

AEDES S.p.A.

Sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 21, capitale sociale Euro 284.197.202,38 sottoscritto e versato, R.E.A. Milano n. 112395, Numero Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 00824960157 Partita I.V.A. n. 13283620154



Milano, 14 maggio 2010

Comunicato stampa • Press release • Comunicato stampa • Press release

Ai sensi del D. Lgs. 58/1998 e della delibera CONSOB n. 11971/99 e succ. mod.

Approvato il Resoconto Intermedio sulla gestione al 31 marzo 2010.

Di seguito i principali dati economico-finanziari consolidati che evidenziano il ritorno in positivo per Euro 1,1 milioni del Risultato operativo:

- **Ricavi lordi a Euro 14,6 milioni al 31 marzo 2010 in crescita rispetto a Euro 11,5 milioni al 31 marzo 2009;**
- **Costi a Euro 11,6 milioni in diminuzione di circa Euro 800 mila rispetto a Euro 12,4 milioni a fine marzo 2009;**
- **Risultato operativo torna positivo per Euro 1,1 milioni in netto miglioramento di Euro 6,3 milioni rispetto alla perdita di Euro 5,2 milioni al 31 marzo 2009;**
- **Risultato ante imposte in perdita per Euro 649 mila in netta riduzione rispetto a Euro 15,5 milioni a fine marzo 2009;**
- **Capitale investito a Euro 948,7 milioni in crescita rispetto a Euro 800,5 a fine dicembre 2009 a seguito dell'acquisizione di attivi immobiliari sotto individuati;**
- **Indebitamento finanziario netto pari a Euro 547 milioni rispetto a Euro 403,4 milioni al 31 dicembre 2009. Tale incremento è dovuto al consolidamento, in massima parte, delle acquisizioni di partecipazioni immobiliari in Turati Properties S.r.l., REIF 4 S.a.r.l., Diaz Immobiliare S.r.l., P9 S.r.l. ed Aedilia Due S.r.l.;**
- **Oneri finanziari netti fortemente ridotti a Euro 1,8 milioni da Euro 10,3 milioni a fine marzo 2009.**

Il Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A., riunitosi in data odierna sotto la presidenza di Giuseppe Grassano, ha approvato il Resoconto Intermedio sulla gestione al 31 marzo 2010.

Tale Resoconto evidenzia i primi importanti segnali positivi derivanti dalla realizzazione di operazioni non ricorrenti quali lo scioglimento della joint venture con Operae, che ha determinato un beneficio di Euro 4 milioni, in aggiunta ai benefici di Euro 3 milioni derivanti dalle attività di cessione degli immobili in Milano, Torino e Settimo Torinese da parte dei fondi Petrarca e Boccaccio.

Di seguito i principali dati economico-finanziari e patrimoniali consolidati:

I **ricavi lordi** si attestano a Euro 14,6 milioni in crescita rispetto a Euro 11,5 milioni a fine marzo 2009.

I **ricavi, al netto del costo del venduto**, si attestano a Euro 14,3 milioni (Euro 11,5 milioni al 31 marzo 2009).

Si evidenziano **ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori** per Euro 3,9 milioni a fine marzo 2010 sostanzialmente in linea con circa Euro 4 milioni a fine marzo 2009. I **ricavi per prestazioni di servizi** crescono a Euro 6 milioni (Euro 5,4 milioni a fine marzo 2009), a seguito di maggiori provvigioni derivanti da attività di agency fatturate ai fondi Boccaccio e Petrarca per le cessioni immobiliari di cui sopra. Il dato include anche minori commissioni per attività di asset management derivanti dallo scioglimento delle joint ventures immobiliari e minori commissioni per servizi fatturate da Agorà.

Il **marginetto netto realizzato dalla vendita di immobili iscritti nell'attivo circolante** è negativo per Euro 45 mila (positivo per Euro 2 mila a fine 2009), a seguito della cessione di un appartamento in Francia.

Nel primo trimestre del 2010, si sono registrati **proventi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante** pari a Euro 259 mila a fine marzo 2010 (Euro 27 mila a fine marzo 2009). I **proventi da alienazione di partecipazione immobiliare** crescono a circa Euro 4 milioni (Euro 1,3 milioni al 31 marzo 2009), a seguito delle cessioni di partecipazioni immobiliari al Gruppo Operae di Porto San Rocco S.r.l., via Larga S.r.l., via Stalingrado S.r.l., Aedilia 6 S.r.l. (in liquidazione), Aedilia 8 S.r.l. (in liquidazione). La **voce altri ricavi e proventi** si attesta a Euro 370 mila (Euro 706 mila a fine marzo 2009) ed include sopravvenienze attive.

I **costi operativi** si riducono a Euro 11,6 milioni da Euro 12,4 milioni a fine marzo 2009, come effetto dell'attività di contenimento dei costi di funzionamento, in particolare del costo del lavoro, già avviata nell'esercizio 2009 ed in corso di finalizzazione.

Gli **ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti rischi** si attestano a circa Euro 2 milioni (Euro 2 milioni al 31 marzo 2009).

I **proventi da società collegate e jv** si attestano a Euro 190 mila rispetto ad oneri pari a Euro 2,2 milioni al 31 marzo 2009. Tali proventi si riferiscono alle sopra citate cessioni dei fondi immobiliari Petrarca e Boccaccio, i cui effetti positivi hanno consentito di recuperare integralmente le perdite realizzate sulle partecipazioni e allo scioglimento delle joint ventures con Cordea Savills e Operae, che ha permesso la cessione di partecipazioni immobiliari non a reddito, con una leva finanziaria elevata e oneri significativi derivanti da interessi passivi. La voce **proventi/oneri non ricorrenti di ristrutturazione** evidenzia proventi netti per Euro 201 mila (oneri per Euro 26 mila a fine marzo 2009), derivanti dal saldo e stralcio di debiti commerciali.

Il **risultato operativo** ritorna positivo per Euro 1,1 milioni in miglioramento di Euro 6,3 milioni rispetto ad un valore negativo di Euro 5,2 milioni a fine marzo 2009.

La **gestione finanziaria** evidenzia oneri finanziari netti per Euro 1,8 milioni in forte decremento rispetto agli oneri di Euro 10,3 milioni registrati nel primo trimestre del 2009. Tale sensibile riduzione è principalmente imputabile al lavoro di ristrutturazione finanziaria svolto nel corso dell'esercizio 2009, che ha consentito di ridurre l'ammontare complessivo dei debiti bancari ed il costo per interessi, accompagnato da un andamento dell'euribor che si mantiene a livelli particolarmente bassi.

Il **risultato ante imposte** è pari ad un valore negativo di Euro 649 mila rispetto ad un valore negativo di Euro 15,5 milioni a fine marzo 2009.

Il **capitale investito** è pari a Euro 948,7 milioni in sensibile crescita rispetto a Euro 800,5 al 31 dicembre 2009, a seguito delle acquisizioni di Turati Properties

S.r.l., Diaz Immobiliare S.r.l., P9 S.r.l. ed Aedilia Due S.r.l., società con immobili con significativo potenziale di sviluppo.

Il **patrimonio netto consolidato** è pari a Euro 384 milioni (Euro 380,3 milioni a fine dicembre 2009).

L'indebitamento finanziario netto consolidato si attesta a Euro 547 milioni (Euro 403,4 milioni al 31 dicembre 2009). Tale incremento deriva principalmente dal consolidamento dell'indebitamento, avvenuto a fine trimestre, sia a breve, sia a lungo termine, delle partecipazioni in Turati Properties S.r.l., Real Estate Investor Fund 4 S.a.r.l., Diaz Immobiliare S.r.l., P9 S.r.l. ed Aedilia Due S.r.l.

La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari all'84% dell'indebitamento complessivo di Gruppo.

Il Gruppo ha in essere contratti di copertura dal rischio di variazione dei tassi di interesse per complessivi Euro 27,1 milioni di nozionale. Il valore di *mark-to-market* di tali strumenti è pari a Euro 0,8 milioni, negativo alla data del 31 marzo 2010. I contratti derivati si riferiscono a strumenti a basso rischio, in linea con la politica aziendale in tema di coperture, riconducibili a *swap plain vanilla* o a *cap*.

Eventi significativi successivi alla chiusura del trimestre

In data **30 aprile 2010** sono state cedute le quote di Wilton 18 S.A., società che detiene l'immobile di pregio in 18 Wilton Crescent a Londra, per un valore complessivo pari a 17,300,000 sterline (circa Euro 20 milioni). Si veda il comunicato stampa diffuso al mercato in data 3 maggio 2010.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il risanamento della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo Aedes è stato realizzato in aderenza al Piano Industriale 2009-2013, asseverato dal Perito Indipendente nell'aprile 2009.

Il lavoro svolto sulla riduzione dei costi di funzionamento e del personale, insieme alla semplificazione della struttura partecipativa, in corso di realizzazione attraverso dismissioni o liquidazioni di partecipazioni non strategiche ed alcune fusioni per incorporazione, hanno favorito il raggiungimento di una struttura di costo più snella. Lo scioglimento delle JV con Risanamento, Operae e Cordea Savillis hanno consentito di ridurre le necessità

derivanti dal servizio del debito in iniziative immobiliari da ristrutturare e con una leva finanziaria molto elevata. Queste attività hanno permesso il raggiungimento del segno positivo nel risultato operativo del I trimestre 2010.

Le economie di scopo ottenute da questa selezione degli investimenti immobiliari, e dall'aver una struttura di governo più snella, facilitano la concentrazione degli sforzi manageriali e delle risorse finanziarie sulle attività sia di investimento, sia di servizio, ritenute più promettenti.

Nonostante il protrarsi della stasi del mercato immobiliare non abbia ancora consentito di trarre pienamente vantaggio dalla ristrutturazione industriale e finanziaria del Gruppo, Aedes ha oggi adeguati elementi per poter guardare con fiducia al futuro. L'auspicata ripresa del mercato potrà consentire, unitamente alle azioni già intraprese dal Gruppo, l'innesto di un circolo virtuoso con effetti positivi sul risultato di esercizio, sul merito di credito e sulla valutazione del mercato azionario. Il risultato operativo realizzato nel primo trimestre di quest'anno è un segnale positivo in tal senso.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dott.ssa Maurizia Squinzi, dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il presente comunicato stampa relativo ai risultati del primo trimestre 2010, non sottoposti a revisione contabile, costituisce il Resoconto Intermedio di Gestione previsto dall'art. 154-ter del Testo Unico della Finanza (T.U.F.).

Le informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono state redatte in conformità ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli International Financial Reporting Standard (IFRS), emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

Le informazioni economiche sono fornite con riferimento al primo trimestre degli esercizi 2010 e 2009. Le informazioni patrimoniali e finanziarie sono fornite con riferimento al 31 marzo 2010 e al 31 dicembre 2009.

I principi contabili e i criteri di consolidamento adottati sono omogenei a quelli utilizzati per la redazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2009 al quale si rinvia per una loro illustrazione.

Media Relations

Sabrina Ragone

Tel. 02 - 62439209

s.ragone@aedesgroup.com

www.aedesgroup.com

Investor Relations

Tel. 02-62431

investor.relations@aedesgroup.com

Aedes S.p.A.

Protagonista del mercato immobiliare italiano dal 1905, Il Gruppo Aedes è una investor e service company, attiva in due principali linee di business - servizi immobiliari ad alto valore aggiunto e investimenti nei segmenti core asset, development e trading.

Conto economico
(€/1000)

Descrizione	I Trimestre 2010	I Trimestre 2009	31/12/2009
Ricavi lordi	14.643	11.492	41.857
Costi	(11.584)	(12.410)	(50.525)
Amm.ti, sval.ni e acc.to rischi	(1.997)	(2.002)	(37.203)
Costo del venduto	(304)	(25)	(240)
Allineamento rimanenze a valore di mercato	0	0	(13.693)
Proventi/(oneri) da società collegate e joint venture	190	(2.204)	4.334
Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	201	(26)	(9.229)
Risultato operativo	1.149	(5.175)	(64.699)
Proventi (oneri) finanziari	(1.798)	(10.328)	(9.544)
<i>di cui adeguamento al fair value su derivati</i>	(263)	(308)	(89)
Risultato ante imposte	(649)	(15.503)	(74.243)
Imposte	n.a.	n.a.	(12.096)
Utile/(Perdita) del periodo delle attività in funzionamento	(649)	(15.503)	(86.339)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	53	(60)	(1.762)
Risultato di competenza del Gruppo	(702)	(15.443)	(84.577)

Stato patrimoniale
(€/1000)

Descrizione	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2009
Capitale fisso	524.911	533.344	589.458
Capitale circolante netto	423.768	267.192	260.569
CAPITALE INVESTITO	948.679	800.536	850.027
Patrimonio netto di competenza del gruppo	360.216	360.211	(10.051)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	23.850	20.048	22.205
Patrimonio netto consolidato	384.066	380.259	12.154
Altre (attività) e passività non correnti	17.556	16.867	17.288
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	571.800	463.619	225.279
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	50.060	30.382	627.844
Disponibilità liquide ed equivalenti	(74.803)	(90.591)	(32.538)
Indebitamento finanziario netto	547.057	403.410	820.585
FONTI DI FINANZIAMENTO	948.679	800.536	850.027