



Milano, 3 agosto 2010

Approvata la Relazione Finanziaria Semestrale consolidata al 30 giugno 2010. Risultato Operativo e Risultato Netto in sensibile miglioramento grazie al consolidamento dell'azione di contenimento dei costi e al risultato della gestione finanziaria.

Approvato il progetto di fusione per incorporazione in Aedes S.p.A. delle società Aedes Servizi S.p.A., Aedes Trading S.r.l., Aedilia Cinque S.r.l. e Saba S.r.l.

Avvenuta iscrizione all'albo degli intermediari finanziari ex art. 113 T.U.B.

Cancellazione di Aedes Value Added dall'albo delle SGR.

Paolo Ingrassia nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A., Luca Savino cooptato nuovo consigliere. Floriano Fasoli assume la carica di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Sospeso dalla carica di Consigliere Pierino Isoldi.

Il Consiglio di Amministrazione di Aedes, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Giuseppe Grassano, ha approvato la Relazione Finanziaria Semestrale consolidata al 30 giugno 2010.

In un contesto ancora di forti incertezze e di debolezza dell'economia, il Gruppo Aedes, dopo aver completato nel corso del 2009 gli aumenti di capitale necessari al riequilibrio patrimoniale, ha proseguito con impegno e determinazione nell'attività di risanamento finanziario ed industriale e nella realizzazione del Piano Industriale. In particolare, nel primo semestre del 2010 sono state realizzate importanti operazioni di natura *core*, tra cui la messa a

reddito di *assets*, e lo scioglimento di alcune *joint ventures* che hanno consentito di ridurre i costi indiretti e di rientrare nella piena disponibilità di immobili ritenuti strategici. Il Gruppo ha inoltre realizzato attività preliminari a una migliore operatività nelle vendite frazionate e all'erogazione di servizi a valore aggiunto. Nel contempo, è proseguita la riorganizzazione interna, con riguardo sia alle risorse in organico sia alla semplificazione della struttura societaria, con riflessi positivi sul piano dell'efficienza operativa e dei costi di funzionamento, fattori necessari per il conseguimento di uno stabile equilibrio economico e finanziario. Il risultato economico, ancora in perdita, discente, in via prevalente, dalla debolezza del mercato immobiliare, che non ha consentito di alienare proficuamente gli *assets* non strategici.

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

I ricavi lordi, al netto del costo del venduto, raggiungono Euro 26,6 mln (in aumento del 18%, rispetto ai Euro 22,5 mln al 30 giugno 2009) e risultano influenzati da operazioni non ricorrenti che hanno determinato un beneficio di Euro 4 mln per lo scioglimento della *Joint Venture* con Operae, oltre che di complessivi Euro 3 mln per le cessioni di alcuni immobili da parte del Fondo Petrarca e del Fondo Boccaccio. I ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori sono rimasti pressoché costanti (Euro 8,4 mln, rispetto a Euro 8,5 mln nel primo semestre del 2009), mentre i ricavi per prestazioni di servizi (Euro 9,8 mln rispetto a Euro 11,3 mln nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente) evidenziano una flessione, a seguito della riduzione della massa gestita connessa allo scioglimento di alcune *joint ventures*.

I costi ammontano ad Euro 23,1 mln (Euro 23,7 mln nel primo semestre 2009) ed evidenziano un primo consolidamento dei benefici già evidenziati nell'esercizio precedente, quale conseguenza della politica di riduzione dei costi amministrativi, comprensivi del costo del lavoro.

Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti rischi si attestano nel complesso a Euro 5 mln, rispetto a Euro 7,5 mln al 30 giugno 2009.

La voce relativa alla quota del risultato da società collegate e *joint venture*, negativa per Euro 0,5 mln, evidenzia un considerevole miglioramento per Euro 8,3 mln, rispetto al saldo negativo di Euro 8,8 mln nei primi sei mesi del 2009. A tale risultato ha contribuito in maniera determinante lo scioglimento delle *joint ventures* con Operae e Cordea Savills, con la relativa cessione di asset privi di reddito e con una elevata leva finanziaria.

Nel primo semestre 2010 sono stati inoltre contabilizzati proventi non ricorrenti di ristrutturazione per Euro 0,2 mln, con un sostanziale miglioramento rispetto agli oneri per Euro 10,7 mln che, nel primo semestre 2009, rappresentavano la stima degli oneri per completare la ristrutturazione degli organici e delle spese per consulenze relative all'operazione di ristrutturazione finanziaria.

Il risultato operativo è negativo per Euro 4,5 mln, in forte miglioramento rispetto al risultato negativo di Euro 28,2 mln al 30 giugno 2009.

La gestione finanziaria evidenzia oneri finanziari per Euro 3,8 mln, con una riduzione dell'80% rispetto agli Euro 19,3 mln del corrispondente periodo dell'esercizio 2009. Tale riduzione è direttamente connessa alla ristrutturazione finanziaria realizzata nel 2009 e all'andamento ancora favorevole dei tassi d'interesse base.

Il risultato ante imposte è negativo per Euro 8,3 mln, in netto miglioramento rispetto al risultato negativo di Euro 47,5 mln al 30 giugno 2009. Il risultato di competenza del Gruppo si attesta a un valore negativo di Euro 10 mln, contro una perdita di Euro 43,5 mln a giugno 2009.

Il capitale investito è pari a Euro 940,7 mln (Euro 800,5 mln al 31 dicembre 2009), mentre il patrimonio netto si attesta ad Euro 375,0 mln (Euro 380,3 mln al 31 dicembre 2009).

L'indebitamento finanziario netto consolidato si attesta a Euro 545,6 mln (Euro 403,4 mln al 31 dicembre 2009), quale differenza tra debiti lordi per Euro 600,4 mln e depositi bancari pari a Euro 54,8 mln.

Il Gruppo ha in essere contratti di copertura dal rischio di variazione dei tassi di interesse per complessivi Euro 27,1 mln di nozionale (Euro 19,9 mln al 30 giugno 2009). Il valore di *mark-to-market* di tali strumenti è negativo per Euro 0,6 mln al 30 giugno 2010.

Le garanzie rilasciate da società del Gruppo a favore di terzi si sono ridotte da Euro 339.826 al 31 dicembre 2009, a Euro 288.118 al termine del primo semestre 2010. Tale dato non include l'ulteriore riduzione degli impegni, per complessivi Euro 168 mln, registrata a seguito delle operazioni perfezionate successivamente alla chiusura del semestre.

Il patrimonio immobiliare in gestione evidenzia una flessione, connessa allo scioglimento di alcune *joint ventures*, passando da Euro 3,5 miliardi, valore di mercato al 31 dicembre 2009, a Euro 3,1 miliardi al 30 giugno 2010.

Eventi significativi del periodo

In data **19 febbraio 2010** è stato siglato l'accordo definitivo per lo scioglimento delle *joint ventures* tra il Gruppo Aedes ed il Gruppo Operae. In particolare, l'accordo ha comportato l'acquisto del 50% del capitale sociale, nonché del credito per finanziamento soci, detenuto in Turati Properties S.r.l., società proprietaria di un immobile di prestigio in Roma, via Veneto, 96. Lo stesso

accordo ha regolato la cessione del 50% di Porto San Rocco S.r.l., Via Larga S.r.l., Via Stalingrado S.r.l., Aedilia 6 S.r.l. in liquidazione e Aedilia 8 S.r.l. in liquidazione, nonché dei relativi crediti per finanziamento soci.

Con le suddette cessioni, il Gruppo Aedes è stato totalmente e definitivamente liberato da qualunque obbligazione derivante dai debiti bancari in capo a tali veicoli. L'operazione ha inoltre prodotto un saldo netto di cassa di Euro 10,5 mln a favore di Aedes, mentre l'acquisizione della totalità di Turati Properties S.r.l. ha determinato un incremento dell'indebitamento finanziario netto di circa 80 mln di Euro. Grazie a tale operazione, sono stati inoltre risolti i numerosi contenziosi che erano in essere tra le parti.

In data **22 febbraio 2010** sono stati stipulati gli atti per il definitivo scioglimento della *joint venture* "Housing", detenuta pariteticamente dal Gruppo Aedes e dal Gruppo Cordea Savills, relativa agli investimenti effettuati in immobili situati a Milano e Roma, con una prevalente destinazione residenziale e commerciale.

L'accordo tra le parti ha consentito l'acquisto da parte del Gruppo Aedes dell'intera partecipazione in Real Estate Investor Fund 4 S.à r.l., con il consolidamento di un debito netto pari a circa Euro 34 mln, a fronte di un valore patrimoniale superiore; nell'ambito dello stesso accordo il Gruppo Cordea Savills ha acquistato l'intera partecipazione in Duse S.à r.l.. Tali operazioni sono state perfezionate senza corrispettivi finanziari.

Il Gruppo Aedes ha dunque riacquisito la piena proprietà del portafoglio immobiliare posseduto nelle società Aedilia Due S.r.l. e P9 S.r.l., nonché del 50% di Diaz Immobiliare S.r.l., per un valore complessivo di asset di circa 50 mln, con l'obiettivo di portare a compimento il processo di valorizzazione attraverso vendite frazionate.

A fronte della separazione dei due rami della *joint venture*, il Gruppo Aedes e il Gruppo Cordea hanno infine proceduto a liberarsi reciprocamente delle garanzie e degli impegni finanziari prestati nell'interesse delle rispettive società cedute.

In data **31 marzo 2010** è stato stipulato l'accordo definitivo relativo allo scioglimento della *joint venture* detenuta dal Gruppo Aedes e dal Gruppo Risanamento nelle società Turati Immobiliare S.r.l. e Diaz Immobiliare S.r.l.. In particolare, l'accordo tra le parti ha consentito, tramite Real Estate Investor Fund 4 S.à r.l., di acquistare da Risanamento S.p.A., ad un prezzo pari a Euro 1,5 mln, il rimanente 50% di Diaz Immobiliare S.r.l. divenendone unico proprietario, nonché, ad un prezzo pari a Euro 7,9 mln, il 50% di Turati Immobiliare S.r.l., società che detiene immobili di pregio a Milano in Via Turati e Via Manin, divenendone socio di maggioranza con il 75% (il restante 25% è rimasto in capo ad Elmo International S.ar.l.). Il compenso è stato corrisposto a Risanamento in parte alla sottoscrizione e per la rimanenza sarà corrisposto entro la fine del 2010. L'operazione ha comportato un incremento dell'indebitamento finanziario netto di circa Euro 7 mln.

In data **30 aprile 2010** sono state cedute a Grosvenor Street Trust Company Limited le quote di Wilton 18 S.A., società che detiene un immobile di pregio a Londra, per un valore complessivo pari a 17,3 mln di sterline (circa Euro 20 mln), in linea con il valore di mercato dell'immobile, secondo la perizia Reag al 31 dicembre 2009.

La cessione ha generato un effetto di cassa positivo per Euro 6,3 mln e un miglioramento della posizione finanziaria netta di circa Euro 20 mln.

Tale operazione rientrava nella strategia del Piano Industriale 2009-2013, finalizzata alla focalizzazione dell'attività sul mercato italiano, con la conseguente dismissione delle attività estere e degli immobili e delle iniziative immobiliari ritenuti non più strategici.

In data **30 giugno 2010** è stato sottoscritto un accordo quadro con il Gruppo Banco Popolare, senza effetti economici complessivi, finalizzato alla rimodulazione o estinzione delle posizioni debitorie di talune società controllate o partecipate. In particolare, per quanto riguarda Corso 335 S.r.l., società che detiene l'immobile di Via Del Corso 335 a Roma, l'accordo ha comportato il mantenimento in capo al Gruppo Banco Popolare della proprietà del suddetto immobile, già in leasing, e benefici per il Gruppo Aedes derivanti dalla restituzione della fidejussione di Euro 105 mln, oltre IVA per 21 mln, prestata a garanzia del contratto di leasing. Per quanto concerne Mariner S.r.l., società proprietaria di un immobile in Via Bagutta a Milano, l'accordo ha comportato la cessione del 50% delle quote al Gruppo Banco Popolare ad un corrispettivo simbolico, con contestuale restituzione a Aedes della fidejussione di Euro 35 mln, oltre IVA per 7 mln, prestata a garanzia del contratto di leasing, e con un immediato beneficio di cassa per il Gruppo Aedes di circa Euro 1 mln, derivante dall'incasso di crediti commerciali.

Il Gruppo Aedes continuerà inoltre ad erogare servizi di asset management e gestione amministrativa per la durata massima di anni quattro, e ha ricevuto un mandato per la commercializzazione dell'immobile. L'accordo prevede inoltre il riconoscimento al Gruppo Aedes di eventuali benefici economici connessi alla valorizzazione dell'immobile nei prossimi quattro anni. All'interno dell'accordo quadro rientra, infine, anche la ristrutturazione del debito in capo a Turati Properties S.r.l., società detenuta al 100%, attraverso un piano di riscadenziamento di durata superiore ai dieci anni.

Con l'accordo raggiunto, sono stati ridotti di complessivi Euro 140 mln i rischi connessi a garanzie rilasciate dal Gruppo Aedes, diminuendo così in misura rilevante la necessità di ricorrere all'eventuale operazione di aumento di capitale in favore dei creditori garantiti. Il Gruppo ha inoltre ridotto di oltre Euro 70 mln il proprio indebitamento pro-quota in società partecipate.

Eventi successivi alla chiusura del semestre

In data **19 luglio 2010** Aedes S.p.A. ha presentato per la notifica l'atto di citazione nei confronti di Isoldi Immobiliare S.p.A. contenente la domanda di risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento all'accordo di investimento sottoscritto in data 23 aprile 2009.

In data **21 luglio 2010** Aedes S.p.A. ed Aedes Trading S.r.l. hanno notificato l'atto di citazione nei confronti di PRIM S.p.A. per la invalidità della delibera di aumento di capitale di Roma Development S.r.l. e il risarcimento dei danni causati dall'operazione.

Nel dicembre 2009 Aedes S.p.A. aveva contestato la legittimità della delibera assunta in data 21 aprile 2009 da Roma Development S.r.l., e degli atti successivi posti in essere anche dall'organo amministrativo in esecuzione alla stessa, allorché veniva deliberato l'aumento di capitale della stessa Roma Development S.r.l. da Euro 0,1 a 5 mln, con il voto favorevole dell'80% del capitale, di pertinenza del Gruppo PRIM, e con l'astensione di Aedes Trading. Tale aumento di capitale, la cui esecuzione era prevista per il 30 giugno 2009, è stato dunque deliberato ed eseguito da parte del gruppo PRIM, nella piena consapevolezza delle difficoltà finanziarie del Gruppo Aedes, che non avrebbe potuto parteciparvi. L'esecuzione dell'aumento di capitale ha determinato pertanto una forte diluizione della partecipazione detenuta da Aedes Trading, dal 20% allo 0,50%. Aedes ha dunque richiesto l'invalidità della delibera e il risarcimento dei danni subiti.

In data **23 luglio 2010**, in esecuzione del già citato accordo quadro con il Gruppo Banco Popolare, sono stati sottoscritti gli atti definitivi relativi alla risoluzione del contratto di leasing sull'immobile di Corso 335 S.r.l. e alla cessione della partecipazione del 50% nella Mariner S.r.l.

In data **27 luglio 2010** è stato notificato un atto di citazione contenente la domanda di dichiarazione di invalidità della delibera assembleare che, in data 29 aprile 2010, ha approvato il bilancio al 31/12/2009. L'azione è stata promossa da PR.IM. S.p.A., azionista che in data 21 luglio 2010 ha comunicato di aver incrementato la partecipazione nel capitale sociale di Aedes S.p.A., passando dal 4,175% al 5,039%. Nei confronti dell'azionista il Gruppo Aedes ha avviato il contenzioso sopra richiamato. La Società, sulla base delle valutazioni effettuate anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto prive di consistenza e fondamento le motivazioni addotte da PR.IM. S.p.A. ed ha altresì dato incarico ai propri legali per procedere con ogni opportuna iniziativa a tutela dei propri interessi.

Evoluzione prevedibile della gestione

Conclusa nel 2009 l'operazione di ristrutturazione finanziaria e patrimoniale, prosegue l'attività di rilancio industriale del Gruppo Aedes orientata, da un lato, ad equilibrare la struttura dei costi e, dall'altro, a dare un forte impulso alla generazione di stabili e significativi ricavi operativi. Il 2010 si prospetta quindi ancora come un anno di transizione, nel quale la Società orienterà i propri sforzi a completare tutti gli interventi che, secondo quanto previsto nel Piano Industriale, riporteranno, in un prossimo futuro, alla piena redditività.

Il risultato economico è previsto ancora in perdita, tuttavia con segnali di miglioramento rispetto agli esercizi precedenti grazie alle attività di risanamento. In particolare, beneficerà di minori oneri finanziari, grazie alla ristrutturazione finanziaria completata nel 2009, e di minori oneri da società collegate e *joint ventures*, grazie alle operazioni compiute in particolare nel primo semestre 2010.

L'impegno del Consiglio di Amministrazione e delle strutture sarà ancora concentrato nello sforzo di riportare la Società, compatibilmente con il perdurare di una fase di debolezza e stagnazione del mercato immobiliare, ad un ruolo di primario operatore e ad una stabile redditività, con soddisfazione di tutti gli *stakeholders*.

Approvato il progetto di fusione per incorporazione in Aedes S.p.A. delle società interamente possedute Aedes Servizi S.p.A., Aedes Trading S.r.l., Aedilia Cinque S.r.l. e Saba S.r.l.

Aedes S.p.A. informa di aver approvato, ai sensi dell'art. 2505 cod. civ., l'operazione di fusione per incorporazione delle società interamente possedute Aedes Servizi S.p.A., Aedes Trading S.r.l., Aedilia Cinque S.r.l. e Saba S.r.l.

Tale operazione rientra nell'ambito di una più complessa operazione di riorganizzazione e riorientamento strategico del Gruppo, che interessa oltre 50 società e che, attraverso cessioni, liquidazioni volontarie e fusioni, ha come obiettivo quello di assicurare al Gruppo Aedes una maggiore razionalità, nonché una maggiore funzionalità sotto il profilo gestionale, economico, finanziario e dei controlli.

La fusione consentirà di concentrare nella capogruppo sia le attività di prestazione di servizi immobiliari, amministrativi e finanziari, sia una parte significativa del patrimonio immobiliare del Gruppo, accorciando altresì la catena di controllo e conseguendo pertanto maggiore semplicità e tempestività decisionale, oltre a importanti risparmi di costi.

Il verbale della delibera adottata dal Consiglio di Amministrazione e i documenti allegati saranno messi a disposizione del pubblico nei termini previsti dalla legge, presso la sede sociale e presso la Borsa Italiana S.p.A., nonché sul sito internet della Società www.aedesgroup.com.

Avvenuta iscrizione all'albo degli intermediari finanziari ex art. 113 T.U.B.

Aedes S.p.A. informa di essere stata iscritta da Banca d'Italia, in data 29 luglio 2010, nell'apposita sezione dell'elenco generale degli intermediari finanziari di cui all'art. 113 del T.U.B.

Cancellazione di Aedes Value Added dall'albo delle SGR.

Aedes informa di aver ricevuto da Banca d'Italia, in relazione ad Aedes Value Added S.G.R.p.A., provvedimento di decadenza dell'autorizzazione e cancellazione dall'albo delle SGR, a seguito della protratta inattività della società.

Tale provvedimento, già preventivato e atteso, non modifica in alcun modo le strategie del Gruppo Aedes in relazione al programma di gestione di nuovi Fondi Immobiliari di terzi investitori che verrà perseguito per il tramite della controllata Aedes BPM S.G.R. S.p.A., già attiva con la gestione di 5 fondi immobiliari.

La Capogruppo ha già adottato le opportune delibere al fine di includere la società Aedes Value Added nel programma di semplificazione della struttura societaria del Gruppo.

Paolo Ingrassia nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione di Nova Re S.p.A. a seguito delle dimissioni di Maurizia Squinzi. Luca Savino cooptato nuovo consigliere. Floriano Fasoli assume la carica di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Aedes informa che il Consiglio di Amministrazione della controllata Nova Re S.p.A., a seguito delle dimissioni presentate da Maurizia Squinzi, ha provveduto a nominare Paolo Ingrassia quale Presidente e a reintegrare il Consiglio con la cooptazione di Luca Savino. La dottoressa Squinzi ha inoltre rassegnato le proprie dimissioni anche dalla carica di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, incarico assunto da Floriano Fasoli.

La società ringrazia la dott.ssa Squinzi e augura ai dott. Paolo Ingrassia e Luca Savino un proficuo lavoro.

Sospeso dalla carica di Consigliere Pierino Isoldi.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la sospensione dall'incarico di Consigliere di Pierino Isoldi, dopo aver verificato che il medesimo è incorso in una delle cause di sospensione di cui all'art. 5, comma 1, lett. a), D.M. Tesoro n. 516/98.

Investor Relations

02 62431

investor.relations@aedes-immobiliare.com

Aedes S.p.A.

Protagonista del mercato immobiliare italiano dal 1905, 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, dynamic e development.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes S.p.A. dott. Floriano Fasoli attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del D. Lgs. 58/1998 – che l'informativa contabile relativa ai dati al 30 giugno 2010, come riportata nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Conto Economico

(€/1000)		Consolidato		
Voce	Descrizione	30/06/2010	30/06/2009	31/12/2009
A.	Ricavi lordi	26.586	22.520	41.857
B.	Costi	(23.107)	(23.726)	(50.525)
C.	Amm.ti, svalni e acc.to rischi	(5.007)	(7.517)	(37.203)
D.1	Costo del venduto	(2.660)	(52)	(240)
D.2	Allineamento rimanenze a valore di mercato	0	0	(13.693)
E.	Proventi/(oneri) da società collegate e joint venture	(536)	(8.764)	4.334
F.	Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	220	(10.679)	(9.229)
G.=A.+B.+C.+D.1+D.2+E.+F.	Risultato operativo	(4.504)	(28.218)	(64.699)
H.	Proventi (oneri) finanziari	(3.797)	(19.254)	(9.544)
	<i>di cui adeguamento al fair value su derivati</i>	(22)	(239)	(89)
I.= G.+ H.	Risultato ante imposte	(8.301)	(47.472)	(74.243)
L.	Imposte	(1.797)	3.570	(12.096)
M.=I. +L.	Utile/(Perdita) del periodo delle attività in funzionamento	(10.098)	(43.902)	(86.339)
N.	Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	(82)	(407)	(1.762)
O.=M.+N.	Risultato di competenza del Gruppo	(10.016)	(43.495)	(84.577)

Stato Patrimoniale

(€/1000)				
Voce	Descrizione	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
A.	Capitale fisso	526.287	533.344	582.303
B.	Capitale circolante netto	414.392	267.192	261.226
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	940.679	800.536	843.529
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	352.214	360.211	(38.574)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	22.818	20.048	21.204
D.=D.1+D.2	Patrimonio netto consolidato	375.032	380.259	(17.370)
E.	Altre attività e passività non correnti	20.083	16.867	19.084
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	550.205	463.619	225.494
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	50.212	30.382	644.227
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(54.853)	(90.591)	(27.906)
I.= F.+G.+H.	Indebitamento finanziario netto	545.564	403.410	841.815
L.=D.+E.+I.	FONTI DI FINANZIAMENTO	940.679	800.536	843.529