



Milano, 13 novembre 2009

Approvato il Resoconto Intermedio sulla Gestione al 30 settembre 2009, che registra l'aumento di capitale in denaro e quello riservato alle banche.

I principali risultati finanziari e patrimoniali:

- **Indebitamento finanziario netto passa a Euro 372,6 milioni rispetto a Euro 841,8 milioni a fine giugno 2009, con una riduzione di circa il 56%. Il totale dei debiti verso banche diminuisce a Euro 418 milioni da Euro 758,9 milioni, con una riduzione del 45%;**
- **Patrimonio netto di competenza di gruppo passa a Euro 379,9 milioni da un valore negativo di Euro 38,6 milioni a fine giugno 2009;**
- **Capitale sociale passa a Euro 284 milioni da Euro 26,5 milioni.**

I principali dati economici al 30 settembre 2009, che riflettono in minima parte i vantaggi della ristrutturazione che saranno più consistenti nei prossimi mesi :

- **Risultato operativo negativo per Euro 51 milioni da un valore negativo di Euro 65,5 milioni a fine settembre 2008;**
- **Oneri finanziari a Euro 14,7 milioni da Euro 37 milioni a fine settembre 2008;**

- **Risultato di competenza di gruppo ha registrato una perdita di Euro 65,4 milioni in netto miglioramento rispetto ad una perdita di Euro 103 milioni a fine settembre 2008.**

Integrazione del Comitato per il Controllo Interno.

Il Consiglio di Amministrazione di Aedes, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Tommaso Cartone, ha approvato il Resoconto Intermedio sulla Gestione al 30 settembre 2009.

Tale resoconto beneficia degli effetti derivanti dall'operazione di aumento di capitale a pagamento, di aumento di capitale riservato alle banche e dal conseguente accordo di ristrutturazione del debito, conclusosi nel corso del trimestre 2009. In particolare, i benefici finanziari e patrimoniali si sostanziano principalmente in un forte abbattimento dell'indebitamento finanziario netto, che si attesta a Euro 372,6 milioni da Euro 841,8 milioni a fine giugno 2009, con una riduzione significativa di circa il 56% e con una sostanziale crescita del patrimonio netto di competenza di Gruppo, che passa a Euro 379,9 milioni da un valore negativo di Euro 38,6 milioni a fine giugno 2009. Per quanto concerne il lato economico, nei primi nove mesi del 2009, i benefici della ristrutturazione finanziaria si esplicano in una forte riduzione degli oneri finanziari, che passano a Euro 14,7 milioni da Euro 37 milioni a fine settembre 2008.

Di seguito i principali indicatori economico-finanziari e patrimoniali consolidati al 30 settembre 2009:

I ricavi, al netto del costo del venduto, si attestano a Euro 31,4 milioni al 30 settembre 2009, in decremento rispetto a Euro 37,2 milioni al 30 settembre 2008. Tale risultato risente fortemente della generale e persistente crisi del mercato immobiliare, che ha determinato la conseguente contrazione dell'attività immobiliare.

Si evidenziano ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori a Euro 12,2 milioni in crescita di Euro 595 mila rispetto a Euro 11,6 milioni a fine settembre 2008. Tale crescita beneficia principalmente della messa a reddito del centro commerciale di Rho. I ricavi per prestazioni di servizi ammontano a Euro 16 milioni in decremento rispetto a Euro 22,3 milioni a fine settembre 2008, quando la voce beneficiava delle provvigioni non ricorrenti per l'attività di agency

imputate ai fondi immobiliari Petrarca e Boccaccio. Il margine netto realizzato dalla vendita di immobili iscritti nell'attivo circolante è pari a Euro 39 mila rispetto ad un valore negativo di Euro 8,8 milioni al 30 settembre 2008.

I proventi per vendite di immobili iscritti nell'attivo immobilizzato si attestano a zero rispetto a Euro 217 mila al 30 settembre 2008, a causa dello stallo di operazioni di cessione di immobili. I proventi da alienazione di partecipazione immobiliare sono pari a Euro 1,3 milione (Euro 990 mila al 30 settembre 2008), derivanti principalmente dalle plusvalenze registrate a seguito della cessione di EURL Saint Honorè. La voce altri ricavi e proventi si attesta a Euro 1,8 milioni (Euro 3,9 milioni al 30 settembre 2008) ed include sopravvenienze attive e rimborsi su espropri.

I costi ammontano a Euro 36,6 milioni (Euro 47,3 milioni al 30 settembre 2008), in netto decremento di Euro 10,7 milioni quale conseguenza delle attività di contenimento dei costi discrezionali, dell'attività operativa e dei costi del personale.

Gli ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti rischi sono pari a Euro 23,7 milioni (Euro 44,4 milioni al 30 settembre 2008), di cui accantonamenti e svalutazioni di carattere non ricorrente pari a complessivi Euro 15,1 milioni, composti da Euro 10,4 milioni di svalutazioni di crediti finanziari verso società collegate, Euro 3,4 milioni di svalutazioni di crediti commerciali verso società collegate in liquidazione, Euro 1,3 milioni di svalutazioni dell'impianto sportivo di proprietà di Immobiliare Sporting.

La voce proventi/oneri da società collegate e jv evidenzia oneri per Euro 10,6 milioni rispetto oneri di Euro 4,3 milioni al 30 settembre 2008, a seguito dell'adeguamento della valutazione a patrimonio netto delle società collegate consolidate con tale metodo. Nei primi nove mesi del 2009 sono stati, inoltre, contabilizzati oneri non ricorrenti di ristrutturazione pari a Euro 11,5 milioni (proventi per Euro 332 mila nei primi nove mesi del 2008) per il completamento della ristrutturazione aziendale.

Il risultato operativo è negativo per Euro 51 milioni in miglioramento rispetto ad un valore negativo di Euro 65,5 milioni a fine settembre 2008.

La gestione finanziaria evidenzia oneri finanziari per Euro 14,7 milioni (Euro 37 milioni nel 2008), in diminuzione grazie agli effetti positivi della convenzione bancaria, della riduzione del livello d'indebitamento a seguito della conversione

in capitale di parte dei debiti chirografi e della contrazione del costo dell'indebitamento, conseguente anche al decremento dell'Euribor.

Il risultato ante imposte è pari ad un valore negativo di Euro 65,7 milioni rispetto alla perdita di Euro 102,5 milioni nel 2008.

Il Risultato di competenza di Gruppo chiude con una perdita netta di Gruppo pari a Euro 65,4 milioni in netto miglioramento rispetto alla perdita di Euro 103 milioni nel 2008.

Il capitale investito è pari a Euro 796,4 milioni rispetto Euro 859,2 milioni a fine dicembre 2008 (Euro 843,5 milioni a fine giugno 2009), mentre il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo è pari a Euro 379,9 milioni rispetto a Euro 5,3 milioni a fine dicembre 2008 (valore negativo di Euro 38,6 milioni a fine giugno 2009). La variazione del patrimonio netto di Gruppo è imputabile sostanzialmente all'aumento di capitale di Aedes S.p.A., che ammonta a Euro 439,9 milioni, di cui Euro 150 milioni dall'aumento di capitale per cassa, Euro 296 milioni dall'aumento di capitale banche, Euro 18 mila per proventi per vendita di inoptati, Euro 6 milioni per costi di aumento di capitale.

L'indebitamento finanziario netto consolidato si attesta a Euro 372,6 milioni rispetto a Euro 810,4 milioni a fine dicembre 2008 (Euro 841,8 milioni al 30 giugno 2009), quale differenza tra debiti lordi per Euro 512,2 milioni e depositi bancari pari a Euro 139,6 milioni. La forte riduzione dell'indebitamento è imputabile agli effetti degli aumenti di capitale e della ristrutturazione del debito. Al 30 settembre 2009 il totale dei debiti verso le banche è diminuito per effetto della conversione e del saldo e stralcio sui debiti chirografi, passando da Euro 734,9 milioni a fine dicembre 2008 a Euro 418 milioni a fine settembre 2009 (Euro 758,9 milioni a fine giugno 2009). Di questi, la quota in scadenza entro i 12 mesi è scesa da Euro 557,3 milioni a fine dicembre 2008 a Euro 35,2 milioni al 30 settembre 2009 e, per effetto della moratoria, i debiti con scadenza oltre i 5 anni sono saliti da Euro 177,7 milioni a fine dicembre 2008 a Euro 382,8 milioni a fine settembre 2009. I proventi finanziari derivanti dagli accordi di ristrutturazione dell'indebitamento, in particolare grazie alla modifica favorevole dei tassi di interesse e al saldo e stralcio sui debiti chirografi, sono pari a Euro 17 milioni, al netto dello storno di oneri accessori.

Nel corso del trimestre, la liquidità derivante dall'aumento di capitale è stata destinata per Euro 13,8 milioni alla restituzione di parte del finanziamento ponte ottenuto da un pool di banche, al fine di coprire i fabbisogni di cassa

indispensabili per l'operatività di Gruppo, per Euro 14,7 milioni alla chiusura dei contenziosi con le società Fiat Partecipazioni e Victoria, per Euro 3,9 milioni al pagamento di fornitori inerenti all'aumento di capitale, per Euro 1,5 milioni al pagamento degli incentivi relativi all'esodo del personale dipendente, per Euro 4,3 milioni al pagamento di imposte, alla gestione ordinaria e pagamento dei debiti verso i fornitori, già in parte liquidati mediante il finanziamento ponte. La definizione delle posizioni debitorie verso i fornitori ha permesso l'ottenimento di sconti con azioni di saldo e stralcio per Euro 3,5 milioni, con la relativa diminuzione dei decreti ingiuntivi da parte dei creditori.

Il Gruppo ha in essere contratti di copertura dal rischio di variazione dei tassi di interesse per complessivi Euro 19,9 milioni di nozionale. Il valore di *mark-to-market* di tali strumenti è pari a Euro 0,7 milioni, negativo alla data del 30 settembre 2009.

Eventi significativi del periodo

In data **24 luglio 2009** (i veda comunicato stampa) Consob ha rilasciato l'autorizzazione alla pubblicazione del Prospetto Informativo relativo all'offerta in opzione agli azionisti e all'ammissione a quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("**MTA**") di azioni ordinarie Aedes S.p.A. e "Warrant Aedes S.p.A. 2009 – 2014".

In data **2 settembre 2009** Aedes ha comunicato di aver chiuso positivamente l'offerta in Borsa per l'aumento di capitale per cassa.

In data **9 settembre 2009** Aedes ha comunicato di aver completato con successo l'aumento per cassa di capitale sociale, che porta il capitale sociale a 177 milioni di Euro e in conseguenza assume piena e definitiva efficacia l'accordo di ristrutturazione del debito bancario.

E' stata conseguentemente avviata la procedura per la conversione in capitale di circa 296 milioni di Euro di crediti chirografari vantati dalle Banche.

In data 9 settembre 2009 sono stati nominati i nuovi Vertici aziendali:

- Francesco Montescani: Amministratore Delegato
- Paolo Ingrassia e Annapaola Negri-Clementi: Vice Presidenti
- Michele Stacca cooptato Consigliere Indipendente

In data **7 ottobre 2009** Aedes ha comunicato di aver completato con successo l'aumento di Capitale riservato alle Banche. I debiti chirografari verso Banche per 296 milioni di Euro sono stati convertiti in patrimonio netto.

Eventi significativi successivi alla chiusura del trimestre

Il **12 ottobre 2009** è stata sottoscritta una scrittura privata tra Rubattino 87 ed il Gruppo Camozzi avente ad oggetto alcuni terreni occupati da Innse. Rubattino 87 S.r.l. è società controllata da Aedes S.p.a. ed è proprietaria del complesso immobiliare sito in Milano, via Rubattino n. 87, costituito da capannoni ad uso industriale, uffici, locali accessori e aree pertinenziali. Tali capannoni erano occupati dal luglio 2001 abusivamente da Innse Iniziative S.r.l. e sono stati oggetto di ordinanza di rilascio da parte del Tribunale di Milano eseguibile nel luglio di quest'anno. A seguito dell'occupazione e del presidio della fabbrica da parte dei sindacati e dei lavoratori, azioni che hanno avuto grande spazio sui media italiani, sono state individuate soluzioni che consentissero l'appianamento delle suddette tensioni sociali. In particolare, con il coordinamento ed il patrocinio del Prefetto di Milano si è pervenuti alla sottoscrizione di un accordo tra le parti.

In data **30 ottobre 2009**, nell'ambito delle attività del Piano Industriale portate avanti dai nuovi Vertici aziendali per dare attuazione alla fase di razionalizzazione del portafoglio immobiliare attraverso la cessione di assets ritenuti non strategici, Aedes ha comunicato di avere sottoscritto un accordo transattivo finalizzato allo scioglimento delle joint ventures detenute pariteticamente tra il gruppo Aedes ed il gruppo Operae. Tali joint ventures sono relative ai portafogli immobiliari di proprietà di Porto San Rocco S.r.l., Turati Properties 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.

L'efficacia di tale accordo rimane subordinato all'avveramento delle seguenti condizioni sospensive in sintesi descritte:

ottenimento del consenso all'operazione sopra illustrata da parte degli istituti di credito che hanno sottoscritto l'accordo di ristrutturazione del debito (la convenzione bancaria 23 aprile 2009) stipulato da Aedes e da alcune società controllate;

raggiungimento, da parte del gruppo Aedes e del gruppo Operae, di un accordo con le banche titolari di crediti relativi a finanziamenti concessi sugli immobili per la ristrutturazione del debito.

In data **11 novembre 2009** (si veda il comunicato stampa) è stato siglato un accordo transattivo con Nova Re Holding (società appartenente al Gruppo Marella) per la definitiva chiusura delle pendenze sorte a seguito dell'operazione di acquisto del 78% del capitale di Nova Re, ritardati anche per contrasti negoziali tra le parti.

Evoluzione prevedibile della gestione

La conclusione del risanamento finanziario permetterà al Gruppo Aedes l'avvio delle attività per il risanamento industriale allo scopo sia di migliorare la struttura dei costi sia di dare nuovo impulso all'ottenimento di ricavi operativi, individuando il modello di business più efficace nel contesto attuale di mercato e partendo da una solida base patrimoniale.

Il 2009 si prospetta quindi come un anno di transizione che porterà la società, guidata da un nuovo management, verso una ripresa economica da realizzarsi nel periodo del Piano Industriale.

Il risultato economico, previsto ancora in perdita, nonostante l'inizio delle attività di risanamento, risente positivamente dei minori oneri finanziari dovuti sia alla conversione di parte dei debiti bancari in capitale, sia agli introiti rivenienti dall'aumento di capitale stesso; mentre risente negativamente degli oneri di ristrutturazione sia connessi all'operazione di risanamento finanziario, sia alla riorganizzazione del personale.

L'impegno del Consiglio di Amministrazione e delle strutture sarà concentrato nello sforzo di ridare ad Aedes un futuro stabilmente redditizio, con soddisfazione di tutti gli stakeholders.

Integrazione del Comitato per il Controllo Interno

Il Consigliere Antonino De Silvestri è stato nominato componente del Comitato per il Controllo Interno, a seguito della rinuncia alla carica da parte di Paolo Ingrassia, già Vice Presidente esecutivo.

Aedes S.p.A.**Investor Relations**

Tel. 0262431

investor.relations@aedes-immobiliare.com**Media Relations**

Sabrina Ragone

Tel. 02 – 62439306

s.ragone@aedesgroup.com**Aedes S.p.A.**

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

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Maurizia Squinzi dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile relativa al Resoconto intermedio sulla gestione al 30 settembre 2009 di Aedes S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Conto economico

Descrizione	III Trimestre 2009	III Trimestre 2008	30/09/2009	30/09/2008
Ricavi lordi	9.017	35.734	31.537	69.584
Costi	(12.870)	(16.126)	(36.596)	(47.300)
Amm.ti, sval.ni e acc.to rischi	(16.170)	(16.333)	(23.687)	(44.394)
Costo del venduto	(117)	(23.604)	(169)	(32.396)
Allineamento rimanenze a valore di mercato	0	(7.000)	0	(7.000)
Proventi/(oneri) da società collegate e joint venture	(1.845)	(6.681)	(10.609)	(4.295)
Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	(785)	(251)	(11.464)	332
Risultato operativo	(22.770)	(34.261)	(50.988)	(65.469)
Proventi (oneri) finanziari	4.545	(13.626)	(14.709)	(37.010)
<i>di cui adeguamento al fair value su derivati</i>	<i>(1)</i>	<i>(302)</i>	<i>(240)</i>	<i>(136)</i>
Risultato ante imposte	(18.225)	(47.887)	(65.697)	(102.479)
Imposte	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utile/(Perdita) del periodo delle attività in funzionamento	(18.225)	(47.887)	(65.697)	(102.479)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	78	927	(329)	527
Risultato di competenza del Gruppo	(18.303)	(48.814)	(65.368)	(103.006)

Stato patrimoniale

Descrizione	30/09/2009	30/06/2009	31/12/2008
Capitale fisso	541.160	582.303	588.385
Capitale circolante netto	255.257	261.226	270.857
CAPITALE INVESTITO	796.417	843.529	859.242
Patrimonio netto di competenza del gruppo	379.880	(38.576)	5.331
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	21.337	21.205	22.238
Patrimonio netto consolidato	401.217	(17.371)	27.569
Altre (attività) e passività non correnti	22.594	19.085	21.301
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	444.196	225.494	237.220
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	68.005	644.227	605.407
Disponibilità liquide ed equivalenti	(139.595)	(27.906)	(32.255)
Indebitamento finanziario netto	372.606	841.815	810.372
FONTI DI FINANZIAMENTO	796.417	843.529	859.242