerente con la prassi comunemente accettata. In presenza di discordanze rilevanti, in grado di alterare in maniera significativa la valutazione, vengono effettuati i necessari controlli, anche in contraddittorio con gli esperti.

La selezione del valutatore indipendente viene effettuata sulla base dell'analisi delle professionalità, della natura dell'incarico, e delle specificità del portafoglio immobiliare oggetto di valutazione. Nella selezione degli esperti viene inoltre tenuta in considerazione la presenza di eventuali conflitti di interesse, al fine di accertare se l'indipendenza degli stessi esperti possa risultare affievolita.

La Società adotta un criterio di alternanza nella scelta degli esperti indipendenti, finalizzato a garantire una più obiettiva e indipendente valutazione del patrimonio immobiliare.



• Patrimonio di proprietà

Il portafoglio immobiliare posseduto dal Gruppo Aedes è rappresentato da “Commercial properties” e “Trading assets”. I primi sono detenuti con l’obiettivo di generare flussi ricorrenti di ricavi da locazione, i secondi sono destinati alla cessione nel breve e medio termine. All’interno di questa seconda categoria, si distinguono i “Trading assets”, in cui rientrano immobili già esistenti di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata; i “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 al 30 giugno 2025 del patrimonio immobiliare consolidato di proprietà del Gruppo per tipologia e destinazione d’uso, come da relazione di stima dell’Esperto indipendente Rina Prime Value Spa:

| (Euro/000) | GAV | % on total | DEBT | LTV Ratio | NAV immobili | % on total |
|------------------------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------|
| Residenziale | - | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% |
| Commerciale | 511 | 5,73% | - | 0,00% | 511 | 8,42% |
| Trading assets | 511 | 5,73% | - | 0,00% | 511 | 8,42% |
| Residenziale | 1.110 | 12,44% | - | 0,00% | 1.110 | 18,30% |
| Logistica | 470 | 5,27% | - | 0,00% | 470 | 7,75% |
| Trading lands | 1.580 | 17,71% | - | 0,00% | 1.580 | 26,05% |
| Direzionale | 6.830 | 76,56% | 2.855 | 41,80% | 3.975 | 65,53% |
| Commercial properties | 6.830 | 76,56% | 2.855 | 41,80% | 3.975 | 65,53% |
| TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO | 8.921 | 100,00% | 2.855 | 32,00% | 6.066 | 100,00% |

Il portafoglio immobiliare è composto per il 76,93% da “Commercial properties”, per il 5,27% da “Trading Assets” e per il 17,80% da “Trading lands” ed è localizzato interamente nel Nord Italia. La composizione per destinazione d’uso evidenzia per il 76,93% immobili commerciali a destinazione direzionale, per il 12,50% immobili a destinazione residenziale, per il 5,29% immobili a destinazione logistica.

In relazione al portafoglio immobiliare detenuto dalla Capogruppo e dalle società controllate si fornisce l’ulteriore seguente dettaglio³:

| (Euro/000) | Criterio | Valore contabile | Valore di mercato |
|------------------------------------|----------|------------------|-------------------|
| Rimanenze | IAS 2 | 468 | 511 |
| Trading assets | | 468 | 511 |
| Rimanenze | IAS 2 | 1.110 | 1.070 |
| Immobili in fase di sviluppo | IAS 40 | 470 | 470 |
| Trading lands | | 1.580 | 1.580 |
| Direzionale | IAS 40 | 6.830 | 6.830 |
| Commercial properties | | 6.830 | 6.830 |
| TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO | | 8.878 | 8.921 |

Al 30 giugno 2025 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes si è attestato a un valore di mercato pari a 8.921 migliaia di Euro. L’aumento rispetto al 31 dicembre 2024, pari ad Euro 6.598 migliaia, è dovuto per positivi Euro 6.830 migliaia all’acquisizione dell’immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40 (acquistato nel mese di febbraio 2025 per un corrispettivo

³ Ai sensi della Raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009.

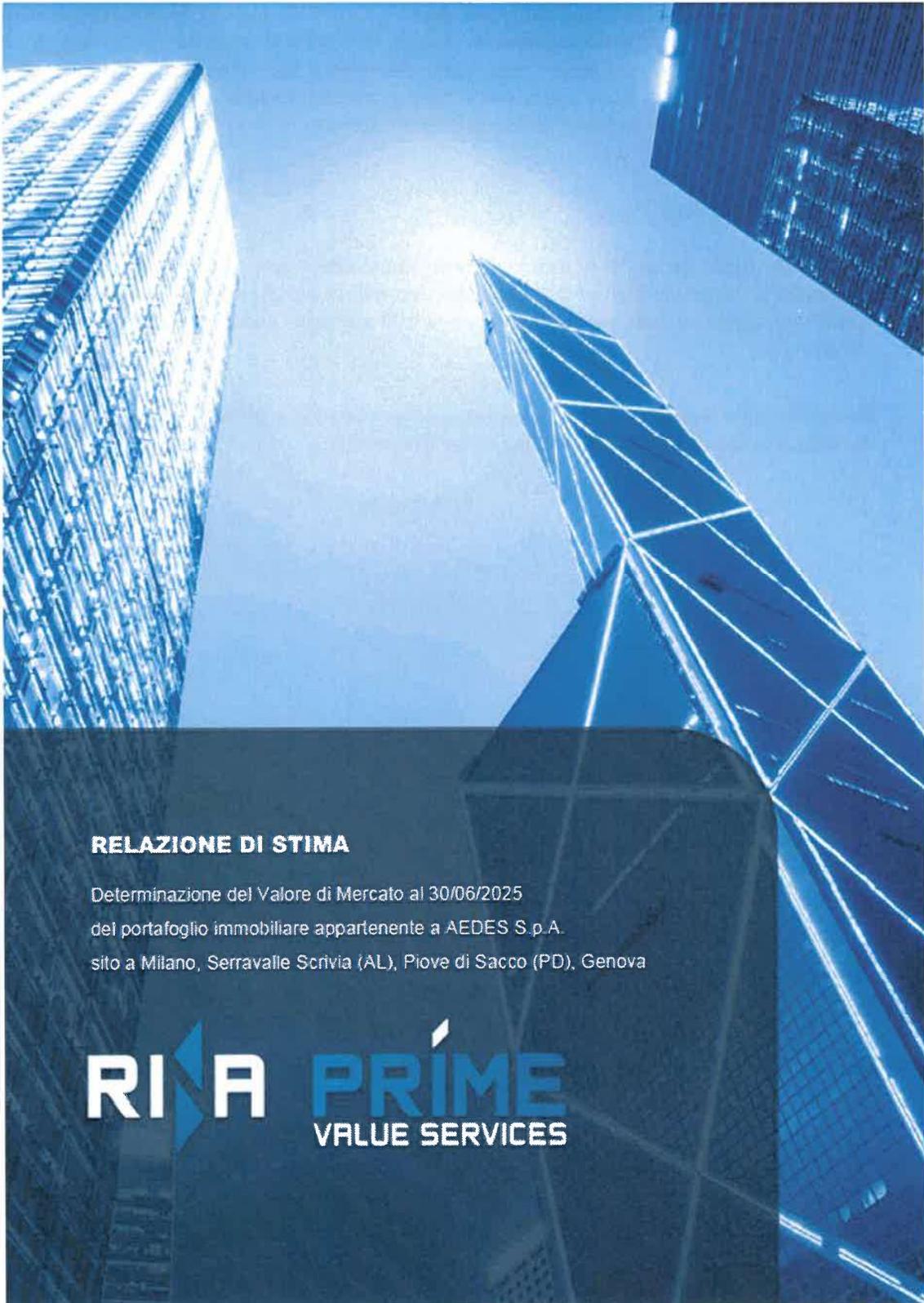
complessivo di Euro 4.780 migliaia) e per negativi Euro 232 migliaia derivanti esclusivamente dalle vendite realizzate sul complesso di Milano, via Carlo de Angeli n. 3. Si segnala, infatti, che è stato confermato da Rina Prime Value Services il fair value al 31 dicembre 2024 per quanto riguarda i box, posti auto, posti moto e cantine residui del complesso di Milano, il terreno edificabile sito in Piove di Sacco (PD) e il terreno edificabile sito in Serravalle Scrivia (AL).

- **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 servizi di *asset management*, gestione amministrativa e finanziaria, gestione societaria, verso società controllate.

Si riporta nelle pagine seguenti un estratto della relazione di stima al 30 giugno 2025 redatto dall'Esperto Indipendente *Rina Prime Value Services Spa*.





RELAZIONE DI STIMA

Determinazione del Valore di Mercato al 30/06/2025
del portafoglio immobiliare appartenente a AEDES S.p.A.
sito a Milano, Serravalle Scrivia (AL), Piove di Sacco (PD), Genova

RI A **PRIME**
VALUE SERVICES

1. Executive Summary

1.1. Perimetro di Valutazione

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 4 asset ubicati a Milano, Serravalle Scrivia, Piove di Sacco, e Genova, riportati nella seguente tabella:

| Id | Regione | Comune | Provincia | Indirizzo |
|----|-----------|--------------------|-----------|-----------------------------------|
| 01 | Lombardia | MILANO | MI | Via Carlo De Angeli 3 |
| 03 | Piemonte | SERRAVALLE SCRIVIA | AL | Strada Provinciale SP 35bis |
| 04 | Veneto | PIOVE DI SACCO | PD | Via Fra Zaccaria Tevo / via Rossi |
| 05 | Liguria | GENOVA | GE | Via Renata Bianchi 40 |

1.2. Destinazione d'uso prevalente

La destinazione d'uso principale dei diversi asset è riportata nella tabella seguente.

| Id | Comune | Indirizzo | Destinazione d'uso attuale |
|----|--------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 01 | MILANO | Via Carlo De Angeli 3 | autorimessa (porzione) |
| 03 | SERRAVALLE SCRIVIA | Strada Provinciale SP 35bis | terreno edificabile uso logistica |
| 04 | PIOVE DI SACCO | Via Fra Zaccaria Tevo / via Rossi | terreno edificabile uso residenziale |
| 05 | GENOVA | Via Renata Bianchi 40 | direzionale |

1.3. Approcci e metodologie valutative

APPROCCIO DEL MERCATO

- Metodo Comparativo

APPROCCIO REDDITUALE

- Metodo Discount Cash Flow
- Metodo Residuale (o della Trasformazione)

APPROCCIO DEL COSTO

- Metodo del Costo di Ricostruzione a Nuovo

1.4. Data di redazione del presente documento

Il presente report è stato redatto in data 07 luglio 2025.

1.5. Data di valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 giugno 2025**.

1.6. Scopo della valutazione

Lo scopo della valutazione, sulla base di quanto richiesto dal Cliente, è di determinare il Valore di Mercato delle proprietà di elencate al punto 1.1 per finalità di verifica patrimoniale.

1.7. Base di valore

La base di valore utilizzata nella elaborazione della presente relazione, appropriata e coerente in relazione allo scopo della valutazione, condivisa con il Cliente e definita di seguito, è la seguente:

Valore di Mercato: l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere cedute e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book- Standard globali di valutazione).

1.8. Valore di Mercato

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dei beni che compongono il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione, in misura complessivamente pari a:

€ 8.921.000,00

(euro ottomilioni novecentoventunomila/00)

Tale valore è dato dalla sommatoria dei Valori di Mercato dei singoli immobili che compongono il portafoglio di proprietà del Fondo. Per maggiore dettaglio dei singoli valori e delle assunzioni che li hanno determinati si rimanda alla lettura del presente Report di Valutazione e dei suoi allegati.

2.4 Struttura del Gruppo

Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni (già Aedes Spa) (“**Aedes**”, la “**Società**” o la “**Capogruppo**”), fondata a Genova il 3 aprile 1905, è stata la prima società immobiliare italiana ad essere quotata alla Borsa Valori, dapprima sul listino di Genova e dal 1924 alla Borsa Valori di Milano. Nel secolo scorso ebbe Soci illustri: la Banca d’Italia, il Fondo Pensioni Cariplo, il Credito Italiano e l’Accademia dei Lincei. Nel corso del ‘900 è stata la prima società quotata italiana nella distribuzione dei dividendi.

A fine 2018 il Gruppo Aedes ha subito una ristrutturazione che ha visto la scissione della società. Successivamente, a seguito della messa in liquidazione del socio di riferimento Augusto Spa è stata avviata la procedura di vendita delle due partecipazioni risultanti.

Il comparto scisso, cosiddetto SIIQ, che ricomprendeva la maggior parte degli asset, tra cui, inter alia, gli asset costituenti il Retail park di Serravalle e l’operazione di sviluppo di Caselle (TO), sono stati dapprima venduti e successivamente incorporati da Domus Srl, joint venture tra il gruppo Hines e Viba Srl.

Nei primi mesi del 2024 la quota di controllo della società scissa (*Restart Spa*) è stata acquisita da Istituto Ligure Mobiliare il quale, in occasione dell’Assemblea dei Soci del 15 aprile 2024, ha riportato a Genova la sede sociale e ripristinato la denominazione originaria di “Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni”.

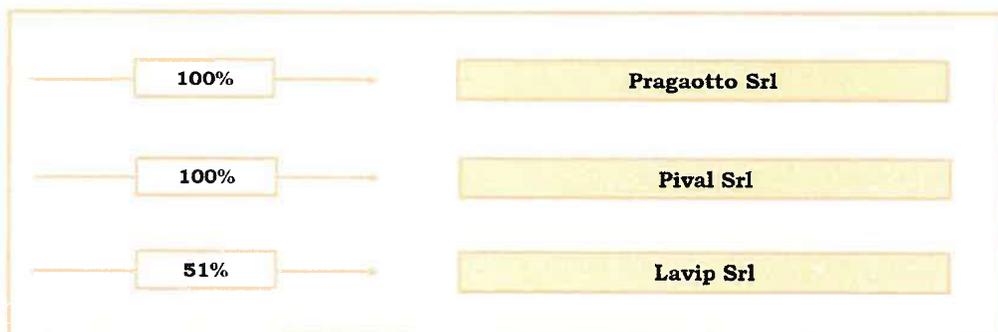
Successivamente, l’Assemblea dei Soci ha nominato un nuovo Consiglio di Amministrazione, insediatosi con la riunione del 30 maggio 2024, il quale, visti i risultati negativi riportati negli ultimi esercizi si è attivato per dotare la Società di un piano industriale che avesse il primario obiettivo di raggiungere il *breakeven* economico, l’equilibrio finanziario e creare le premesse per il rilancio dell’attività sociale.

Aedes intende ribadire la propria vocazione prettamente immobiliare promuovendo operazioni di sviluppo immobiliare, anche con la partecipazione a gare pubbliche e private, e investendo in immobili commerciali a reddito, con particolare attenzione al mercato dei *non performing loan* con sottostanti assets immobiliari.

La struttura del Gruppo al 30 giugno 2025 risulta la seguente:

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI



In allegato alla presente Relazione sono riportate ulteriori informazioni in relazione alle partecipazioni detenute dalla Capogruppo.

2.5 Strategia e modello di *business*

La Società è focalizzata sullo sviluppo e potenziamento del *business* del Gruppo Aedes secondo tre principali direttrici:

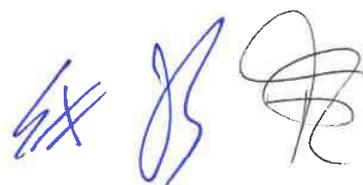
- l'acquisizione di una società *target* attiva nel settore immobiliare che permetta al Gruppo di cogliere opportunità di investimento in operazioni di edilizia privata e pubblica;
- l'investimento in immobili commerciali a reddito;
- l'acquisizione di crediti *non performing* ipotecari con sottostanti *asset* immobiliari commerciali.

In ragione della significativa e attesa crescita del Gruppo Aedes nell'arco del piano industriale approvato, la Società intende conseguentemente potenziare la struttura organizzativa aziendale.

La necessità di una crescita significativa in un breve arco temporale impone la ricerca di uno sviluppo per linee esterne, tramite l'acquisizione di aziende funzionanti e strutturate.

Si segnala inoltre che il NAV della Società non comprende la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa 236 milioni di Euro (non stanziati in bilancio in quanto non sussistono per il momento i presupposti per la loro iscrizione).

Per poter sfruttare il beneficio derivante da tale valore, che consiste in più di 56 milioni di euro di vantaggio fiscale futuro (imposte differite attive), occorre infatti dare impulso all'attività del Gruppo attraverso investimenti nelle proprie controllate o in nuove iniziative di *business* che consentano di generare utili.



2.6 Andamento dell'esercizio

- Analisi economica

Si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico del periodo.

| Descrizione (Euro) | 30/06/2025 | 30/06/2024 | Variazione |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|
| Ricavi da locazione immobiliari | 218.220 | 6.812 | 211.407 |
| Ricavi da vendita rimanenze immobiliari | 226.300 | - | 226.300 |
| Altri ricavi | 43.771 | 171 | 42.601 |
| Totale Ricavi | 487.291 | 6.983 | 480.308 |
| Costo del venduto di rimanenze immobiliari | (240.357) | - | (240.357) |
| IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili | (59.172) | (25.609) | (33.563) |
| Opex | (7.428) | - | (7.428) |
| Commissioni e provvigioni | (6.423) | - | (6.423) |
| Altri costi non riaddebitabili | (23.294) | (891) | (22.402) |
| Totale Costi Diretti Esterni | (336.675) | (26.500) | (310.174) |
| Net Operating Income | 150.617 | (19.517) | 170.134 |
| Costo del personale di sede | (84.158) | (71.685) | (12.473) |
| Consulenze a struttura | (233.618) | (304.395) | 70.777 |
| G&A | (259.611) | (333.444) | 73.833 |
| Totale Spese Generali | (577.387) | (709.523) | 132.136 |
| EBITDA | (426.770) | (729.041) | 302.271 |
| Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze | 2.049.860 10.333 | (100.000) 4.469 | 2.149.860 5.864 |
| Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni | (140.393) | (102.386) | (38.007) |
| EBIT (Risultato operativo) | 1.493.030 | (926.957) | 2.419.987 |
| Proventi/(Oneri) finanziari | (43.967) | 25.865 | (69.832) |
| EBT (Risultato ante imposte) | 1.449.063 | (901.093) | 2.350.156 |
| Imposte | (7.132) | - | (7.132) |
| Risultato del periodo | 1.441.931 | (901.093) | 2.343.024 |
| Risultato di competenza degli azionisti di minoranza | 1.003.305 | - | 1.003.305 |
| Risultato di competenza del Gruppo | 438.626 | (901.093) | 1.339.719 |

Di seguito vengono analizzati i dati economici consolidati riclassificati per singola voce.

TOTALE RICAVI

| Descrizione (Euro) | 30/06/2025 | 30/06/2024 | Variazione |
|---|----------------|--------------|----------------|
| Ricavi da locazione immobiliari | 218.220 | 6.812 | 211.407 |
| Ricavi da vendita rimanenze immobiliari | 226.300 | - | 226.300 |
| Altri ricavi | 42.771 | 171 | 42.601 |
| Totale Ricavi | 487.291 | 6.983 | 480.308 |

I ricavi complessivi al 30 giugno 2025 sono pari ad € 487.291, rispetto ad € 6.983 al 30 giugno 2024, in aumento di € 480.308.

I ricavi da locazioni immobiliari si riferiscono prevalentemente all'immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40, acquistato dalla controllata Lavip Srl il 13 febbraio 2025.

I ricavi da vendita di rimanenze immobiliari si riferiscono invece alle vendite effettuate dalla controllata Pragaotto Srl relativamente a n. 4 box, n. 3 posti auto e n. 2 cantine dell'immobile di Milano, via Carlo de Angeli n. 3, e relativamente ai n. 2 appartamenti siti in Serravalle Scrivia (AL), via Berthoud n. 50, di proprietà della controllata Pragaotto Srl.

COSTI DIRETTI ESTERNI

| Descrizione (Euro) | 30/06/2025 | 30/06/2024 | Variazione |
|--|------------------|-----------------|------------------|
| Costo del venduto di rimanenze immobiliari | (240.357) | - | (240.357) |
| IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili | (59.172) | (25.609) | (33.563) |
| Opex | (7.428) | - | (7.428) |
| Commissioni e provvigioni | (6.423) | - | (6.423) |
| Altri costi non riaddebitabili | (23.294) | (891) | (22.402) |
| Totale Costi Diretti Esterni | (336.675) | (26.500) | (310.174) |

I costi diretti esterni sono pari ad € 336.675 al 30 giugno 2025, rispetto ad € 26.500 nel periodo precedente.

NET OPERATING INCOME

Il Net Operating Income risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti Esterni sopra riportate, positivo per € 150.617 (negativo per € 19.517 al 30 giugno 2024).

SPESE GENERALI

| Descrizione (Euro) | 30/06/2025 | 30/06/2024 | Variazione |
|------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Costo del personale di sede | (84.158) | (71.685) | (12.473) |
| Consulenze a struttura | (233.618) | (304.395) | 70.777 |
| G&A | (259.611) | (333.444) | 73.833 |
| Totale Spese Generali | (577.387) | (709.523) | 132.136 |

Le spese generali si attestano ad € 577.387, rispetto ad € 709.523 al 30 giugno 2024.

Il costo del personale di sede, pari ad € 84.158 sconta gli oneri relativi all'accordo di licenziamento raggiunto con la dipendente amministrativa impiegata nella sede di Milano, che interrotto la collaborazione con la Società in data 31 marzo 2025.

La voce consulenze a struttura, pari ad € 233.618 (€ 304.395 al 30 giugno 2024), include € 145.725 di consulenze tecniche, legali e notarili (€ 190.685 al 30 giugno 2024) e costi per altre prestazioni professionali per € 87.892 (€ 113.710 al 30 giugno 2024).

La voce G&A, pari ad € 259.611 al 30 giugno 2025, decrementata di € 73.833 rispetto allo

stesso periodo del 2024, include principalmente i compensi per amministratori per 142.181 (156.458 al 30 giugno 2024), costi per adempimenti istituzionali, gestione uffici e premi assicurativi per € 117.429 (€ 176.985 al 30 giugno 2024).

EBITDA

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai costi Diretti e alle Spese Generali sopra commentate, negativo per € 426.770, rispetto a negativi € 729.041 al 30 giugno 2024.

ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La voce, pari a positivi € 2.049.860, rappresenta l'adeguamento al *fair value* dell'immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40; invariato il valore del terreno edificabile sito in Serravalle Scrivia (AL).

(SVALUTAZIONE)/ RIPRESA DI VALORE DELLE RIMANENZE

La voce, positiva per € 10.333, rappresenta la ripresa di valore delle rimanenze immobiliari iscritte in bilancio e, nello specifico gli immobili siti in Milano, via Carlo de Angeli n. 3.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E ALTRE SVALUTAZIONI NON IMMOBILIARI

La voce ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni al 30 giugno 2025 è negativa per € 140.393, rispetto ai negativi € 102.386 dello stesso periodo del 2024. Tale voce include gli ammortamenti delle immobilizzazioni e dei diritti d'uso. L'incremento è dovuto principalmente all'accantonamento a fondo oneri riferibile alle manutenzioni straordinarie previste sull'immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40.

EBIT

L'EBIT risulta positivo per € 1.493.030, rispetto ai negativi € 926.957 al 30 giugno 2024.

PROVENTI / (ONERI) FINANZIARI

Gli oneri finanziari al netto dei proventi finanziari sono pari a negativi € 43.967 (positivi € 25.865 al 30 giugno 2024) e si riferiscono principalmente agli interessi passivi sul mutuo ipotecario contratto da Lavip Srl per l'acquisto dell'immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40.

IMPOSTE

La voce si riferisce allo stanziamento effettuato per IRAP.

UTILE / (PERDITA)

L'utile del periodo ammonta ad € 1.441.931, rispetto alla perdita registrata al 30 giugno 2024 di € 901.093.



• **Analisi patrimoniale e finanziaria**

La situazione patrimoniale del Gruppo al 30 giugno 2025 è sintetizzata come segue:

| Descrizione (Euro) | 30/06/2025 | 31/12/2024 | Variazione |
|--|-------------------|--------------------|------------------|
| Capitale fisso | 7.396.531 | 623.520 | 6.773.011 |
| Capitale circolante netto | 2.820.203 | 3.083.954 | (263.751) |
| CAPITALE INVESTITO | 10.216.734 | 3.707.474 | 6.509.260 |
| Patrimonio netto di competenza del Gruppo | 6.766.918 | 6.328.291 | 438.627 |
| Patrimonio netto di competenza delle minoranze | 1.885.305 | - | 1.885.305 |
| Totale patrimonio netto | 8.652.223 | 6.328.291 | 2.323.932 |
| Totale altre (attività) e passività non correnti | 100.000 | (1.537) | 101.537 |
| Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine | 2.661.655 | - | 2.661.655 |
| Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine | 193.645 | - | 193.645 |
| Disponibilità liquide ed equivalenti | (1.472.941) | (2.738.350) | 1.265.409 |
| Totale indebitamento finanziario netto | 1.382.359 | (2.738.350) | 4.120.709 |
| Totale passività derivanti da lease | 82.152 | 119.069 | (36.917) |
| Totale passività finanziarie nette | 1.464.511 | (2.619.281) | 4.083.792 |
| TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO | 10.216.734 | 3.707.474 | 6.509.260 |

CAPITALE FISSO

Il totale della voce è pari a € 7.396.531 (€ 623.520 al 31 dicembre 2024) ed è principalmente composta da:

- investimenti immobiliari per € 7.300.000 (€ 470.000 al 31 dicembre 2024);
- diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per € 81.078 (€ 118.357 al 31 dicembre 2024);
- altre immobilizzazioni immateriali per € 15.453 (€ 16.172 al 31 dicembre 2024).

CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è positivo per € 2.820.203 (€ 3.083.954 al 31 dicembre 2024) ed è composto da:

- rimanenze per € 1.578.055, in diminuzione di € 230.024 rispetto al 31 dicembre 2024;
- crediti commerciali e altre attività correnti per € 1.512.673, in diminuzione di € 84.025 rispetto al 31 dicembre 2024;
- debiti tributari per € 30.346, in aumento di € 13.698 rispetto al 31 dicembre 2024;
- debiti commerciali e altri debiti per € 240.179, in riduzione di € 63.995 rispetto al 31 dicembre 2024.

CAPITALE INVESTITO

Il capitale investito è pari ad € 10.216.734 ed è finanziato dal patrimonio netto per € 8.652.223, da attività/passività non correnti per € 100.000 e da passività finanziarie nette (inclusive dei debiti per lease ai sensi dell'IFRS 16) per € 1.464.511.

PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato è pari ad € 8.652.223 (€ 6.328.291 al 31 dicembre 2024), per € 6.766.918 di competenza della Capogruppo ed € 1.885.305 di competenza delle minoranze. La variazione è riconducibile principalmente al risultato del periodo, positivo per complessivi € 1.441.931.

ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti, pari a € 100.000 (€ 1.537 negativi al 31 dicembre 2024), si riferiscono al fondo per rischi ed oneri stanziato per manutenzioni straordinarie sull'immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40.

PASSIVITÀ FINANZIARIE NETTE

Le passività finanziarie nette al 30 giugno 2025 risultano pari ad € 1.464.511 (€ 2.619.281 negativi al 31 dicembre 2024), ed includono debiti verso banche per complessivi € 2.855.300 (nulli al 31 dicembre 2024), disponibilità liquide ed equivalenti per € 1.472.941 (€ 2.738.350 al 31 dicembre 2024) e debiti per *lease* per € 82.151 (€ 119.069 al 31 dicembre 2024).

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto e delle passività finanziarie nette di Gruppo al 30 giugno 2025, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

| Descrizione (Euro) | | 30/06/2025 | 31/12/2024 | Variazione |
|--------------------|---|--------------------|------------------|--------------------|
| A. | Disponibilità liquide | 1.472.941 | 2.738.350 | (1.265.409) |
| B. | Mezzi equivalenti a disponibilità liquide | - | - | - |
| C. | Altre attività finanziarie correnti | - | - | - |
| D. | Liquidità (A) + (B) + (C) | 1.472.941 | 2.738.350 | (1.265.409) |
| E. | Debito finanziario corrente | (251.080) | (65.307) | (185.773) |
| F. | Parte corrente del debito finanziario non corrente | - | - | - |
| G. | Indebitamento finanziario corrente (E) + (F) | (251.080) | (65.307) | (185.773) |
| H. | Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G) | 1.221.861 | 2.673.043 | (1.451.182) |
| I. | Debito finanziario non corrente | (2.686.372) | (53.762) | (2.632.610) |
| J. | Strumenti di debito | - | - | - |
| K. | Crediti commerciali e altri crediti non correnti | - | - | - |
| L. | Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) | (2.686.372) | (53.762) | (2.632.610) |
| M. | Indebitamento finanziario netto (H) + (L) | (1.464.511) | 2.619.281 | (4.083.792) |

DEBITO FINANZIARIO CORRENTE E NON CORRENTE

Di seguito la tabella di dettaglio della scomposizione dei debiti finanziari con evidenza dei debiti derivanti da *lease*:

| Descrizione (Euro) | | 30/06/2025 | 31/12/2024 | Variazione |
|--------------------|---|--------------------|-----------------|--------------------|
| | Debito finanziario verso istituti di credito corrente | (193.645) | - | (193.645) |
| | Passività derivanti da lease correnti | (57.435) | (65.307) | 7.872 |
| E. | Debito finanziario corrente | (251.080) | (65.307) | (185.773) |
| | Debito finanziario verso istituti di credito non corrente | (2.661.655) | - | (2.661.655) |
| | Passività derivanti da lease non correnti | (24.717) | (53.762) | 29.045 |
| I. | Debito finanziario non corrente | (2.686.372) | (53.762) | (2.632.610) |

2.7 Glossario dei termini e degli indicatori alternativi di performance utilizzati

Nel presente documento, in aggiunta agli schemi e indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, vengono presentati alcuni schemi riclassificati e alcuni indicatori alternativi di *performance* al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria del Gruppo. Tali schemi e indicatori non devono essere considerati sostitutivi di quelli convenzionali previsti dagli IFRS. In particolare, tra gli indicatori alternativi utilizzati, si segnalano:

- **Costo del venduto**

Corrisponde al valore di carico delle rimanenze, delle partecipazioni e degli investimenti immobiliari al momento della loro cessione.

- **NOI (*Net Operating Income*)**

È pari all'EBITDA al lordo dei costi indiretti. Questo indicatore ha la funzione di presentare una situazione di redditività operativa prima dei costi indiretti e generali.

- **EBITDA (*Earnings before interests, taxes, depreciation & amortization*)**

È pari al Risultato operativo (EBIT) al lordo di ammortamenti, svalutazioni, adeguamenti al *fair value* degli investimenti immobiliari, accantonamenti a fondo rischi e proventi e oneri da società collegate e *joint ventures*, nonché della voce oneri/proventi di ristrutturazione. Questo indicatore ha la funzione di presentare una situazione di redditività operativa ricorrente.

- **EBIT (*Earnings before interests & taxes*)**

È pari al Risultato operativo senza includere gli oneri finanziari capitalizzati a rimanenze.

Tale indicatore può essere calcolato anche al netto di poste di natura non ricorrente e in tal caso sono inserite apposite precisazioni.

- **Capitale Fisso**

Comprende le seguenti voci:

- a) investimenti immobiliari
- b) altre immobilizzazioni materiali
- c) immobilizzazioni immateriali
- d) diritti d'uso
- e) crediti commerciali e altri crediti non correnti

- **Capitale Circolante Netto**

È equivalente alla somma algebrica di:

- a) crediti commerciali ed altri crediti correnti: crediti netti verso clienti, crediti verso controllate e collegate, crediti verso altri, crediti tributari, ratei e risconti attivi
- b) rimanenze (terreni, iniziative immobiliari in corso e acconti, immobili)
- c) attività finanziarie detenute per la vendita
- d) debiti commerciali e altri debiti correnti
- e) debiti tributari



- **GAV (Gross Asset Value)**

Si intende il valore totale dell'attivo immobiliare calcolato a valori correnti di mercato.

- **NAV (Net Asset Value)**

Si intende la differenza fra il valore totale dell'attivo calcolato a valori correnti di mercato e il valore totale delle passività.

- **NAV (Net Asset Value) Immobiliare**

Si intende la differenza fra il valore totale dell'attivo immobiliare calcolato a valori correnti di mercato e il valore totale delle passività finanziarie allocate sugli immobili.

- **Posizione Finanziaria Netta (o PFN o indebitamento finanziario netto)**

Corrisponde alla somma algebrica tra:

- a) liquidità: disponibilità liquide, mezzi equivalenti e altre attività finanziarie correnti
- b) indebitamento finanziario corrente: debiti finanziari correnti verso istituti di credito e passività derivanti da lease correnti
- c) indebitamento finanziario non corrente: debiti finanziari non correnti verso istituti di credito, passività derivanti da *lease* non correnti, strumenti di debito e credit commerciali e altri crediti non correnti

Si precisa che, ai fini della riconciliazione tra i costi indicati nella Relazione sulla Gestione e i dati presenti nei Prospetti Contabili, la relazione sulla gestione espone il costo del venduto nella voce "Costi Diretti Esterni", la nota integrativa lo riporta invece nella voce variazione delle rimanenze.



2.8 Eventi di rilievo ed eventi successivi

In data **20 gennaio 2025** il Consiglio di amministrazione della Società ha approvato, previo parere favorevole del Comitato *Governance* e Parti Correlate, un'operazione di maggiore rilevanza con la parte correlata ILM, avente ad oggetto l'operazione di coinvestimento nella controllata totalitaria Lavip S.r.l. ("Lavip"), funzionale alla realizzazione di un'operazione immobiliare di un edificio direzionale sito in Genova (1°Immobilare). Tale operazione di coinvestimento di Aedes e ILM in Lavip è stata realizzata mediante la ripatrimonializzazione di Lavip per un importo pari ad Euro 1,8 milioni – di cui (i) Euro 918 mila versati da Aedes, al fine di preservare il controllo di diritto di Lavip con una partecipazione del 51% del capitale della medesima e (ii) Euro 882 mila versati da ILM, al fine di detenere il 49% del capitale sociale di Lavip. Nel dettaglio, si rappresenta che il costo previsto per la realizzazione dell'Acquisizione Immobiliare, comprese le spese accessorie, è pari a Euro 4,8 milioni circa, il quale è stato coperto per Euro 1,8 milioni mediante mezzi propri e per i restanti Euro 3 milioni mediante ricorso ad un mutuo ipotecario della durata di 12 anni a tasso variabile (Euribor 3 mesi + spread 1,75%).

In data **13 febbraio 2025** la Società ha comunicato l'avvenuta stipula, da parte di Lavip, dell'atto di acquisto dell'Immobilare, per un importo pari ad Euro 4,5 milioni. In particolare, tale Immobilare ha un tasso di *occupancy* pari al 100%, il quale si stima che genererà, in capo alla controllata, ricavi ricorrenti annui da locazione pari ad Euro 550 mila circa.

In data **20 marzo 2025** il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio e di Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024.

In data **29 aprile 2025** L'Assemblea dei Soci, riunitasi in sede ordinaria, ha (i) approvato il bilancio d'esercizio della Società e il bilancio consolidato del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2024; (ii) approvato la politica di remunerazione della Società ed espresso parere favorevole sulla seconda sezione della relazione sulla remunerazione; (iii) autorizzato il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, fino ad un massimo pari al 10% del capitale sociale e per il periodo di 18 mesi dalla delibera assembleare.

In data **4 giugno 2025** è stata accettata una proposta irrevocabile di acquisto di una porzione del terreno edificabile facente parte dell'area "Ex Valbruna" sito a Piove di Sacco, e più precisamente di una capacità edificatoria di mc urbanistici netti 22.000 dei totali mc urbanistici netti 49.000, sospensivamente condizionata alla firma di una convenzione urbanistica riferita allo stesso terreno tra Pival S.r.l., proprietaria dell'area, ed il Comune di Piove di Sacco, prima del rogito notarile, che dovrà essere stipulato entro il 31 dicembre 2026. A tale proposta seguirà la stipula di una promessa di vendita entro il 30 settembre 2025. Il prezzo convenuto per la porzione di terreno è pari ad € 1.320.000 (corrispondenti ad € 60 al mc), dei quali € 100.000 saranno versati entro il 30 settembre 2025.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data **17 luglio 2025** il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'aggiornamento del Piano Industriale 2024-2028 del Gruppo Aedes dopo aver preso favorevolmente atto del conseguimento di taluni obiettivi del previgente Piano, tra cui (i) l'acquisto, tramite la controllata Lavip Srl, di un edificio direzionale sito in Genova, località Campi, (ii) la valorizzazione di parte degli *asset* non strategici facenti parte del portafoglio immobiliare del Gruppo Aedes e (iii) la razionalizzazione dei costi ricorrenti per spese generali e dei costi delle locazioni passive.

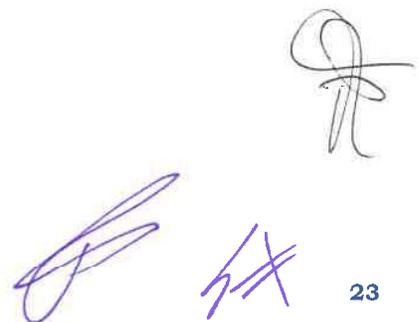
Il Piano Aggiornato prevede – fermo restando il prosieguo delle attività di efficientamento dei costi ricorrenti e di valorizzazione degli *asset* non strategici del Gruppo – lo sviluppo e il potenziamento del business del Gruppo Aedes secondo tre principali direttrici:

- l'acquisizione di una società *target* attiva nel settore immobiliare che permetta al Gruppo di cogliere opportunità di investimento in operazioni di edilizia privata e pubblica;
- l'investimento in immobili commerciali a reddito;
- l'acquisizione di crediti *non performing* ipotecari con sottostanti asset immobiliari commerciali.

Al riguardo, si precisa che il management della Società ha già individuato potenziali target di investimento in ciascuno dei già menzionati tre ambiti e, in ragione della significativa e attesa crescita del Gruppo Aedes nell'arco del Piano Aggiornato, intende conseguentemente potenziare la struttura organizzativa aziendale.

Al fine del perseguimento degli obiettivi del Piano Aggiornato, il *management* prevede di reperire risorse economico-finanziarie, sia a debito che tramite *equity*, sottoponendo all'Assemblea dei Soci – entro la fine dell'esercizio in corso – una proposta di conferimento di una delega al Consiglio di amministrazione per aumentare il capitale sociale per massimi Euro 5 milioni. La Società confida sul supporto dei Soci anche alla luce delle evidenze e dei risultati sinora raggiunti dal Gruppo Aedes – che saranno puntualmente rappresentati all'interno della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2025 – e del lavoro svolto dal management che ha riattivato il business immobiliare del Gruppo nonostante le contenute risorse a propria disposizione.

In data **31 luglio 2025** è stata accettata una proposta irrevocabile di acquisto, proveniente dallo stesso soggetto, per una ulteriore porzione del terreno edificabile facente parte dell'area "Ex Valbruna" sito a Piove di Sacco, e più precisamente di una capacità edificatoria di mc urbanistici netti 10.000 dei totali mc urbanistici netti 49.000, sospensivamente condizionata alla firma di una convenzione urbanistica riferita allo stesso terreno tra Pival S.r.l., proprietaria dell'area, ed il Comune di Piove di Sacco, prima del rogito notarile, che dovrà essere stipulato entro il 31 dicembre 2027. A tale proposta seguirà la stipula di una promessa di vendita entro il 31 dicembre 2025. Il prezzo convenuto per la porzione di terreno è pari ad € 500.000 (corrispondenti ad € 50 al mc), dei quali € 100.000 saranno versati entro il 31 dicembre 2025.



Three handwritten signatures in blue ink are present at the bottom right of the page. One signature is larger and more stylized, while the other two are smaller and more compact.

2.9 Il mercato immobiliare

Il primo semestre del 2025 ha delineato un quadro dinamico per il mercato immobiliare italiano, caratterizzato da una ripresa selettiva e da una crescente attenzione verso la qualità e la sostenibilità degli *asset*. Nonostante un contesto macroeconomico globale ancora segnato da incertezze geopolitiche e da un rallentamento economico generalizzato in Europa, l'Italia ha mostrato segnali di resilienza, con una stabilità politica relativamente maggiore rispetto ad altre nazioni europee che ha contribuito a rafforzare la fiducia degli investitori. La politica monetaria accomodante della BCE, con tagli dei tassi di interesse, ha fornito un impulso significativo, rendendo il credito più accessibile e stimolando le transazioni.

Il settore immobiliare commerciale ha mostrato una notevole resilienza, con volumi di investimento in crescita e un forte interesse da parte di capitali internazionali. La "*flight-to-quality*" nel segmento uffici, l'enfasi su formati esperienziali nel retail di lusso e l'evoluzione del mercato logistico verso una fase più matura, caratterizzata da grandi operazioni e attenzione ai costi, sono tutte manifestazioni di un mercato che si sta adattando e ridefinendo. Il settore *hospitality* si è distinto come la principale *asset class*, beneficiando della ripresa turistica e di un focus su investimenti di alto valore.

Le nuove normative e gli incentivi, sebbene con detrazioni ridotte per i *bonus* edilizi, mirano a sostenere il mercato e a promuovere la sostenibilità e la riqualificazione energetica degli immobili. L'estensione dei termini per i benefici fiscali sulla prima casa e la regolamentazione degli affitti brevi sono passi importanti per bilanciare le dinamiche di mercato.

Guardando al secondo semestre del 2025, il mercato immobiliare italiano è atteso proseguire il suo percorso di crescita, con prezzi e canoni in aumento, ma con una maggiore attenzione alla qualità degli *asset* e alle opportunità di riqualificazione. La capacità del mercato di adattarsi alle condizioni macroeconomiche e alle esigenze emergenti, come la sostenibilità e la flessibilità, sarà fondamentale per navigare le sfide future e capitalizzare sulle opportunità che si presenteranno.



24

2.10 Principali rischi ed incertezze

La Relazione degli Amministratori al bilancio al 31 dicembre 2024 include una descrizione, alla quale si rimanda, dei principali rischi ed incertezze cui Aedes ed il Gruppo sono esposti. Si segnalano in sintesi:

- rischi relativi agli andamenti del contesto macro-economico, ed ai potenziali effetti del permanere di fattori di incertezza aggravati dalla guerra tra Russia e Ucraina, dal conflitto in Medio Oriente e dalla politica di dazi messa in atto dal governo statunitense, sia sullo scenario economico di breve e medio periodo sia sull'attività, le strategie e le prospettive del Gruppo;
- rischi connessi all'evoluzione del quadro normativo e regolamentare (rischi di *compliance*);
- rischi legati ai contenziosi in essere.

Ai suddetti fattori di rischio e incertezza si aggiunge il rischio di mercato connesso alle elevate e perduranti pressioni inflazionistiche e all'andamento generale dell'economia e dei tassi di interesse, i quali possono influire negativamente sui risultati anche in considerazione dei potenziali effetti sul costo del denaro.

Nella presente Relazione Finanziaria Semestrale i Rischi finanziari sono commentati nel paragrafo 3.10 ed in particolare viene riportata l'informativa relativa al rischio di liquidità, rischio di tasso e rischio di credito.

I potenziali effetti del perdurare di questi fenomeni, ad oggi non prevedibili, non sono ad oggi completamente determinabili 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, pertanto, saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

I sopra elencati rischi, cui il Gruppo risultava esposto al 31 dicembre 2024, sono ancora attuali nel primo semestre 2025 ed in previsione continueranno ad esserlo nel secondo semestre.

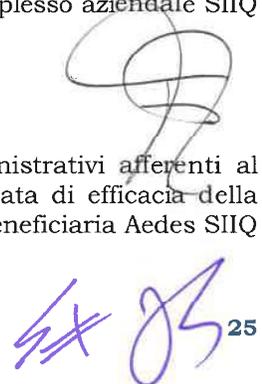
- **Principali contenziosi in essere e verifiche fiscali**

Si segnala che tutti i contenziosi civili e amministrativi afferenti al Complesso Aziendale SIIQ di cui Aedes (già Restart) era parte alla data di efficacia della scissione sono stati assegnati, per effetto della scissione, alla società beneficiaria Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l., società che ha incorporato Aedes SIIQ S.p.A. mediante fusione), come riportato nel Progetto di Scissione. Qualora l'estromissione di Aedes (già Restart) da tali contenziosi non fosse possibile, tutte le eventuali sopravvenienze attive e passive riconducibili ai medesimi rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo beneficio o carico di Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) Si precisa che, in esecuzione di quanto previsto dal Progetto di Scissione, sono rimasti in capo alla scissa Aedes le perdite fiscali pregresse di cui dispone il consolidato fiscale del Gruppo della scissa (che al 30 giugno 2025 ammontano a circa 236 milioni di Euro), nonché tutti i contenziosi tributari e le eventuali passività fiscali relativi al complesso aziendale SIIQ per atti compiuti entro la data di efficacia della Scissione.

PRINCIPALI CONTENZIOSI

CONTENZIOSO FIH

Come anticipato, si rammenta che tutti i contenziosi civili e amministrativi afferenti al Complesso Aziendale SIIQ di cui Aedes (già Restart) era parte alla data di efficacia della scissione sono stati assegnati, per effetto della Scissione, alla società beneficiaria Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.).



25

Tra i contenziosi trasferiti ad Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) vi rientra altresì il contenzioso civile promosso da Fih S.a.g.l. (il “Contenzioso FIH”) che, alla data di efficacia della scissione, era pendente dinanzi alla Corte di Cassazione, e che è stato riassunto, in data 3 marzo 2023, da Fih innanzi alla Corte di Appello di Milano all’esito dell’ordinanza della Corte di Cassazione. La Società si è ritualmente costituita in giudizio con l’assistenza dei legali designati da Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.), dando comunque atto nelle proprie difese che il Contenzioso FIH è stato trasferito ad Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) per effetto dell’operazione di scissione. Domus S.r.l., quale società incorporante di Aedes, è ritualmente intervenuta in giudizio ai sensi dell’art. 111, comma 3, c.p.c., dando atto di essere subentrata a Aedes (già Restart) nella titolarità attiva e passiva dei diritti controversi e insistendo per il rigetto delle domande proposte da Fih e per l’estromissione di Aedes (già Restart) dal giudizio.

Si precisa che il progetto di scissione parziale proporzionale della Società nei confronti di Sedea SIIQ S.p.A. (poi denominata Aedes SIIQ S.p.A. e in seguito incorporata in Domus S.r.l.) e gli accordi relativi alla scissione prevedono, inter alia, che Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) si impegni affinché Aedes (già Restart) venga estromessa dai giudizi civili e amministrativi afferenti al Complesso Aziendale SIIQ.

Qualora tuttavia Aedes (già Restart) non ottenesse l’estromissione dal Contenzioso FIH, tutte le eventuali sopravvenienze attive e passive ad esso riconducibili rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo beneficio o carico di Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.).

CITAZIONE IN VESTE DI RESPONSABILE CIVILE

La Società, in data 20 novembre 2024, ha ricevuto la citazione, in veste di responsabile civile, per i fatti contestati agli imputati del Procedimento penale n. 18492/20 R.G.N.R. – 3952/21 R.G. G.I.P. Al riguardo, si precisa che la riferita citazione è relativa al procedimento penale (connesso alla nota vicenda Odikon) in cui risultano imputati, tra gli altri, due ex soggetti apicali della Società (*i.e.* Giacomo Garbuglia e Giuseppe Roveda) ai quali è stato contestato il reato di manipolazione del mercato di cui all’art. 185 del TUF. Al riguardo, si rappresenta che all’esito dell’udienza tenutasi in data 8 maggio 2025, il Tribunale Ordinario di Milano, in composizione collegiale, ha aderito alle argomentazioni difensive della Società, dichiarando l’incompetenza territoriale del Foro di Milano e ha disposto la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Arezzo. Conseguentemente, il Procedimento Penale in parola è regredito alla fase iniziale e spetterà alla Procura di Arezzo determinarsi sull’esercizio dell’azione penale.

Circa l’esito processuale e la conseguente possibilità di essere condannati al risarcimento del danno derivante da reato, in considerazione della natura del procedimento e della fase in cui lo stesso si trova, alla data di redazione della presente Relazione, il rischio di soccombenza è ritenuto solamente possibile.

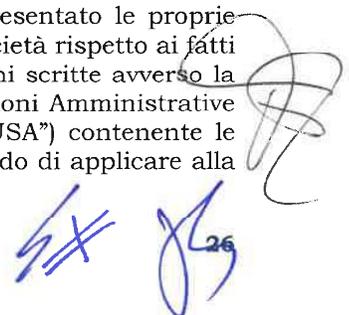
PRINCIPALI VERIFICHE E CONTENZIOSI FISCALI

Segnaliamo che, con riguardo all’esercizio di riferimento, non risultano in essere contenziosi di natura tributaria di cui è parte la Società.

ALTRI PROCEDIMENTI

Si rappresenta che in data 26 giugno 2023 la Società ha ricevuto dalla Consob una lettera di contestazione ai sensi dell’art. 187-*septies* del TUF e dell’art. 15 del regolamento (UE) 596/2014 (“MAR”) indirizzata anche ad altri 11 soggetti. È stato contestato in particolare a Aedes l’illecito previsto dall’art. 187-*quinquies*, comma 1, lettera a), del TUF per la violazione degli artt. 12, par. 1, lett. c), e 15 del MAR asseritamente commessa nell’interesse di Aedes da taluni soggetti apicali all’epoca dei fatti contestati (*i.e.* il precedente Presidente Giacomo Garbuglia e il precedente Amministratore Delegato Giuseppe Roveda), destinatari a loro volta della riferita lettera di contestazione.

Al riguardo si precisa che in data 12 novembre 2023 la Società ha presentato le proprie articolate difese funzionali a far emergere la completa estraneità della Società rispetto ai fatti oggetto della Contestazione, depositando ritualmente le proprie deduzioni scritte avverso la contestazione. Successivamente, in data 24 gennaio 2024 l’Ufficio Sanzioni Amministrative (“USA”) ha trasmesso la Relazione per la Commissione (la “Relazione USA”) contenente le proprie proposte motivate in merito al procedimento in parola, proponendo di applicare alla



Società una sanzione amministrativa pari a Euro 100 mila, prossima al minimo edittale (i.e. 5 volte superiore al minimo edittale previsto pari a Euro 20 mila e 150 volte inferiore al massimo edittale previsto pari a Euro 15 milioni). Avverso la riferita Relazione USA la Società ha presentato in data 23 febbraio 2024 le proprie articolate controdeduzioni insistendo affinché nessun addebito venisse applicato nei propri confronti.

La Consob, in data 27 marzo 2024, ai sensi dell'art. 8, comma 7, del Regolamento sul procedimento sanzionatorio, ha richiesto all'USA di redigere una relazione integrativa (la "Relazione Integrativa"). L'USA, in data 9 maggio 2024, ha presentato la Relazione Integrativa, con la quale ha ribadito e confermato le proposte già formulate all'interno della Relazione USA. Conseguentemente la Società, in data 7 giugno 2024, ha trasmesso le proprie ulteriori controdeduzioni scritte, contestando nuovamente la sussistenza dei presupposti per l'applicazione delle sanzioni amministrative proposte ed insistendo di conseguenza affinché la Commissione riconoscesse che nessun addebito venisse applicato nei confronti della Società per tutte le ragioni esposte e comprovate nelle proprie difese.

Il Procedimento è stato da ultimo definito dalla Commissione della Consob con la Delibera n. 23175 del 19 giugno 2024, notificata in data 2 luglio 2024, mediante la quale l'Autorità di Vigilanza ha applicato nei confronti della Società, ai sensi dell'art. 187-quinquies del TUF, una sanzione amministrativa pecuniaria pari ad Euro 100 mila, in relazione alla violazione del combinato disposto degli artt. 12, par. 1, lett. c) e 15 del Regolamento MAR, contestata agli anzidetti ex Amministratori della Società, Giuseppe Roveda e Giacomo Garbuglia, disponendo altresì che la Società rispondesse solidalmente, ai sensi dell'art. 6, comma 3, della legge n. 689/1981, per il pagamento delle sanzioni amministrative complessivamente pari a Euro 400.000,00 applicate nei confronti dei due ex Amministratori della Società (la "Delibera").

Al riguardo, la Società ha ritualmente provveduto, in data 26 luglio 2024, al pagamento dell'F24 concernente l'anzidetta sanzione amministrativa pecuniaria inflitta pari ad Euro 100 mila. All'esito delle proprie valutazioni, la Società ha desistito dalla proposizione di un ricorso in opposizione ex art. 187-septies del TUF avverso la Delibera.

Si segnala che la Società, in data 11 febbraio 2025 ha ricevuto una cartella di pagamento dell'importo di Euro 200.000,00 relativi alla sanzione comminata e – in ragione dell'istanza di sospensione accolta dalla Corte d'Appello di Milano con ordinanza del 22 gennaio 2025 (e con rinvio per la discussione dell'opposizione all'udienza del 14 gennaio 2026) – non pagata dall'ex amministratore Giacomo Garbuglia e per la quale la Società risulta essere co-obbligata in solido con Domus S.r.l. e Augusto S.p.A. in liquidazione.

La Società, attesa l'intervenuta sospensione dell'efficacia esecutiva della Delibera ha prontamente contattato l'Autorità di Vigilanza, la quale ha riferito di aver prontamente richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate e della Riscossione la sospensione dal ruolo esecutivo della menzionata cartella.

Allo stato si ritiene che il rischio della Società connesso al pagamento della sanzione per conto degli ex Amministratori in qualità di co-obbligata in solido risulti solamente possibile.



2.11 Personale e struttura organizzativa

L'organico del Gruppo Aedes al 30 giugno 2025 è composto da 1 dipendente in distacco dalla società che esercita azione di direzione e coordinamento, **Istituto Ligure Mobiliare Spa**. Di seguito si dettaglia la posizione al 30 giugno 2025 e il confronto con il 31 dicembre 2024.

| | Totale Gruppo | | | F | | | | M | | | |
|---------------|---------------|----------|----------|----------|-------------|----------|-------------|----------|-----------|----------|-----------|
| | 30/06/25 | 31/12/24 | Δ | 2025 | % su tot | 2024 | % su tot | 2025 | % su tot | 2024 | % su tot |
| Dirigenti | - | - | - | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% |
| Quadri | - | 1 | (1) | - | 0% | 1 | 100% | - | 0% | - | 0% |
| Impiegati | 1 | - | 1 | 1 | 100% | - | 0% | - | 0% | - | 0% |
| Operai | - | - | - | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% |
| TOTALE | 1 | 1 | - | 1 | 100% | 1 | 100% | - | 0% | - | 0% |

Si riportano inoltre le informazioni di dettaglio per fascia d'età e per anzianità aziendale.

| Personale per fascia di età | | | |
|-----------------------------|----------|----------|----------|
| | 2025 | 2024 | Δ |
| 25/29 | - | - | - |
| 30/34 | - | - | - |
| 35/39 | - | - | - |
| 40/44 | - | - | - |
| 45/49 | - | - | - |
| 50/54 | - | - | - |
| 55/59 | 1 | - | 1 |
| 60/64 | - | 1 | (1) |
| Totale | 1 | 1 | - |

| Personale per anzianità aziendale | | | |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|
| | 2025 | 2024 | Δ |
| 0/5 | 1 | - | 1 |
| 6/10 | - | - | - |
| 11/20 | - | - | - |
| 21/30 | - | 1 | (1) |
| Totale | 1 | 1 | - |

2.12 Corporate governance e attività di direzione e coordinamento

In data 15 aprile 2024 l'Assemblea dei soci di Aedes, in sede straordinaria, ha deliberato di adottare, a far data dal rinnovo degli organi sociali (avvenuto con l'Assemblea dei Soci del 27 maggio 2024), il sistema monistico di amministrazione e controllo, ai sensi degli articoli 2409-*sexiesdecies* e seguenti del Codice civile, fondato su di un Consiglio di Amministrazione e su un comitato costituito al suo interno denominato Comitato per il Controllo sulla Gestione.

L'attuale Consiglio di Amministrazione ha deliberato, in data 30 maggio 2024, l'istituzione del Comitato per il Controllo sulla Gestione e dell'ulteriore comitato endoconsiliare competente in materia di controllo, rischi, nomine, remunerazioni e operatività con parti correlate denominato Comitato *Governance* e Parti Correlate.

- **Attività di Direzione e Coordinamento**

Aedes alla data di redazione della presente relazione è soggetta all'attività di direzione e coordinamento, ai sensi degli artt. 2497 ss. del Codice civile, di Istituto Ligure Mobiliare Spa.

- **Sistema di Corporate Governance monistico**

Il governo societario di Aedes è fondato sul sistema monistico, il c.d. "modello anglosassone"; gli organi societari sono:

- l'Assemblea dei Soci, competente a deliberare in sede ordinaria e straordinaria sulle materie alla stessa riservate dalla Legge o dallo Statuto;
- il Consiglio di Amministrazione, investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, con facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento dello scopo sociale, esclusi soltanto quelli che la legge riserva all'Assemblea dei soci, e compresi i poteri di cui all'art. 2365, comma 2, del Codice civile;
- il Comitato per il Controllo sulla Gestione, istituito all'interno del Consiglio di Amministrazione, il quale è investito dei compiti di vigilanza sul rispetto della legge, dei principi di corretta amministrazione e di adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e dei controlli interni, ai sensi del TUF e del D.Lgs n. 39/2010.

Inoltre, in conformità con le previsioni del Codice di *Corporate Governance*, in data 30 maggio 2024 è stato istituito nell'ambito del Consiglio di Amministrazione il Comitato *Governance* e Parti Correlate, con funzioni propositive e consultive in materia di controlli, rischi, nomine, remunerazioni e operatività con parti correlate.

- **Gli Organi**

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 27 maggio 2024 che ha fissato in 7 (sette) il numero degli Amministratori e ha stabilito in tre esercizi, e pertanto fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2026, la durata in carica.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 30 maggio 2024, ha altresì nominato (i) il

Comitato per il Controllo sulla Gestione, composto da 3 (tre) Amministratori in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa, anche regolamentare, vigente nelle persone del Dott. Marco Pedretti (Presidente e tratto ai sensi di Legge e di Statuto dalla lista di minoranza presentata dall'Azionista di minoranza Stella d'Atri), Lucia Tacchino e Marco Andrea Centore e (ii) il Comitato *Governance* e Parti Correlate, composto da 3 (tre) Amministratori non esecutivi e indipendenti nelle persone della Dott.ssa Serena del Lungo (Presidente), Lucia Tacchino e Marco Andrea Centore, competente in materia di controllo, rischi, nomine, remunerazioni e operatività con parti correlate.

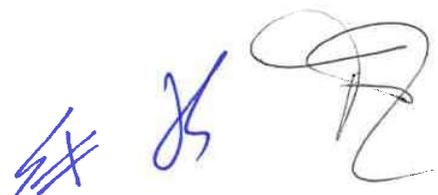
Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica risulta quindi così composto: Federico Strada, (Presidente), Giorgio Ferrari (Vicepresidente, Amministratore Delegato e Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi), Elena Stefania Olga Ripamonti, Serena del Lungo, Marco Pedretti, Lucia Tacchino e Marco Andrea Centore.

Tutti gli Amministratori, ad eccezione del Dott. Marco Pedretti, tratto dalla lista di minoranza presentata dall'Azionista di minoranza Stella d'Atri, sono stati tratti dalla lista di maggioranza presentata dall'Azionista Istituto Ligure Mobiliare Spa.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione tenutosi il 30 maggio 2024 ha deliberato la nomina di Giorgio Ferrari alla carica di Vicepresidente, Amministratore Delegato e Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

SOCIETÀ DI REVISIONE

La Società incaricata della revisione legale dei conti di Aedes Spa e delle altre società controllate è EY S.p.A., come da deliberazione dell'Assemblea ordinaria dei soci del 27 aprile 2023. L'incarico ha durata novennale per gli esercizi 2024-2032.



2.13 Altre informazioni

- Attività di ricerca e sviluppo

Le società del Gruppo non hanno condotto nel corso del periodo attività di ricerca e sviluppo in senso stretto.

- Rapporti tra le società del gruppo e le parti correlate

I rapporti normalmente intrattenuti dal Gruppo Aedes con parti correlate riconducibili a società controllate da Aedes o joint venture ed a società collegate della medesima (c.d. "Infragruppo") consistono prevalentemente in servizi amministrativi, immobiliari e tecnici regolati a normali condizioni di mercato, oltre che alla tesoreria di Gruppo (c.d. "cash pooling") contrattualmente stipulata a inizio 2025, le cui condizioni, compreso il tasso di interesse, sono in linea con quelli normalmente applicati per operazioni similari.

Le operazioni con le altre parti correlate diverse dai rapporti Infragruppo sono avvenute e avvengono a condizioni di mercato in conformità alla procedura appositamente adottata dalla Società, aggiornata da ultimo in data 30 maggio 2024.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati negli schemi di Stato patrimoniale, Conto economico e nelle relative note illustrative.

Per la descrizione delle operazioni con parti correlate concluse dalla Società nel periodo di riferimento, si rimanda all'Allegato 2 alla presente Relazione.

Con riferimenti ai rapporti con società del Gruppo e altre parti correlate, non si rilevano operazioni atipiche e/o inusuali nel periodo in esame.

- Operazioni atipiche o inusuali

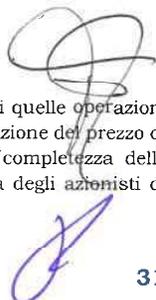
Nel corso del primo semestre 2025 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali⁴.

- Trattamento dei dati personali (Regolamento UE 679/2016)

Aedes ha adottato un modello documentale predisposto ai sensi del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (UE) 2016/679 (il "Regolamento GDPR") per l'attuazione di tutti gli adempimenti necessari.

Aedes, sensibile al concetto di "responsabilizzazione" introdotto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali, effettua trattamenti in linea con i principi di liceità, correttezza e trasparenza, raccoglie e utilizza informazioni strettamente necessarie al perseguimento delle finalità di trattamento e garantisce un'adeguata tutela dei diritti e delle libertà dei soggetti interessati, adottando le misure tecniche, organizzative e procedurali necessarie per garantire il rispetto dei principi e degli adempimenti imposti dal Regolamento GDPR.

⁴ Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, che definisce operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.




Aedes nel rispetto della normativa in vigore si impegna ad individuare eventuali nuovi rischi che incombono sulla riservatezza, integrità e disponibilità dei dati personali, monitorare l'andamento dei rischi individuati in precedenza, valutare l'efficacia e l'efficienza delle misure di sicurezza adottate per mitigare i rischi individuati e mantenere aggiornata tutta la documentazione necessaria a tale scopo.

- Attestazione ai sensi dell'art. 2.6.2 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 2.6.2, comma 8 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., il Consiglio di Amministrazione di Aedes Spa attesta l'esistenza delle condizioni di cui all'articolo 16 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 in materia di mercati.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 2.6.2, comma 7 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana Spa, si precisa che Aedes Spa non controlla società costituite e regolate dalla legge di Stati non appartenenti all'Unione Europea.

- Facoltà di derogare (opt-out) all'obbligo di pubblicare un documento informativo in ipotesi di operazioni significative

Ai sensi dell'art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, s.m.i, si comunica che la Società ha aderito al regime di "opt-out" di cui agli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche (il "Regolamento Emittenti"), avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi ivi prescritti.

- Qualifica di PMI

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'art. 1, comma 1, lettera w-quater. 1), del TUF, si segnala che alla data di approvazione della presente Relazione la Società rientra in tale definizione in quanto ha una capitalizzazione di mercato inferiore ad Euro 1 miliardo.

- Rendicontazione di sostenibilità

La Società non risulta obbligata alla redazione e alla pubblicazione di una rendicontazione di sostenibilità ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 6 settembre 2024, n. 125 e della Legge 8 agosto 2025, n. 118.



2.14 Evoluzione prevedibile della gestione

Il Consiglio di Amministrazione di Aedes – in considerazione della mancata approvazione della proposta di conferire una delega al Consiglio di Amministrazione per l'operazione sul capitale portata all'attenzione dell'Assemblea straordinaria del 18 dicembre 2024 – ha incaricato l'Amministratore Delegato di portare a compimento, per quanto possibile e nonostante il mancato via libera all'aumento del capitale sociale, quanto previsto nel "Piano Industriale Aedes 2024-2028", esplorando percorsi alternativi nel reperimento delle risorse finanziarie necessarie e rivedendo, se del caso, il contenuto del Piano medesimo.

Successivamente, in data 17 luglio 2025, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato l'aggiornamento del Piano Industriale 2024-2028 del Gruppo Aedes (il "Piano Aggiornato").

Il Piano Aggiornato, come anticipato, in particolare prevede – fermo restando il prosieguo delle attività di efficientamento dei costi ricorrenti e di valorizzazione degli *asset* non strategici del Gruppo – lo sviluppo e il potenziamento del *business* del Gruppo Aedes secondo tre principali direttrici:

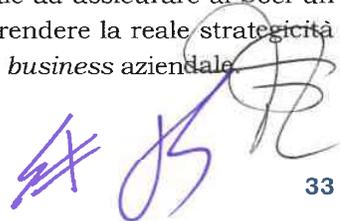
- l'acquisizione di una società *target* attiva nel settore immobiliare che permetta al Gruppo di cogliere opportunità di investimento in operazioni di edilizia privata e pubblica;
- l'investimento in immobili commerciali a reddito;
- l'acquisizione di crediti non *performing* ipotecari con sottostanti asset immobiliari commerciali.

In tale contesto, nei primi mesi del 2025, è stata conclusa con successo una prima operazione di investimento in capo alla controllata Lavip S.r.l., volta all'acquisizione di un complesso immobiliare direzionale sito in Genova, località Campi; l'operazione è stata realizzata in partnership con il socio che esercita la funzione di direzione e coordinamento, Istituto Ligure Mobiliare, il quale ha sostenuto l'operazione con il 49% dell'equity necessario.

Tale operazione ha consentito, dopo cinque anni, la chiusura della prima semestrale in utile e ha rappresentato un primo significativo passo verso la realizzazione del primo minimale obiettivo del piano, il raggiungimento del break event point, senza trascurare il costante impegno della Società sul fronte della riduzione dei costi, sul recupero dei crediti fiscali e nel realizzo degli *assets* non strategici.

A seguito del mandato conferitogli, l'Amministratore Delegato ha proceduto altresì ad esplorare percorsi alternativi per il reperimento delle risorse finanziarie a supporto del Piano Industriale; al riguardo, si segnala che l'assenza di un impegno diretto da parte dei Soci a conferire una delega al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale sociale (la "Delega AuCap"), unitamente alla più generale fragilità della struttura finanziaria della Società non consentirebbe un significativo ricorso al credito bancario, né creano le condizioni necessarie per emettere eventuali prestiti obbligazionari, il cui costo sarebbe di difficile sostenibilità.

Alla luce di quanto sopra il Consiglio di Amministrazione è determinato nel sottoporre nuovamente all'attenzione dei Soci la proposta di attribuire una Delega AuCap, prodigandosi a fornire ai Soci un'analisi puntuale e approfondita delle ragioni sottese alla necessità di ottenere la riferita Delega AuCap. Tale comunicazione è funzionale ad assicurare ai Soci un quadro informativo completo e trasparente, necessario per comprendere la reale strategicità dell'aumento di capitale ai fini dell'avvio e del consolidamento del *business* aziendale.



3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DEL GRUPPO AEDES

3.1 Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

| | Note | 30 giugno 2025 | di cui parti correlate | 31 dicembre 2024 | di cui parti correlate |
|--|------|-------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| ATTIVO | | | | | |
| Attività non correnti | | | | | |
| Investimenti immobiliari | 1 | 7.300.000 | | 470.000 | |
| Altre immobilizzazioni materiali | 2 | - | | 18.991 | |
| Immobilizzazioni immateriali | 3 | 15.453 | | 16.172 | |
| Diritti d'uso | 4 | 81.078 | 81.078 | 118.357 | 109.694 |
| Crediti commerciali e altri crediti non correnti | 6 | - | | 1.537 | |
| Totale attività non correnti | | 7.396.531 | | 625.056 | |
| Attività correnti | | | | | |
| Rimanenze | 5 | 1.578.055 | | 1.808.079 | |
| Crediti commerciali e altri crediti correnti | 6 | 1.512.673 | | 1.596.698 | |
| Disponibilità liquide | 7 | 1.472.941 | | 2.738.350 | |
| Totale attività correnti | | 4.563.669 | | 6.143.126 | |
| TOTALE ATTIVO | | 11.960.200 | | 6.768.182 | |
| PATRIMONIO NETTO | | | | | |
| Capitale sociale | | 5.005.284 | | 5.005.284 | |
| Riserva legale | | 1.000.000 | | 1.000.000 | |
| Riserva negativa azioni proprie | | (409) | | (354) | |
| Utili/(Perdite) portate a nuovo | | 323.417 | | 1.805.139 | |
| Risultato del periodo di competenza del Gruppo | | 438.626 | | (1.481.778) | |
| Totale patrimonio netto di Gruppo | 8 | 6.766.918 | | 6.328.291 | |
| Patrimonio netto di terzi | | 882.000 | | - | |
| Risultato del periodo di competenza dei terzi | | 1.003.305 | | - | |
| Totale patrimonio netto dei terzi | | 1.885.305 | | - | |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | | 8.652.223 | | 6.328.291 | |
| PASSIVO | | | | | |
| Passività non correnti | | | | | |
| Debiti verso banche non correnti | 9 | 2.661.655 | | - | |
| Passività derivanti da lease non correnti | 10 | 24.717 | 24.717 | 53.762 | 53.762 |
| Fondi rischi e oneri | 11 | 100.000 | | - | |
| Totale passività non correnti | | 2.786.372 | | 53.762 | |
| Passività correnti | | | | | |
| Debiti verso banche correnti | 9 | 193.645 | | - | |
| Passività derivanti da lease correnti | 10 | 57.435 | 57.435 | 65.307 | 56.138 |
| Debiti tributari correnti | 12 | 30.346 | | 16.648 | |
| Debiti commerciali e altri debiti correnti | 13 | 240.179 | | 304.174 | 20.575 |
| Totale passività correnti | | 521.605 | | 386.129 | |
| TOTALE PASSIVO | | 3.307.977 | | 439.891 | |
| TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO | | 11.960.200 | | 6.768.182 | |

3.2 Conto economico consolidato

| | Note | 30 giugno 2025 | di cui parti correlate | 30 giugno 2024 | di cui parti correlate |
|--|------|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 14 | 444.520 | | 6.812 | |
| Altri ricavi | 14 | 42.771 | | 171 | |
| Variazione delle rimanenze | 15 | (230.024) | | 4.469 | |
| Costi per materie prime e servizi | 16 | (480.696) | (102.800) | (560.112) | |
| Costo del personale | 17 | (84.158) | (17.214) | (71.685) | |
| Altri costi operativi | 18 | (108.850) | | (104.227) | |
| Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti | 19 | 2.049.860 | | (100.000) | |
| Ammortamenti e svalutazioni | 20 | (40.393) | (28.615) | (61.547) | |
| Svalutazioni e accantonamenti | 20 | (100.000) | | (40.839) | |
| Risultato operativo | | 1.493.030 | | (926.957) | |
| Proventi finanziari | 21 | 3.832 | | 27.030 | |
| Oneri finanziari | 21 | (47.799) | (2.252) | (1.166) | |
| Risultato al lordo delle imposte | | 1.449.063 | | (901.093) | |
| Imposte | 22 | (7.132) | | - | |
| Risultato del periodo | | 1.441.931 | | (901.093) | |
| di cui | | | | | |
| Utile/(Perdita) di competenza dei terzi | | 1.003.305 | | - | |
| Utile/(Perdita) di competenza del Gruppo | | 438.626 | | (901.093) | |

3.3 Conto economico complessivo consolidato

| | Note | 30 giugno 2025 | 30 giugno 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Risultato del periodo | | 1.441.931 | (901.093) |
| <i>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro:</i> | | | |
| Utili/(Perdite) attuariali | | - | - |
| Totale Altri Utili/(Perdite) | | - | - |
| Totale Risultato complessivo | | 1.441.931 | (901.093) |
| di cui | | | |
| Risultato complessivo di competenza dei terzi | | 1.003.305 | - |
| Risultato complessivo di competenza del Gruppo | | 438.626 | (901.093) |
| Risultato per azione di competenza del Gruppo | 23 | 0,014 | (0,028) |

3.4 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato

| | Capitale sociale | Altre riserve | Risultato d'esercizio del Gruppo | Patrimonio netto di Gruppo | Patrimonio netto di terzi | Risultato d'esercizio delle minoranze | TOTALE |
|---------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Saldo al 1° gennaio 2024 | 5.004.744 | 4.390.520 | (1.579.848) | 7.815.416 | - | - | 7.815.416 |
| Destinazione risultato 2023 | - | (1.579.848) | 1.579.848 | - | - | - | - |
| Utili/(Perdite) attuariali | - | (1.550) | - | (1.550) | - | - | (1.550) |
| Altri movimenti | - | 5.983 | - | 5.983 | - | - | 5.983 |
| Sottoscrizione warrant | 469 | 1.181 | - | 1.650 | - | - | 1.650 |
| Utile/(Perdita) dell'esercizio | - | - | (901.093) | (901.093) | - | - | (901.093) |
| Saldo al 30 giugno 2024 | 5.005.213 | 2.816.286 | (901.093) | 6.920.406 | - | - | 6.920.406 |
| Saldo al 1° gennaio 2025 | 5.005.284 | 2.804.785 | (1.481.778) | 6.328.291 | - | - | 6.328.291 |
| Destinazione risultato 2024 | - | (1.481.778) | 1.481.778 | - | - | - | - |
| Utili/(Perdite) attuariali | - | - | - | - | - | - | - |
| Altri movimenti | - | - | - | 1 | - | - | 1 |
| Apporti delle minoranze | - | - | - | - | 882.000 | - | 882.000 |
| Utile/(Perdita) del periodo | - | - | 438.626 | 438.626 | - | 1.003.305 | 1.441.931 |
| Saldo al 30 giugno 2025 | 5.005.284 | 1.323.007 | 438.626 | 6.766.918 | 882.000 | 1.003.305 | 8.652.223 |

3.5 Rendiconto finanziario consolidato

| | 30 giugno 2025 | 30 giugno 2024 |
|---|--------------------|------------------|
| Risultato di competenza del gruppo | 1.441.931 | (901.093) |
| Proventi netti da cessioni di immobili | - | - |
| Ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni | 40.393 | 61.547 |
| Svalutazioni/(rilasci) di fondi su crediti e fondi rischi | 100.000 | 40.839 |
| Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari | (2.049.860) | 100.000 |
| (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze | (10.333) | (4.469) |
| Oneri/(proventi) finanziari netti | 43.967 | (25.865) |
| Variazione Fondo TFR | - | (13.756) |
| Flussi di cassa derivanti dalle rimanenze | 240.357 | - |
| Variazione crediti commerciali e altri crediti | 85.561 | 171.448 |
| Variazione debiti commerciali e altri debiti | (50.297) | 130.384 |
| Altri costi (proventi) non monetari | (1.009) | - |
| Debiti per imposte correnti e differite | - | (14.865) |
| Imposte pagate al netto dei rimborsi | - | - |
| Interessi (pagati)/incassati | (43.967) | 25.865 |
| Flusso finanziario dell'attività operativa | (203.257) | (429.965) |
| Investimenti immobiliari: | | |
| - (Investimenti) | (4.780.140) | - |
| - Prezzo di realizzo dei disinvestimenti | - | - |
| Altri immobilizzazioni materiali: | | |
| - (Investimenti) | - | - |
| - Prezzo di realizzo dei disinvestimenti | 20.000 | - |
| Immobilizzazioni immateriali: | | |
| - (Investimenti) | (2.394) | - |
| - Prezzo di realizzo dei disinvestimenti | - | - |
| Incrementi diritti d'uso | - | (8.557) |
| Variazione altre poste finanziarie | - | - |
| Flusso finanziario dell'attività d'investimento | (4.762.535) | (8.557) |
| Mezzi di terzi: | | |
| - Accensione finanziamenti | 2.916.000 | - |
| - Rimborso finanziamenti | (60.700) | - |
| - Variazioni passività per lease | (36.917) | (54.628) |
| Mezzi propri: | | |
| - Apporti di capitale a pagamento (soci della Capogruppo) | - | - |
| - Apporti di capitale a pagamento (minoranze) | 882.000 | - |
| - Cessione (acquisto) azioni proprie | - | - |
| - Incasso sottoscrizione warrant | - | 1.650 |
| - Movimenti nelle riserve | - | - |
| - Arrotondamenti | - | 2.000 |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento | 3.700.383 | (50.978) |
| Variazione della disponibilità monetaria netta | (1.265.409) | (489.500) |
| Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo | 2.738.350 | 4.517.803 |
| Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo | 1.472.941 | 4.028.303 |

3.6 Premessa

Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni (o Aedes S.p.A.) (“**Aedes**”, la “**Società**” o la “**Capogruppo**”), fondata a Genova il 3 aprile 1905, è stata la prima società immobiliare italiana ad essere quotata alla Borsa Valori, dapprima sul listino di Genova e dal 1924 alla Borsa Valori di Milano. Nel secolo scorso ebbe Soci illustri: la Banca d’Italia, il Fondo Pensioni Cariplo, il Credito Italiano e l’Accademia dei Lincei. Nel corso del ‘900 è stata la prima società quotata italiana nella distribuzione dei dividendi.

A fine 2018 il Gruppo Aedes ha subito una ristrutturazione che ha visto la scissione della Società. Successivamente, a seguito della messa in liquidazione del socio di riferimento Augusto S.p.A. è stata avviata la procedura di vendita delle due partecipazioni risultanti.

Il comparto scisso, cosiddetto SIIQ, che ricomprendeva la maggior parte degli asset, tra cui, *inter alia*, gli assets costituenti il *Retail park* di Serravalle e l’operazione di sviluppo di Caselle (TO), sono stati dapprima venduti e successivamente incorporati da Domus S.r.l., *joint venture* tra il gruppo Hines e Viba S.r.l..

Nei primi mesi del 2024 la quota di controllo della scissa è stata acquisita dall’Istituto Ligure Mobiliare, che ne ha riportato a Genova la sede sociale con l’intento di rilanciarne e sviluppare l’attività immobiliare caratteristica.

La revisione contabile del bilancio d’esercizio e del bilancio consolidato viene effettuata da EY S.p.A. ai sensi dell’art. 14 del Decreto Legislativo n° 39 del 27 gennaio 2010, nonché in considerazione della raccomandazione Consob del 20 febbraio 1997, n. 97001574.

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 25 settembre 2025.

• Base di preparazione e nuovi principi contabili

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato del periodo 1° gennaio - 30 giugno 2025 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) emessi dall’*International Accounting Standards Board* (“IASB”) e omologati dall’Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs. n° 38/2005.

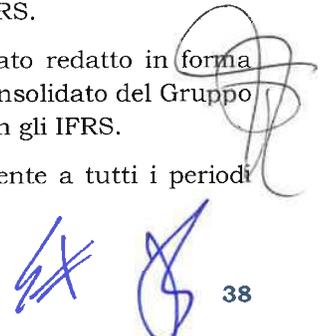
Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”) e tutte le interpretazioni dell’*International Financial Reporting Interpretations Committee* (“IFRIC”), precedentemente denominato *Standing Interpretations Committee* (“SIC”).

Il Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l’informativa finanziaria infrannuale, e all’art. 154 ter del TUF.

Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma “abbreviata” e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli International Financial Reporting Standards, emanati dall’International Accounting Standards Board adottati dall’Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS.

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2025 è stato redatto in forma “sintetica” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, predisposto in conformità con gli IFRS.

In particolare, si rileva che gli IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento.



38

Il bilancio è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico, salvo che per la valutazione degli investimenti immobiliari al fair value.

Il presente bilancio è redatto sul presupposto della continuità aziendale. Gli amministratori, infatti, hanno valutato che, non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società e del Gruppo di operare in continuità aziendale, anche sulla base delle valutazioni riportate nella successiva sezione “Rischi finanziari”, cui si rinvia.

I rischi e le incertezze relative al business e i rischi finanziari, tra i quali quello di liquidità, sono descritti nelle sezioni dedicate della Relazione sulla Gestione e nel paragrafo “Rischi finanziari” delle Note Illustrative.

Le situazioni contabili semestrali delle società controllate utilizzate per la redazione del presente Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato, sono quelle predisposte dalle rispettive strutture amministrative, opportunamente riclassificati e rettificati, ove necessario, per adeguarli ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS) e ai criteri di Gruppo.

Il presente Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato è redatto utilizzando l'Euro come moneta di conto e tutti i valori sono arrotondati alle migliaia di Euro ove non diversamente indicato.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati negli schemi di Conto economico e nel prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria oltre che nelle relative Note Illustrative.

Nella redazione del Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2025, sono stati utilizzati i medesimi criteri di valutazione e di consolidamento adottati per il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi, modifiche ed interpretazioni in vigore dal 1° gennaio 2025. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

Si segnala che diverse modifiche si applicano per la prima volta nel 2025 ma, al riguardo, si precisa che le stesse non hanno avuto alcun impatto sul Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato del Gruppo.

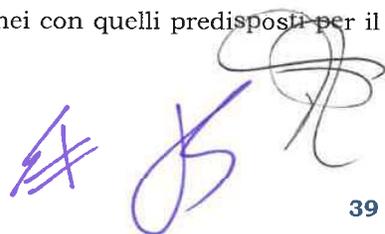
PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS APPLICATI DAL 1° GENNAIO 2025

Lack of exchangeability – Amendments to IAS 21

Ad agosto 2023, lo IASB ha emesso le modifiche dello IAS 21 Effetti della variazioni del cambi delle valute estere per specificare come un'entità dovrebbe considerare se una valuta è convertibile e come deve determinare il tasso di cambio a pronti quando la convertibilità è assente. Le modifiche richiedono anche l'indicazione di informazioni che consentano agli utilizzatori del bilancio di comprendere come la valuta non convertibile in un'altra valuta influisca, o si prevede che influisca, sul risultato economico, sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sui flussi di finanziari dell'entità. Nell'applicare le modifiche, l'entità non può rideterminare le informazioni comparative. Le modifiche non hanno avuto impatti sul Bilancio Semestrale Consolidato Abbreviato del Gruppo.

3.7 Schemi di bilancio

I prospetti contabili utilizzati al 30 giugno 2025 sono omogenei con quelli predisposti per il bilancio annuale al 31 dicembre 2024 a cui si rimanda.



3.8 Principi di consolidamento

I principi di consolidamento utilizzati al 30 giugno 2025 sono omogenei con quelli predisposti per il bilancio annuale al 31 dicembre 2024 a cui si rimanda.

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2025 comprende i dati patrimoniali ed economici della Capogruppo Aedes Spa e delle società controllate.

L'elenco delle società controllate è riportato nell'Allegato 1.

Nel corso del primo semestre 2025 non si rilevano variazioni del perimetro di consolidamento.

3.9 Criteri di valutazione

I criteri di valutazione utilizzati al 30 giugno 2025 sono omogenei con quelli utilizzati per il bilancio annuale al 31 dicembre 2024 a cui si rimanda.

• Stime ed assunzioni rilevanti

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del Bilancio Consolidato. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto, non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

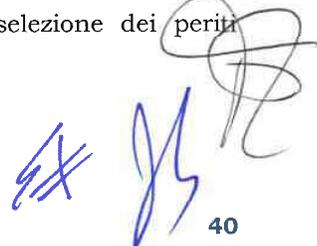
Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione degli investimenti immobiliari e delle rimanenze, alla recuperabilità dei crediti, anche di natura fiscale e alla valutazione dei fondi per rischi ed oneri.

Con particolare riguardo alla valutazione degli investimenti immobiliari (7,3 milioni di Euro al 30 giugno 2025) e delle rimanenze immobiliari (1,578 milioni di Euro al 30 giugno 2025) si evidenzia che la valutazione del *fair value* e del valore netto di realizzo, effettuata con il supporto di esperti indipendenti, deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

- I flussi di cassa netti attesi dagli immobili e le relative tempistiche di realizzazione
- I tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione

Si rimanda alla nota 25 - *FAIR VALUE* per maggiori informazioni in merito alle modalità di determinazione del *fair value* degli immobili e al paragrafo "Valutazioni immobiliari" della Relazione sulla gestione per informazioni in merito al processo di selezione dei periti indipendenti.



40

3.10 Rischi finanziari

RISCHIO DI LIQUIDITÀ

Il rischio di liquidità è rappresentato dall'incapacità di un'impresa di far fronte agli impegni di pagamento a causa delle difficoltà di reperire fondi o liquidare le proprie attività. La conseguenza è un impatto negativo sul risultato economico nel caso in cui la Società o il Gruppo siano costretti a sostenere costi addizionali per fronteggiare i propri impegni o, come estrema conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a repentaglio la continuità aziendale.

Il Gruppo, tramite una continua supervisione da parte dell'organo delegato della Società, mantiene un attento monitoraggio della liquidità e degli impegni finanziari di breve periodo. A tal fine, il Gruppo monitora il rischio di liquidità attraverso la predisposizione di un dettagliato budget economico e finanziario redatto su base periodica, tenendo conto di un orizzonte temporale non inferiore a un anno e di una gestione di vendite immobiliari e assunzione di impegni finanziari in modo da gestire in modo coerente i flussi di cassa in entrata e in uscita.

Secondo quanto previsto dal Budget 20252025 – nonché in coerenza con le previsioni di periodo di Piano – la liquidità della Società si presenta come gestibile senza soluzione di continuità. In tutti gli scenari ipotizzabili – anche in assenza di una delega ad aumentare il capitale sociale – la situazione di liquidità della Società al termine dell'arco temporale di dodici mesi dalla redazione della presente Relazione è prevista come sufficiente a preservare la continuità aziendale della Società. Tuttavia, si rileva come la mancata approvazione di una proposta di aumento di capitale funzionale a reperire nuovi capitali destinati allo sviluppo del business risulti una condizione che rischia di diventare patologica per il Gruppo Aedes.

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione in data 27 luglio 2025 ha approvato l'aggiornamento del Piano Industriale 2024-2028, all'interno del quale è stata sottolineata la strategicità dell'aumento di capitale ai fini dell'espansione del *business* aziendale; al riguardo, è stata ribadita e ulteriormente precisata la necessità di reperire risorse finanziarie – attraverso il combinato disposto di un intervento sul capitale sociale e di una concessione di finanziamenti da parte di istituti di credito – al fine di realizzare il piano di rilancio e sviluppo delineato nel riferito Piano Industriale.

Si segnala che la Società si è dotata di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile idoneo e adeguato a verificare su base continuativa le prospettive di continuità aziendale, anche in linea con quanto richiesto dal D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 s.m.i. ("Codice della crisi d'impresa") e ha implementato – anche mediante l'adozione del sistema monistico di amministrazione e controllo – il contenimento dei costi di gestione ricorrenti.

Tutto ciò premesso, ai fini della valutazione del rischio di liquidità ed in sede di redazione della presente Relazione, il Gruppo ha predisposto delle proiezioni economiche finanziarie (le "Proiezioni") che tengono conto dei flussi di cassa operativi e degli impegni finanziari che interessano tutte le società del Gruppo fino al 31 dicembre 2026.

Sulla base dei fabbisogni rinvenienti dalle Proiezioni, la Società ed il Gruppo hanno individuato le seguenti principali fonti di copertura finanziaria:

- disponibilità liquide presenti al 30 giugno 2025;
- cessione di taluni *assets* non strategici;
- flussi derivanti dagli investimenti immobiliari realizzati;
- recupero di crediti fiscali chiesti a rimborso.



Sulla base delle informazioni e delle evidenze documentali disponibili alla data di redazione della presente Relazione nonché dello stato di avanzamento delle iniziative attualmente in essere in ordine alle sopracitate fonti di copertura finanziaria, non si ravvisano significativi rischi in merito alla possibilità che le azioni intraprese non vengano finalizzate secondo le tempistiche e le modalità previste nelle Proiezioni. Si precisa peraltro che, il verificarsi in tutto od in parte delle stesse attività nei modi e nei tempi previsti dipenderà anche da fattori al di fuori del controllo della società quali tra gli altri il ciclo economico, l'evoluzione del mercato immobiliare, l'evoluzione del mercato dei capitali. A ciò si aggiungono ulteriori fattori esogeni che esulano dall'ambito operativo di Aedes, quali l'adempimento degli obblighi da parte di soggetti terzi e l'ottenimento, in particolare, della richiamata convenzione urbanistica da parte del Comune di Piove di Sacco, che potrebbero incidere eventualmente sulle modalità e sulle tempistiche delle anzidette attività.

RISCHIO DI TASSO DI INTERESSE

Si ricorda che in data 13 febbraio 2025, è stato erogato un mutuo ipotecario dell'importo di Euro 3 milioni, concesso da *Deutsche Bank* in favore della controllata Lavip S.r.l., con tasso variabile Euribor 3 mesi + spread 1,75% e durata 12 anni.

Al fine di contenere i rischi eventualmente connessi alle oscillazioni del tasso di interesse, la Società monitora costantemente l'andamento dei tassi stessi, anche al fine di rideterminare – ove necessario – le specifiche tecnico-finanziarie del mutuo ottenuto da *Deutsche Bank*.

RISCHIO DI CAMBIO

Il Gruppo al 30 giugno 2025 non è soggetto a rischio di cambio dal momento che non ha esposizioni in valute diverse dall'Euro.

Handwritten signatures in blue ink, consisting of several stylized initials and a larger, more complex signature.

3.11 Note illustrative della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata e del conto economico

- Attivo

NOTA 1. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

| | Immobili investimento | Immobili in fase di sviluppo | Totale |
|---|-----------------------|------------------------------|------------------|
| Saldo al 1° gennaio 2024 | - | 570.000 | 570.000 |
| Saldo al 31 dicembre 2024 | | | |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2024 | - | 570.000 | 570.000 |
| Adeguamento al <i>fair value</i> | - | (100.000) | (100.000) |
| Valore netto contabile al 31 dicembre 2024 | - | 470.000 | 470.000 |
| Saldo al 30 giugno 2025 | | | |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2025 | - | 470.000 | 470.000 |
| Incrementi per acquisizioni | 4.780.140 | - | 4.780.140 |
| Adeguamento al <i>fair value</i> | 2.049.860 | - | 2.049.860 |
| Valore netto contabile al 30 giugno 2025 | 6.830.000 | 470.000 | 7.300.000 |
| Valore netto contabile | 6.830.000 | 470.000 | 7.300.000 |

La voce “investimenti immobiliari” presenta al 30 giugno 2025 un saldo di € 7,3 milioni, incrementato di € 6,83 milioni rispetto al 31 dicembre 2024. Tale aumento deriva dall’acquisizione dell’immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40, per un controvalore di circa € 4,78 milioni e dall’adeguamento al *fair value* al 30 giugno dello stesso immobile, per circa € 2,05 milioni. Si ricorda che nella redazione del presente Bilancio Consolidato il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value Spa quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

NOTA 2. ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

| | Attrezzature industriali e commerciali | Altri beni | Totale |
|---|--|---------------|---------------|
| Saldo al 1° gennaio 2024 | | | |
| Costo storico | 107.005 | 84.786 | 191.791 |
| Fondo ammortamento | (107.005) | (49.763) | (156.768) |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2024 | - | 35.023 | 35.023 |
| Saldo al 31 dicembre 2024 | | | |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2024 | - | 35.023 | 35.023 |
| Ammortamenti | - | (10.994) | (10.994) |
| Svalutazioni | - | (5.038) | (5.038) |
| Valore netto contabile al 31 dicembre 2024 | - | 18.991 | 18.991 |
| Saldo al 1° gennaio 2025 | | | |
| Costo storico | 107.005 | 84.786 | 191.791 |
| Fondo ammortamento | (107.005) | (60.757) | (167.762) |
| Fondo svalutazione | - | (5.038) | (5.038) |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2025 | - | 18.991 | 18.991 |
| Saldo al 30 giugno 2025 | | | |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2025 | - | 18.991 | 18.991 |
| Dismissioni | - | (18.991) | (18.991) |
| Valore netto contabile al 30 giugno 2025 | - | - | - |
| Valore netto contabile | - | - | - |

Si segnala che al termine della locazione degli uffici di Milano, via Tortona n. 37, è stato raggiunto un accordo con il nuovo inquilino dell'immobile per la vendita dei residui mobili, arredi e macchine elettroniche per un corrispettivo di € 20.000.

NOTA 3. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

| | Licenze e marchi | Altre | Totale |
|---|------------------|--------------|---------------|
| Saldo al 1° gennaio 2024 | | | |
| Costo storico | 984 | 12.314 | 13.298 |
| Fondo ammortamento | (816) | (3.710) | (4.526) |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2024 | 168 | 8.604 | 8.772 |
| Saldo al 31 dicembre 2024 | | | |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2024 | 168 | 8.604 | 8.772 |
| Incrementi | 7.332 | 4.922 | 12.254 |
| Ammortamenti e svalutazioni | (661) | (4.193) | (4.854) |
| Valore netto contabile al 31 dicembre 2024 | 6.839 | 9.333 | 16.172 |
| Saldo al 1° gennaio 2025 | | | |
| Costo storico | 7.332 | 17.235 | 24.567 |
| Fondo ammortamento | (493) | (7.903) | (8.396) |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2025 | 6.839 | 9.333 | 16.172 |
| Saldo al 30 giugno 2025 | | | |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2025 | 6.839 | 9.333 | 16.172 |
| Incrementi | - | 2.395 | 2.395 |
| Ammortamenti e svalutazioni | (366) | (2.748) | (3.114) |
| Valore netto contabile al 30 giugno 2025 | 6.473 | 8.980 | 15.453 |
| Saldo al 30 giugno 2025 | | | |
| Costo storico | 7.332 | 19.630 | 26.962 |
| Fondo ammortamento | (859) | (10.650) | (11.509) |
| Valore netto contabile | 6.473 | 8.980 | 15.453 |

Le immobilizzazioni immateriali presentano un saldo di € 15.453 al 30 giugno 2025, rispetto ad un saldo di € 16.172 al 31 dicembre 2024. La voce si è incrementata per l'acquisizione di licenze *software*.

NOTA 4. DIRITTI D'USO

| | Diritti d'uso – terreni e fabbricati | Diritti d'uso – altri beni | Totale |
|--|--------------------------------------|----------------------------|----------------|
| Saldo al 1° gennaio 2024 | | | |
| Costo storico | 326.036 | 56.144 | 382.180 |
| Fondo ammortamento | (203.586) | (54.925) | (258.511) |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2024 | 122.450 | 1.219 | 123.669 |
| Saldo al 31 dicembre 2024 | | | |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2024 | 122.450 | 1.219 | 123.669 |
| Decrementi (storno) | (8.102) | - | (8.102) |
| Incrementi | 114.463 | - | 114.463 |
| Ammortamenti e svalutazioni | (110.454) | (1.219) | (111.673) |

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025

| | | | |
|---|----------------|---|----------------|
| Valore netto contabile al 31 dicembre 2024 | 118.357 | - | 118.357 |
| Saldo al 1° gennaio 2025 | | | |
| Costo storico | 432.397 | - | 432.397 |
| Fondo ammortamento | (314.040) | - | (314.040) |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2025 | 118.357 | - | 118.357 |
| Saldo al 30 giugno 2025 | | | |
| Valore netto contabile al 1° gennaio 2025 | 118.357 | - | 118.357 |
| Ammortamenti e svalutazioni | (37.279) | - | (37.279) |
| Valore netto contabile al 30 giugno 2025 | 81.078 | - | 81.078 |
| Saldo al 30 giugno 2025 | | | |
| Costo storico | 114.463 | - | 114.463 |
| Fondo ammortamento | (33.385) | - | (33.385) |
| Valore netto contabile | 81.078 | - | 81.078 |

Al 30 giugno 2025 la voce presenta un saldo di € 81.078, rispetto ad € 118.357 al 31 dicembre 2024. A seguito del termine della locazione degli uffici di Milano, via Tortona n. 37, è stata stornata la relativa quota di diritti d'uso. Al 30 giugno 2025 i diritti d'uso si riferiscono esclusivamente agli uffici di Genova, via XII ottobre 2.

NOTA 5. RIMANENZE

| | 30 giugno 2025 | 31 dicembre 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Immobili e licenze | 468.055 | 698.079 |
| Immobili in fase di sviluppo | 1.110.000 | 1.110.000 |
| Totale | 1.578.055 | 1.808.079 |

Di seguito si riporta la movimentazione delle Rimanenze rispetto all'esercizio precedente:

| | Immobili e licenze | Immobili in fase di sviluppo | Totale |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------|
| Saldo al 31 dicembre 2024 | 698.079 | 1.110.000 | 1.808.079 |
| Incrementi | - | - | - |
| Decrementi | (240.357) | - | (240.357) |
| Riclassifiche | - | - | - |
| Variazioni di perimetro | - | - | - |
| (Svalutazioni)/Ripristini di valore | 10.333 | - | 10.333 |
| Saldo al 30 giugno 2025 | 468.055 | 1.110.000 | 1.578.055 |

Le rimanenze complessive presentano un saldo pari ad € 1.578.055 al 30 giugno 2025, in riduzione di € 230.024 rispetto al 31 dicembre 2024. La voce si riferisce ad immobili e licenze per € 468.055 e Immobili in fase di sviluppo per € 1.110.000.

Le rimanenze di immobili e licenze si riferiscono ai box, cantine, posti auto e moto del complesso di Milano, Via Pompeo Leoni/De Angeli, detenuti dalla controllata Pragaotto Srl.

Gli immobili in fase di sviluppo si riferiscono interamente al terreno di Pieve di Sacco detenuto dalla controllata Pival Srl.

Si ricorda che nella redazione del presente Bilancio Consolidato il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value Services Spa quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

NOTA 6. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

| | 30 giugno 2025 | 31 dicembre 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Crediti commerciali e altri crediti non correnti | | |
| Ratei e risconti attivi | - | 1.537 |
| | - | 1.537 |
| Crediti commerciali e altri crediti correnti | | |
| Crediti verso clienti | 53.971 | - |
| Crediti tributari | 1.336.722 | 1.256.710 |
| Crediti verso altri | 57.870 | 324.619 |
| Ratei e risconti attivi | 64.110 | 15.368 |
| | 1.512.673 | 1.596.697 |
| Totale | 1.512.673 | 1.598.234 |

Si riporta di seguito il dettaglio di movimentazione dei fondi svalutazione crediti:

| | Crediti verso clienti | Crediti verso controllate | Crediti verso collegate e parti correlate | Crediti tributari | Crediti verso altri | Ratei e risconti attivi |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------|---|-------------------|---------------------|-------------------------|
| Credito lordo | 53.971 | - | - | 1.336.722 | 57.870 | 64.110 |
| Fondo svalutazione crediti | - | - | - | - | - | - |
| Crediti netti | 53.971 | - | - | 1.336.722 | 57.870 | 64.110 |
| Saldo al 31/12/2024 | - | - | - | - | - | - |
| Accantonamenti | - | - | - | - | - | - |
| Utilizzo | - | - | - | - | - | - |
| Rilascio | - | - | - | - | - | - |
| Riclassifica | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 30/06/2025 | - | - | - | - | - | - |

Crediti verso clienti

I crediti verso clienti netti risultano pari ad € 53.971 al 30 giugno 2025, riferibili principalmente a crediti verso conduttori dell'immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40. I crediti verso clienti sono esposti al netto del relativo fondo svalutazione.

Crediti verso altri

La voce "Crediti verso altri correnti", pari ad € 57.870 al 30 giugno 2025 (€ 324.619 al 31 dicembre 2024), si riferisce principalmente a caparre versate per l'acquisto di una porzione di terreno in Pieve di Sacco (PD).

Crediti tributari

| | 30 giugno 2025 | 31 dicembre 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Crediti tributari correnti | | |
| Crediti verso erario per imposte | 864.316 | 863.841 |
| Crediti verso erario per IVA | 472.406 | 392.869 |
| Fondo svalutazione crediti verso erario | - | - |
| | 1.336.722 | 1.256.710 |
| Totale | 1.336.722 | 1.256.710 |

La quota corrente dei crediti verso Erario per imposte, pari ad € 864.316, è prevalentemente

composta da:

- € 698.490 per crediti IRES sorti nell'ambito del consolidato fiscale di Aedes S.p.A.;
- € 161.851 per crediti IRES e IRAP propri di Aedes S.p.A.;
- € 3.975 per altri tributi.

I crediti verso erario per IVA, pari a € 472.406 (€ 392.869 al 31 dicembre 2024). Nel corso del 2025 sono stati richiesti a rimborso crediti IVA per € 180.056.

La recuperabilità dei suddetti crediti è stata valutata con l'ausilio dei consulenti fiscali della Capogruppo con i quali sono in corso le attività per il recupero delle suddette posizioni tributarie.

Ratei e risconti attivi

| | 30 giugno 2025 | 31 dicembre 2024 |
|--|----------------|------------------|
| Ratei e risconti non correnti | | |
| Ratei e risconti attivi - fidejussioni | - | 1.537 |
| | - | 1.537 |
| Ratei e risconti correnti | | |
| Ratei e risconti attivi - fidejussioni | 5.818 | 7.232 |
| Ratei e risconti attivi - immobiliare | 2.979 | - |
| Ratei e risconti attivi - diversi | 55.314 | 8.137 |
| | 64.111 | 15.369 |
| Totale | 64.111 | 16.906 |

La voce ratei e risconti attivi presenta un saldo pari ad € 64.111, rispetto ad € 16.906 al 31 dicembre 2024.

I "ratei e risconti attivi - diversi" sono relativi principalmente a costi su premi assicurativi e oneri relativi al contributo di vigilanza pagati anticipatamente ma di competenza di esercizi futuri.

NOTA 7. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

| | 30 giugno 2025 | 31 dicembre 2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Denaro e valori in cassa | 50.822 | 118.410 |
| Depositi bancari e postali | 1.422.118 | 2.619.940 |
| Totale | 1.472.941 | 2.738.350 |

La voce Denaro e valori in cassa si riferisce per € 50.000 ad assegni circolari ricevuti come saldo prezzo per la vendita dei due immobili residenziali di Serravalle, via Berthoud n. 15 e per € 822 da denaro contante presente nelle casse sociali al 30 giugno 2025.

La voce Depositi bancari e postali si riferisce ai saldi dei conti correnti intrattenuti con il sistema bancario alla data del 30 giugno 2025.



47

• Patrimonio Netto

NOTA 8. PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO

Al 30 giugno 2025 il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, è pari ad € 5.005.213,43, suddiviso in n. 32.013.068 azioni ordinarie, prive di valore nominale.

La variazione della voce "Utili/(Perdite) a nuovo" è principalmente riconducibile alla destinazione del risultato dell'esercizio precedente.

• Passivo

NOTA 9. DEBITI VERSO BANCHE

| | 30 giugno 2025 | 31 dicembre 2024 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Non correnti | | |
| Debiti verso banche | 2.661.655 | - |
| | 2.661.655 | - |
| Correnti | | |
| Debiti verso banche | 193.645 | - |
| | 193.645 | - |
| Totale | 2.855.300 | - |

I debiti verso banche presentano un saldo complessivo tra correnti e non correnti di € 2.855.300, nulli al 31 dicembre 2024. Tale voce si riferisce al finanziamento contratto dalla controllata Lavip S.r.l. nell'ambito dell'operazione di acquisto del complesso immobiliare di Genova, via Renata Bianchi n. 40. Il mutuo ipotecario concesso dall'istituto Deutsche Bank in data 13 febbraio 2025 prevede un tasso di interesse variabile pari ad Euribor 3 mesi + spread 1,75% e una durata di 12 anni.

NOTA 10. PASSIVITÀ DERIVANTE DA LEASE

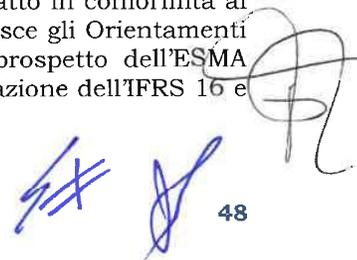
| | 30 giugno 2025 | 31 dicembre 2024 |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Non correnti | | |
| Passività derivanti da lease | 24.717 | 53.762 |
| | 24.717 | 53.762 |
| Correnti | | |
| Passività derivanti da lease | 57.435 | 65.307 |
| | 57.435 | 65.307 |
| Totale | 82.152 | 119.069 |

I debiti per *lease* presentano un saldo di € 82.152 al 30 giugno 2025, € 119.069 al 31 dicembre 2024. Al 30 giugno 2025 le passività per *lease* si riferiscono al contratto di messa a disposizione degli uffici di Genova.

Si riepilogano di seguito le fasce di scadenza delle passività per *lease*:

| Anno di scadenza | 30 giugno 2025 |
|------------------|----------------|
| 2025 | 28.390 |
| 2026 | 53.762 |
| Totale | 82.152 |

Si riporta di seguito il dettaglio dell'indebitamento finanziario netto redatto in conformità al Richiamo di attenzione n. 5/21 del 29 aprile 2021 di Consob che recepisce gli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto dell'ESMA (ESMA32-382-1138), inclusivo dunque dei debiti per locazioni in applicazione dell'IFRS 16 e dei debiti commerciali e altri debiti non correnti:



48

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025

| Descrizione (Euro) | | 30/06/2025 | 31/12/2024 | Variazione |
|--------------------|---|--------------------|------------------|--------------------|
| A. | Disponibilità liquide | 1.472.941 | 2.738.350 | (1.265.409) |
| B. | Mezzi equivalenti a disponibilità liquide | - | - | - |
| C. | Altre attività finanziarie correnti | - | - | - |
| D. | Liquidità (A) + (B) + (C) | 1.472.941 | 2.738.350 | (1.265.409) |
| E. | Debito finanziario corrente | (251.080) | (65.307) | (185.773) |
| F. | Parte corrente del debito finanziario non corrente | - | - | - |
| G. | Indebitamento finanziario corrente (E) + (F) | (251.080) | (65.307) | (185.773) |
| H. | Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G) | 1.221.861 | 2.673.043 | (1.451.182) |
| I. | Debito finanziario non corrente | (2.686.372) | (53.762) | (2.632.610) |
| J. | Strumenti di debito | - | - | - |
| K. | Crediti commerciali e altri crediti non correnti | - | - | - |
| L. | Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) | (2.686.372) | (53.762) | (2.632.610) |
| M. | Indebitamento finanziario netto (H) + (L) | (1.464.511) | 2.619.281 | (4.083.792) |

Di seguito la tabella di dettaglio della scomposizione dei debiti finanziari con evidenza dei debiti derivanti da *lease*:

| Descrizione (Euro) | | 30/06/2025 | 31/12/2024 | Variazione |
|--------------------|---|--------------------|-----------------|--------------------|
| | Debito finanziario verso istituti di credito corrente | (193.645) | - | (193.645) |
| | Passività derivanti da lease correnti | (57.435) | (65.307) | 7.872 |
| E. | Debito finanziario corrente | (251.080) | (65.307) | (185.773) |
| | Debito finanziario verso istituti di credito non corrente | (2.661.655) | - | (2.661.655) |
| | Passività derivanti da lease non correnti | (24.717) | (53.762) | 29.045 |
| I. | Debito finanziario non corrente | (2.686.372) | (53.762) | (2.632.610) |

NOTA 11. FONDI RISCHI E ONERI

| | 30 giugno 2025 | 31 dicembre 2024 |
|----------------------|----------------|------------------|
| Fondi rischi e oneri | 100.000 | - |
| Totale | 100.000 | - |

La voce ammonta ad € 100.000 e si riferisce al fondo oneri stanziato per manutenzioni straordinarie previste sull'immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40.

NOTA 12. DEBITI TRIBUTARI

| | 30 giugno 2025 | 31 dicembre 2024 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Debiti tributari correnti | | |
| Debiti verso erario per imposte | 7.132 | - |
| Debiti verso erario per ritenute | 23.214 | 16.648 |
| Totale | 30.346 | 16.648 |

La voce, che ammonta ad € 30.346, € 16.648 migliaia al 31 dicembre 2024, si riferisce a ritenute per lavoratori dipendenti e autonomi e allo stanziamento IRAP del periodo.

NOTA 13. DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

| | 30 giugno 2025 | 31 dicembre 2024 |
|---|----------------|------------------|
| Debiti commerciali e altri debiti correnti | | |
| Debiti verso fornitori | 109.846 | 248.459 |
| Debiti verso istituti di previdenza sociale | 5.478 | 8.908 |

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025

| | | |
|---------------|----------------|----------------|
| Altri debiti | 124.854 | 46.808 |
| Totale | 240.179 | 304.174 |

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori presentano un saldo pari ad € 109.846, € 248.459 al 31 dicembre 2024.

Altri debiti

Gli altri debiti correnti sono pari ad € 124.854, € 46.808 al 31 dicembre 2024.

Gli altri debiti includono principalmente depositi cauzionali per contratti di locazione (€ 88.492) debiti per emolumenti amministratori (€ 33.123) e debiti verso terzi (€ 3.240).



50

● Conto Economico

NOTA 14. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano al 30 giugno 2025 a complessivi € 487.291, € 6.983 al 30 giugno 2024.

| | 30 giugno 2025 | 30 giugno 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Locazioni immobiliari | 218.220 | 6.812 |
| Vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante | 226.300 | - |
| Altri ricavi e proventi | 42.771 | 171 |
| Totale | 487.291 | 6.983 |

La voce "Locazioni immobiliari" è pari a 218.220 e include i proventi derivanti dalla locazione del complesso immobiliare di Genova, via Renata Bianchi n. 40 e di alcuni posti auto del complesso di Milano, via Carlo De Angeli n. 3.

La voce "Vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante", pari ad € 226.300, si riferisce alle cessioni di box, posti auto e cantine del complesso di Milano, via Carlo De Angeli n. 3 e alla cessione dei due appartamenti siti in Serravalle Scrivia (AL), via Berthoud n. 50.

La Voce "Altri ricavi e proventi", pari ad € 42.771, si riferisce principalmente a rimborsi per spese di amministrazione sostenute relativamente al complesso immobiliare di Genova, via Renata Bianchi n. 40 e rifatturate ai conduttori.

NOTA 15. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

| | 30 giugno 2025 | 30 giugno 2024 |
|--|------------------|----------------|
| Costo del venduto | (240.357) | - |
| (Svalutazione)/Ripresa di valore delle rimanenze | 10.333 | 4.469 |
| Totale | (230.024) | 4.469 |

Il costo del venduto, pari a negativi € 240.357 al 30 giugno 2025, e le riprese di valore delle rimanenze, pari a positivi € 10.333, si riferiscono alle cessioni di cantine, box e posti auto del complesso sito in Milano, via Carlo De Angeli n. 3 effettuate nei primi sei mesi del 2025.

NOTA 16. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

I "costi per materie prime e servizi" risultano così composti:

| | 30 giugno 2025 | 30 giugno 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Costi per acquisto materie prime e altri beni | (508) | (255) |
| Costi per servizi relativi a immobili di proprietà | (31.965) | (545) |
| Altri costi per servizi | (448.223) | (559.312) |
| Totale | (480.696) | (560.112) |

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi per materie prime e servizi, distinto per natura di spesa:

| | 30 giugno 2025 | 30 giugno 2024 |
|--|-----------------|----------------|
| Altri costi generali | (508) | (255) |
| Sub a) Costi per acquisto materie prime e altri beni | (508) | (255) |
| Spese condominiali | (21.558) | (545) |
| Spese di manutenzione | (7.428) | - |
| Polizze investimenti immobiliari | (2.979) | - |
| Sub b) Costi per servizi relativi a immobili di proprietà | (31.965) | (545) |

51

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Emolumenti Amministratori | (142.181) | (128.523) |
| Emolumenti Collegio sindacale | - | (27.935) |
| Prestazioni professionali | (233.618) | (304.395) |
| Commissioni, spese bancarie e fidejussorie | (15.998) | (8.278) |
| Spese viaggio e convegni | (4.633) | (1.055) |
| Pulizie, telefoniche e manutenzione | (3.173) | (7.809) |
| Energia | (2.926) | (7.652) |
| Canoni di leasing | (1.418) | (4.319) |
| Provvigioni ad intermediari | (6.423) | - |
| Diversi | (37.852) | (69.346) |
| Sub c) Altri costi per servizi | (448.223) | (559.312) |
| Totale | (480.696) | (560.112) |

I costi per servizi relativi ad immobili di proprietà, pari ad € 31.965, sono incrementati a causa dell’acquisizione del complesso immobiliare di Genova, via Renata Bianchi n. 40.

La voce “Altri costi per servizi” presenta un saldo pari ad € 448.223, in riduzione rispetto ai € 559.312 del 30 giugno 2024. La riduzione è in buona parte dovuta a minori costi per prestazioni professionali.

Si precisa che i compensi alla società di revisione EY S.p.A., ricompresi nella voce “Prestazioni professionali”, al 30 giugno 2025 ammontano ad € 18.000.

I costi per canoni di leasing sono relativi a beni per i quali non si applica l’IFRS 16 in quanto relativi a contratti di breve termine o di valore non significativo.

NOTA 17. COSTO DEL PERSONALE

| | 30 giugno 2025 | 30 giugno 2024 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Salari e stipendi | (48.903) | (50.197) |
| Oneri sociali | (16.279) | (15.625) |
| Trattamento di fine rapporto | (886) | (4.078) |
| Altri costi per il personale | (18.090) | (1.785) |
| Totale | (84.158) | (71.685) |

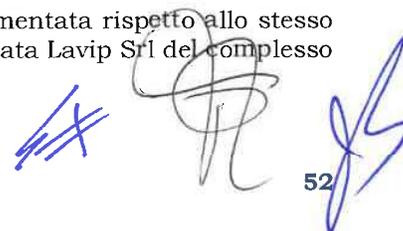
Il costo del personale, pari ad € 84.158 al 30 giugno 2025, è incrementato per effetto del licenziamento di una impiegata amministrativa, la cui ricaduta economica è pesata per intero sul primo semestre. Si precisa che al 30 giugno sono stati liquidati tutti i corrispettivi dovuti. Attualmente il personale del Gruppo si compone di una dipendente amministrativa in distacco parziale dalla società che esercita azione di direzione e coordinamento, **Istituto Ligure Mobiliare Spa**.

Si rimanda al paragrafo 2.11 “Personale e struttura organizzativa”.

NOTA 18. ALTRI COSTI OPERATIVI

| | 30 giugno 2025 | 30 giugno 2024 |
|---|------------------|------------------|
| IMU | (47.891) | (25.609) |
| Oneri societari generali | (2.437) | (1.176) |
| Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa | (47.620) | (73.317) |
| Altri oneri minori | (10.901) | (4.126) |
| Totale | (108.850) | (104.227) |

La voce “IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili” è incrementata rispetto allo stesso periodo del 2024 in seguito all’acquisizione da parte della controllata Lavip Srl del complesso immobiliare di Genova, via Renata Bianchi n. 40.



La voce "Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa" è diminuita da € 73.317 ad € 47.620. La differenza è riconducibile ai maggiori oneri assembleari sostenuti nei primi sei mesi del 2024.

NOTA 19. ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La voce rappresenta l'adeguamento al *fair value* del complesso immobiliare di Genova, via Renata Bianchi n. 40 pari ad € 2.049.860, valutato secondo le prescrizioni dello IAS 40. Si ricorda che nella redazione del presente Bilancio Consolidato il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value Services Spa quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

NOTA 20. AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI

Le voci presentano un saldo complessivo negativo di € 139.671, rispetto a negativi € 102.386 al 30 giugno 2024 e risultano così composte:

| | 30 giugno 2025 | 30 giugno 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Ammortamenti immobilizzazioni immateriali | (3.114) | (2.039) |
| Ammortamenti immobilizzazioni materiali | - | (5.984) |
| Ammortamenti diritti d'uso | (37.279) | (53.524) |
| Svalutazioni dell'attivo immobilizzato | - | - |
| Ammortamenti e svalutazioni | (40.393) | (61.547) |
| Svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante – altri crediti | - | (40.839) |
| Accantonamenti a fondi per rischi ed oneri | (100.000) | - |
| Svalutazioni e accantonamenti | (100.000) | (40.839) |
| Totale | (140.393) | (102.386) |

L'accantonamento a fondo oneri per € 100.000 riguarda interventi di manutenzione straordinaria relativi ad infissi da sostituire e a manutenzioni sull'impianto di riscaldamento e raffrescamento sul complesso immobiliare di Genova, via Renata Bianchi n. 40.

NOTA 21. PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI NETTI

| | 30 giugno 2025 | 30 giugno 2024 |
|--|-----------------|----------------|
| Proventi finanziari | | |
| Interessi attivi su conti correnti bancari | 3.832 | 26.439 |
| Altri proventi finanziari | - | 592 |
| | 3.832 | 27.030 |
| Oneri finanziari | | |
| Interessi passivi diversi | - | (119) |
| Interessi passivi su mutui bancari | (45.371) | - |
| Interessi passivi su diritti d'uso | (2.428) | (1.047) |
| | (47.799) | (1.166) |
| Totale | (43.967) | 25.865 |

I proventi finanziari netti sono pari a negativi € 43.967 al 30 giugno 2025, positivi € 25.865 al 30 giugno 2024. Il decremento è dovuto alla riduzione degli interessi attivi su conti correnti bancari, dovuta alla riduzione delle disponibilità liquide e, al contempo, dell'incremento degli interessi passivi su mutui bancari, derivanti dal finanziamento acceso con Deutsche Bank per l'acquisto del complesso immobiliare di Genova, via Renata Bianchi n. 40.

NOTA 22. IMPOSTE

La voce si riferisce allo stanziamento IRAP al 30 giugno 2025 sulla base del risultato positivo conseguito dalla controllata Lavip S.r.l..

NOTA 23. RISULTATO PER AZIONE

| | 30 giugno 2025 | 30 giugno 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Risultato complessivo attribuibile agli azionisti | 438.626 | (901.093) |
| Media ponderata di azioni in circolazione durante l'anno | 32.013.068 | 32.011.118 |
| Utile/(Perdita) per azione | 0,014 | (0,028) |

NOTA 24. IMPEGNI E GARANZIE

Impegni derivanti dagli accordi di ristrutturazione del 2014

Con riferimento all'accordo di ristrutturazione sottoscritto da Aedes con il Banco Popolare Società Cooperativa, Aedes ha prestato alcune dichiarazioni e garanzie a favore rispettivamente del Banco Popolare Società Cooperativa e di Release S.p.A. in relazione alle partecipazioni e agli immobili oggetto di cessione a tali società, per i quali non sussistono i presupposti per l'iscrizione di passività in bilancio.

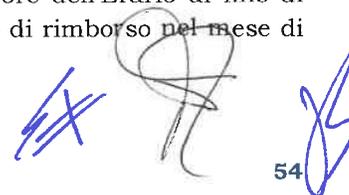
Si segnala inoltre che, nell'ambito della manovra finanziaria del 2014 nonché in relazione agli accordi sottoscritti in data 23 dicembre 2014 con riferimento all'avvio del Fondo Leopardi, Aedes aveva rilasciato talune garanzie nell'interesse di Rubattino 87 S.r.l. in liquidazione e Galileo Ferraris 160 S.r.l. in liquidazione (già Aedilia Sviluppo 1 S.r.l. in liquidazione) a garanzia del credito di regresso di, rispettivamente, Generali S.p.A., Reale Mutua Assicurazioni S.p.A., Meliorbanca S.p.A. e Unicredit S.p.A. relativamente alle fidejussioni da quest'ultime emesse. A tal riguardo si evidenzia che Aedes Real Estate SGR S.p.A. (Sator Immobiliare SGR S.p.A. ora Blue SGR S.p.A.) in nome e per conto del Fondo Leopardi si è impegnata, in relazione a tali controgaranzie rilasciate da Aedes, a mantenere Aedes indenne e manlevata da ogni e qualsiasi passività derivante da, o comunque correlata a, i già menzionati impegni. In considerazione di tale manleva a beneficio di Aedes e, tenuto altresì conto delle informazioni rese disponibili in ordine allo stato di avanzamento dei progetti di sviluppo collegati alle citate fidejussioni, non si ritiene esistano presupposti per l'iscrizione di passività in bilancio.

Si precisa che, con riferimento alle garanzie prestate nell'interesse di Galileo Ferraris 160 S.r.l., ad oggi residua la sola controgaranzia rilasciata nell'interesse di Meliorbanca S.p.A. (oggi BPER Banca S.p.A.), in relazione alla quale - come detto - Blue SGR S.p.A. in nome e per conto del Fondo Leopardi si è impegnata a manlevare e tenere indenne Aedes da ogni e qualsiasi onere e passività derivante dalla medesima.

Garanzie assicurative rilasciate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo per cui la Società è coobbligata.

Principalmente, la voce comprende:

- € 1.024.746 relativi ad una polizza fideiussoria rilasciata da un primario istituto assicurativo nell'interessi di Pival S.r.l. a favore del Comune di Piove di Sacco a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- € 171.536 relativi ad una polizza fideiussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA 2022 di Aedes oggetto di rimborso nel 2023, scadente nel maggio 2026.
- € 158.443 relativi ad una polizza fideiussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA 2023 di Aedes oggetto di rimborso nel mese di giugno 2024, scadente nel maggio 2027.



- € 166.943 relativi ad una polizza fideiussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA 2024 di Aedes, scadente nel maggio 2028.

Si precisa che a fronte della somma degli impegni descritti nella presente il Gruppo ha effettuato stanziamenti a fondi rischi laddove ritenuto necessario.

NOTA 25. IFRS 13 - FAIR VALUE

Tale principio disciplina le modalità di valutazione e misurazione del *fair value* delle voci di bilancio. L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo di chiusura (exit-price) ossia "il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una ordinaria transazione posta in essere tra i partecipanti al mercato alla data dell'operazione".

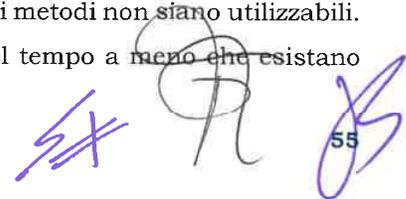
L'IFRS 13 dispone che:

- Le attività non finanziarie debbano essere misurate secondo il metodo dell'«Highest and best Use» ovvero tenendo in considerazione il migliore utilizzo dell'attività dal punto di vista degli operatori di mercato.
- Le passività (finanziarie e non) e gli strumenti rappresentativi di capitale (ad esempio azioni emesse come corrispettivo in una business combination) debbano essere trasferiti ad un operatore di mercato alla data di valutazione. Nel processo di misurazione del fair value di una passività è necessario rilevare il rischio di inadempimento della controparte che comprende anche il rischio di credito.
- Le regole generali per la predisposizione delle tecniche di valutazione del *fair value* dovrebbero essere:
 - a) appropriate in base alle circostanze: le tecniche di valutazione devono essere applicate in modo coerente nel tempo a meno che non esistano tecniche alternative più rappresentative per la valutazione del *fair value*;
 - b) imposte in modo tale da massimizzare gli input osservabili: gli input si distinguono in osservabili e non osservabili, fornendo alcuni esempi di mercati dai quali possono essere calcolati i *fair value*;
 - c) stabilite in base alle tecniche di misurazione del *fair value* (metodo dei multipli, il metodo reddituale e il metodo del costo): si classificano tre livelli gerarchici a seconda del tipo di input che viene utilizzato:
 - I. Livello 1: gli input derivano dai prezzi quotati in mercati regolamentati di beni identici all'attività o passività da valutare. In questo caso si utilizzano i prezzi senza procedere ad alcun aggiustamento.
 - II. Livello 2: gli input derivano dai prezzi quotati o altri dati (tassi di interesse, curve dei rendimenti osservabili, spread creditizi) per attività o passività simili in mercati attivi e non attivi. Per questo caso possono essere effettuati degli aggiustamenti dei prezzi in funzione di fattori specifici dell'attività o passività.
 - III. Livello 3: in questo caso gli input non sono osservabili. Il principio dispone che sia possibile ricorrere a quest'ultima tecnica solo in questo caso. Gli input di questo livello comprendono per esempio swap su valute a lungo termine, interest rate swap, passività di smantellamento assunta in una business combination, ecc..

L'IFRS 13 dispone che per la valutazione del *fair value* possano essere utilizzati tre metodi di valutazione:

- il metodo dei multipli si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili;
- il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati dall'attività;
- il metodo del costo riflette l'ammontare che sarebbe richiesto alla data di valutazione per sostituire la capacità di servizio dell'attività oggetto di valutazione; il *fair value* sarà pari al costo che un operatore di mercato dovrebbe sostenere per acquisire o costruire un'attività di utilità comparabile rettificata (tenendo conto del livello di obsolescenza dell'attività in oggetto); questo metodo può essere usato solo qualora gli altri metodi non siano utilizzabili.

Le tecniche di valutazione sono applicate in modo coerente nel tempo a meno che esistano



delle tecniche alternative che consentano una più rappresentativa valutazione del *fair value*. Nella selezione delle tecniche di valutazione assumono una rilevanza particolarmente significativa le assunzioni utilizzate nel determinare il prezzo dell'attività o delle passività.

Le attività immobiliari del Gruppo Aedes sono state classificate nel 3° livello gerarchico; tutti gli immobili facenti capo a società del Gruppo sono stati aggregati nelle seguenti categorie, in funzione della destinazione d'uso specifica: residenziale, commerciale, logistica, direzionale.

Nella tabella di seguito è riportato il *book value* ed il *fair value* degli immobili appartenenti alla Società classificati in base alla metodologia di valutazione utilizzata e alla destinazione d'uso:

| | Metodo finanziario (Trasformazione) | | Comparativo | | Metodo finanziario (DCF) | | Totale | |
|---------------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------------|------------|--------------|--------------|
| | Book Value | Fair Value | Book Value | Fair Value | Book Value | Fair Value | Book Value | Fair Value |
| Residenziale | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Commerciale | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Logistica | 470 | 470 | - | - | - | - | 470 | 470 |
| Direzionale | - | - | - | - | 6.830 | 6.830 | 6.830 | 6.830 |
| Totale | 470 | 470 | - | - | - | - | 7.300 | 7.300 |

Gli importi sopra esposti non includono le rimanenze immobiliari che sono valutate in base allo IAS 2 "Rimanenze".

NOTA 26. EVENTI E OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Nel corso del primo semestre 2025, ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, non sono state poste in essere da parte del Gruppo operazioni significative non ricorrenti.

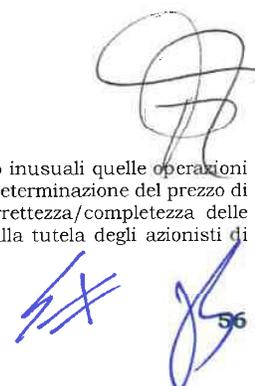
NOTA 27. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel corso del primo semestre 2025, il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali⁵.

NOTA 28. ALTRE INFORMAZIONI

Non si rilevano altre informazioni al 30 giugno 2025.

⁵ Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, che definisce operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.



3.12 Allegato 1 – Informazioni societarie

SOCIETÀ CONTROLLATE, CONSOLIDATE INTEGRALMENTE AL 30 GIUGNO 2024

| Partecipazione | Sede sociale | Capitale sociale | Quota di partecipazione |
|----------------|-------------------------------|------------------|-------------------------|
| Pragaotto Srl | Genova, via XII ottobre 2/181 | € 100.000 | 100% Aedes Spa |
| Pival Srl | Genova, via XII ottobre 2/181 | € 100.000 | 100% Aedes Spa |
| Lavip Srl | Genova, via XII ottobre 2/181 | € 100.000 | 51% Aedes Spa |

Pragaotto Srl

Società proprietaria di immobili destinati alla vendita (appartamenti, box, posti auto e posti moto) siti in Milano e Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da Aedes Spa.

Pival Srl

Società proprietaria di un'area edificabile in Piove di Sacco (PD). È posseduta al 100% da Aedes Spa.

Lavip Srl

Società avente ad oggetto, *inter alia*, l'acquisto, la vendita, la costruzione e la permuta di qualsiasi tipo di immobile, nonché la gestione e la conduzione di immobili di proprietà. Si segnala che a far data dal 29 gennaio 2025, per effetto dell'operazione di coinvestimento in Lavip S.r.l., Aedes detiene una quota del capitale sociale di Lavip S.r.l. pari al 51%. Il restante 49% è detenuto dal Socio di maggioranza relativa Istituto Ligure Mobiliare S.p.A..



57

3.13 Allegato 2 - Rapporti con parti correlate

Di seguito si riportano i rapporti intrattenuti nel corso del primo semestre dell'esercizio corrente dal Gruppo Aedes con società identificate come parti correlate, non incluse nell'area di consolidamento, e con ulteriori soggetti mappati come parti correlate:

- operazione di maggiore rilevanza con la parte correlata ILM relativa all'operazione di coinvestimento effettuata con il medesimo socio ILM nella controllata Lavip, funzionale alla realizzazione di un'operazione immobiliare consistente nell'acquisto dell'immobile sito in Genova, località Campi;
- operazione di importo esiguo con la parte correlata ReFi Srl (società che presta servizi amministrativo-contabili ad Aedes e partecipata al 32,7% da ILM) relativa all'operazione di sottoscrizione di un contratto di assistenza per l'attività ordinaria di carattere amministrativo-contabile.

Per completezza, si segnala che successivamente alla chiusura del primo semestre 2025, la Società ha altresì concluso le seguenti operazioni:

- operazione di importo esiguo con la parte correlata ILM concernente la proroga del contratto di distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un'impiegata amministrativa in favore di Aedes;
- operazione di minore rilevanza con l'Amministratore Delegato relativa all'individuazione degli obiettivi ai quali legare la corresponsione dell'MBO 2025 del medesimo.

Tutti i rapporti con parti correlate sono regolati a normali condizioni di mercato. Gli ulteriori dettagli inerenti alle operazioni con parti correlate in essere e i relativi costi sostenuti dalla Società sono riportati nella seguente tabella.

Alla data di approvazione della presente Relazione la Società risulta soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A..

| Controparte | Tipologia | Importo in Euro |
|----------------------------------|--|-----------------|
| Giorgio Ferrari | costo - compensi amministratori | (48.548) |
| Rinaldo Ferraro | costo - compensi amministratori | (6.277) |
| Alessio Barbieri | costo - compensi amministratori | (14.802) |
| Federico Strada | costo - compensi amministratori | (20.629) |
| Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. | costo - distacco dipendente | (17.214) |
| Rinaldo Ferraro | costo - compenso Dir. Preposto | (12.544) |
| Giulia Immobiliare S.r.l. | costo - amm. diritto uso sede | (28.615) |
| Giulia Immobiliare S.r.l. | costo - int. diritto uso sede | (2.252) |
| Giulia Immobiliare S.r.l. | attivo - diritto uso sede | 81.078 |
| Giulia Immobiliare S.r.l. | debito - lease (non corrente) sede sociale | (24.717) |
| Giulia Immobiliare S.r.l. | debito - lease (corrente) sede sociale | (57.435) |

Il totale dei compensi fissi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione, ivi inclusi i Consiglieri con deleghe, è riportato nella seguente tabella:

| Descrizione (Euro/000) | Aedes S.p.A. | Controllate | Totale |
|---|--------------|-------------|------------|
| Compensi membri del Consiglio di Amministrazione <i>di cui riversati</i> | 200 0 | 54 0 | 254 0 |
| Totale | | | 254 |

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla remunerazione della Società predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, che verrà pubblicata ai sensi di legge anche sul sito *internet* aziendale.

3.14 Attestazione sul bilancio consolidato Semestrale Abbreviato⁶

I sottoscritti **Federico Strada**, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, **Giorgio Ferrari**, in qualità di Amministratore Delegato e **Rinaldo Ferraro**, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3, 4 e 5, del TUF:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche del Gruppo Aedes, e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato nel corso del primo semestre 2025.

Si attesta, inoltre, che

- 1) il Bilancio consolidato Semestrale Abbreviato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento del Gruppo Aedes.
- 2) la relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul Bilancio Semestrale Abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 25 settembre 2025

*Il Presidente del Consiglio di
Amministrazione*

Federico Strada

L'Amministratore Delegato

Giorgio Ferrari

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti
contabili societari*

Rinaldo Ferraro

⁶ ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

3.15 Relazione della Società di Revisione



Aedes S.p.A.

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno
2025

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio
consolidato semestrale abbreviato



EY S.p.A.
Via Moravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della
Aedes S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note illustrative della Aedes S.p.A. e controllate (Gruppo Aedes) al 30 giugno 2025. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile Internazionale applicabile per l'Informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione Internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Aedes al 30 giugno 2025 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile Internazionale applicabile per l'Informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea.

Milano, 26 settembre 2025

EY S.p.A.

Aldo Alberto Amorese
(Revisore Legale)

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Moravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 3.000.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.F.A. di Milano 006158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998

A member firm of Ernst & Young Global Limited

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Via XII ottobre n. 2/181

16121 Genova

Tel. +39 010 0942322

www.aedes1905.it



61