



Sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 21, capitale sociale Euro 284.299.511,34 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

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.

Milano, 22 marzo 2012

Approvato il Progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2011

Di seguito i principali indicatori economici, finanziari e patrimoniali consolidati (in parentesi i dati al 31 dicembre 2010):

- **Ricavi Lordi aumentati del 38% a Euro 76,1 milioni (Euro 55,0 milioni), anche grazie all'incremento delle vendite frazionate di immobili. Costi diminuiti del 16% a Euro 36,0 milioni (Euro 43,0 milioni)**
- **Risultato di competenza di Gruppo negativo per Euro 38,9 milioni, con perdite progressivamente ridotte rispetto ad Euro 54,7 milioni a fine 2010, ad Euro 84,6 milioni a fine 2009 e ad Euro 310,7 milioni a fine 2008**
- **Capitale investito pari a Euro 831,5 milioni (Euro 908,3 milioni). Patrimonio netto pari a Euro 289,5 milioni (Euro 328,5 milioni). NAV pari a Euro 378,2 milioni, per un valore di Euro 0,35 per azione**
- **Indebitamento finanziario netto si riduce di Euro 35,3 milioni a Euro 515,6 milioni (Euro 550,9 milioni) con oneri finanziari netti pari a Euro 12,7 milioni (Euro 11,7 milioni) ad un tasso medio del 2,51%.**

Il Consiglio di Amministrazione di Aedes, riunitosi in data 21 marzo 2012 sotto la Presidenza di Pio Giovanni Scarsi, ha approvato il Bilancio Consolidato e il Progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011, redatti secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS, che verrà sottoposto all'Assemblea degli Azionisti prevista per il 27 aprile 2012 e per il 30 Aprile 2012 (in seconda convocazione).

Il Bilancio Consolidato e il Progetto di Bilancio d'esercizio, redatti utilizzando i criteri che ritengono soddisfatto il principio della continuità aziendale, evidenziano dati in miglioramento rispetto ai precedenti esercizi. Rilevante appare la ripresa delle vendite frazionate di immobili iscritti nelle rimanenze con significativa riduzione dell'indebitamento.

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

I **Ricavi lordi** raggiungono Euro 76,1 milioni, in aumento del 38,3%, da Euro 55,0 milioni al 31 dicembre 2010. La crescita è in buona parte riferita ai **Ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante**, pari a complessivi Euro 43,3 milioni. Tali vendite hanno determinato un **Margine netto** di Euro 6,0 milioni (Euro 3,1 milioni del 2010) pari al 13,9% circa dei ricavi di vendita. I **Ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori** risultano pari a Euro 16,2 milioni da Euro 17,5 milioni. I **Ricavi per prestazioni di servizi** (Euro 11,1 milioni rispetto a Euro 16,7 milioni del 2010) evidenziano una flessione, prevalentemente connessa alla registrazione nel precedente esercizio di proventi da attività di agency prestate ai fondi Petrarca e Boccaccio, nonché alla cessione di Agorà S.r.l. (che aveva registrato una flessione dei propri ricavi anche durante il periodo di consolidamento) e, in parte residuale, a un minor fatturato di Aedes S.p.A. a seguito dello scioglimento di alcune *joint ventures*.

I **Costi**, ridotti del 16% circa, ammontano a Euro 36,0 milioni (da Euro 43,0 milioni), anche in virtù di minori oneri per **Prestazioni di servizi**, ridotti a Euro 14,0 milioni da Euro 17,9 milioni; e a minori **Costi del personale** pari a Euro 7,5 milioni, in riduzione di oltre il 30%.

Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti rischi si attestano nel complesso a Euro 10,6 milioni, in riduzione da Euro 14,7 milioni. In particolare, gli ammortamenti sono pari a Euro 5,1 milioni (Euro 5,8 milioni), gli accantonamenti per rischi sono pari a Euro 1,3 milioni (Euro 3,1 milioni) e le svalutazioni di crediti e di immobilizzazioni si attestano a Euro 4,3 milioni (Euro 5,8 milioni).

La voce relativa a **Oneri da società collegate e joint venture** risulta pari a Euro 12,7 milioni, da Euro 22,7.

Il **Risultato operativo** è negativo per Euro 24,9 milioni, con un miglioramento di 18,3 milioni di Euro (perdita di 43,2 milioni di Euro).

La gestione finanziaria evidenzia **Oneri finanziari netti** per Euro 12,7 milioni, con un incremento di Euro 1 milioni sostanzialmente riconducibile all'aumento dei tassi base sull'indebitamento.

Il **Risultato del Gruppo**, al netto della quota relativa ai terzi, si attesta a un valore negativo di Euro 38,9 milioni (perdita di Euro 54,7 milioni).

Il **Capitale investito** è pari a Euro 831,5 milioni (Euro 908,3), mentre il **Patrimonio netto** si attesta a Euro 289,5 milioni (Euro 328,5 milioni).

Il **NAV** si attesta a Euro 378,2 milioni, pari a un valore di Euro 0,35 per ciascuna azione in circolazione al 31 dicembre 2011.

L'**Indebitamento finanziario netto** consolidato si attesta a Euro 515,6 milioni, in riduzione di Euro 35,3 milioni da Euro 550,9 milioni. La voce è riferibile alla differenza tra debiti lordi per Euro 548,7 milioni e depositi bancari, pari a Euro 33,1 milioni.

Il Gruppo ha in essere contratti di copertura dal rischio di variazione dei tassi di interesse per complessivi Euro 12,5 milioni di nozionale. Il valore di *mark-to-market* di tali strumenti è leggermente positivo al 31 dicembre 2011.

Evoluzione prevedibile della gestione

Conclusa nel 2009 l'operazione di ristrutturazione finanziaria e patrimoniale, prosegue l'attività di rilancio industriale del Gruppo Aedes, orientata a dare un forte impulso alla generazione di stabili ricavi operativi mantenendo al contempo una equilibrata struttura dei costi.

Nel 2011 sono stati portati a regime importanti risultati in termini di contenimento e stabile controllo dei costi. Ciò rappresenta la base affinché, insieme ad una auspicata ripresa delle transazioni, possa realizzarsi in futuro una ricorrente generazione di ricavi aciclici e un ritorno alla redditività.

Il risultato economico, sebbene ancora in perdita, evidenzia segnali di ulteriore e continuo miglioramento rispetto agli esercizi precedenti. In particolare beneficia di ricavi ricorrenti grazie alle attività di messa a reddito realizzate nel recente passato e alla vendita frazionata di immobili, acquisiti con lo scioglimento delle joint ventures non strategiche; di ricavi non ricorrenti derivanti da operazioni di cessione di asset non core; nonché della riduzione dei costi operativi generata dalle attività di riorganizzazione della struttura compiute nei passati esercizi e proseguite nel 2011.

L'attività di semplificazione della struttura di partecipazioni proseguirà nel corso del prossimo esercizio e sarà orientata a migliorare ulteriormente la struttura di costo del Gruppo, favorendo la riduzione di costi connessi alla numerosità e complessità delle partecipazioni detenute, nonché un più diretto controllo del portafoglio immobiliare.

Proseguirà inoltre l'impegno nella commercializzazione di immobili e aree di notevole rilevanza, non strategici ai fini della Società, in grado di consentire una considerevole riduzione dell'indebitamento finanziario netto non auto liquidante, l'esclusione dal perimetro di consolidamento di attivi a contribuzione reddituale negativa nel breve termine e l'ottenimento di nuova liquidità a beneficio del Gruppo.

L'andamento del mercato finanziario mondiale, delle economie nazionali e di quelle in area Euro in particolare hanno avuto effetti di grande rilievo anche sull'economia reale e sul settore immobiliare. Ciò ha determinato peraltro la necessità, per le società, di adeguare le proprie attività e il proprio modus operandi alle mutate e mutevoli condizioni circostanti. Alla luce anche di tali eventi, la Società sta effettuando le attività necessarie e propedeutiche ad un aggiornamento del Piano originariamente approvato dal Consiglio di Amministrazione del 30 dicembre 2008 e successivamente aggiornato in data 26 marzo 2009, ritenendo validi gli obiettivi originariamente fissati, tra cui la riduzione dell'indebitamento, ma adeguando le strategie per il loro raggiungimento alle suddette variazioni intervenute.

L'impegno del Consiglio di Amministrazione, del management e delle strutture sarà, ancora, concentrato nello sforzo di riportare, nel breve termine, la Società al suo storico ruolo di primario operatore e a una stabile redditività, con soddisfazione di tutti gli stakeholders.

La Capogruppo Aedes S.p.A. chiude l'esercizio 2011 con una perdita pari a Euro 22,9 milioni da una perdita di Euro 50 milioni.

Eventi successivi alla chiusura

In data 6 marzo 2012 è stato eseguito un aumento di capitale nella controllata FDM S.A. in seguito al quale Aedes International S.A. è risultata titolare del 100% del capitale sociale della stessa.

In data 20 marzo 2012 è stato sottoscritto un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione ad un primario operatore internazionale dell'intero capitale sociale della Turati Properties S.r.l., società proprietaria dell'immobile sito in Roma, Via Veneto 96. Per la stipula del contratto definitivo sono necessarie le usuali autorizzazioni degli istituti finanziari.

Il corrispettivo concordato, sulla base dei dati al 31 dicembre 2011 da aggiornarsi alla data del closing, sarà di Euro 32,2 milioni.

L'operazione comporterà, inoltre, una riduzione dell'indebitamento finanziario lordo di circa Euro 82,9 milioni.

Progetti di fusione per incorporazione di società interamente controllate

Il Consiglio di Amministrazione ha anche approvato - in un'ottica di semplificazione del Gruppo - il progetto di fusione per incorporazione nella Aedes S.p.A. delle società controllate al 100% Aedes Financial Services S.r.l., Actea S.r.l., Aedilia Quattro S.r.l. in liquidazione, Ariosto S.r.l., Corso 335 S.r.l. e il progetto di fusione transfrontaliera, sempre per incorporazione nell'Emittente, di Aedes International S.A.; le operazioni non comporteranno aumenti di capitale dell'incorporante. Ai sensi di legge e di Statuto, le fusioni - non soggette alla procedura sulle operazioni con parti correlate in conformità con il Reg. Consob n. 17221/10 poiché realizzate con società interamente controllate senza interessi significativi di parti correlate - saranno deliberate, quanto a Aedes

S.p.A., dal proprio Consiglio di Amministrazione, fermo quanto disposto dall'art. 2505, comma 3 del cod. civ.

La Società metterà a disposizione del pubblico e degli Azionisti la documentazione e le informazioni prescritte in ottemperanza, nei termini e con le modalità stabilite dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari per l'esercizio 2011, ai sensi dell'art. 123-bis del D. Lgs. n. 58/98 (come successivamente modificato e integrato).

Politiche e Procedure di Remunerazione e Relazione sulla Remunerazione

Si informa che il Consiglio di Amministrazione ha altresì approvato - su proposta del Comitato per la Remunerazione l'Incentivazione e le Nomine e sentito il Collegio Sindacale, le "Politiche di Remunerazione e procedure per l'attuazione di Aedes S.p.A.", illustrate nella Relazione sulla Remunerazione predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. n. 58/98 e approvata sempre nell'odierna riunione consiliare, che sarà messa a disposizione del pubblico con le modalità e nei termini previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

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. Gabriele Cerminara attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del D. Lgs. 58/1998 – che l'informativa contabile relativa ai dati al 31 dicembre 2011, come riportata nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

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

Conto Economico

Voce	Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
A.	Ricavi lordi	76.137	55.049	21.088
B.	Costi	(35.966)	(43.003)	7.037
C.	Amm.ti, sval.ni e acc.to rischi	(10.614)	(14.675)	4.061
D.1	Costo del venduto	(37.306)	(11.791)	(25.515)
D.2	Allineamento rimanenze a valore di mercato	(4.730)	(5.904)	1.174
E.	Proventi/(oneri) da società collegate e joint venture	(12.693)	(22.706)	10.013
F.	Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	274	(208)	482
G.=A.+B.+C.+D.1+D.2+E.+F.	Risultato operativo	(24.898)	(43.238)	18.340
H.	Proventi (oneri) finanziari	(12.734)	(11.747)	(987)
	<i>di cui adeguamento al fair value su derivati</i>	342	171	171
I.= G.+ H.	Risultato ante imposte	(37.632)	(54.985)	17.353
L.	Imposte	(2.269)	(50)	n.a.
M.=I. +L.	Utile/(Perdita) del periodo delle attività in funzionamento	(39.901)	(55.035)	15.134
N.	Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	(1.050)	(309)	(741)
O.=M.-N.	Risultato di competenza del Gruppo	(38.851)	(54.726)	15.875

Stato Patrimoniale

Voce	Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
A.	Capitale fisso	443.079	475.180	(32.101)
B.	Capitale circolante netto	388.406	433.114	(44.708)
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	831.485	908.294	(76.809)
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	269.444	305.884	(36.440)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	20.016	22.581	(2.565)
D.=D.1+D.2	Totale patrimonio netto	289.460	328.465	(39.005)
E.	Altre (attività) e passività non correnti	26.470	28.952	(2.482)
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	520.504	534.358	(13.854)
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	28.173	60.329	(32.156)
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(33.122)	(43.810)	10.688
I.= F+G+H	Totale indebitamento finanziario netto	515.555	550.877	(35.322)
L.=D.+E.+I.	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	831.485	908.294	(76.809)