

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES HA APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2024

### CONVOCATA L'ASSEMBLEA ORDINARIA PER IL 29 APRILE 2025

#### Principali indicatori economici consolidati<sup>1</sup>:

- **Ricavi totali: € 241 migliaia (€ 70 migliaia)**
- **Net Operating Income: € 66 migliaia (€ -50 migliaia)**
- **EBITDA: € -1.296 migliaia (€ -1.448 migliaia)**

#### Principali indicatori patrimoniali consolidati:

- **Passività Finanziarie Nette: € 2,6 milioni (€ 4,4 milioni)**
- **GAV Consolidato: € 2,3 milioni (€ 2,4 milioni)**
- **NAV € 6,4 milioni (€ 7,8 milioni) e NAV per azione € 0,1991 (€ 0,2442)**

Milano, 20 marzo 2025 - Il Consiglio di amministrazione di **Aedes S.p.A.** (EXM: AEDES), riunitosi in data odierna, sotto la Presidenza di Federico Strada, ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024.

#### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2024

I **ricavi complessivi** al 31 dicembre 2024 ammontano a € 241 migliaia, rispetto ai € 70 migliaia al 31 dicembre 2023.

I **ricavi da locazioni immobiliari**, pari ad € 21 migliaia al 31 dicembre 2024 rispetto ad € 1 migliaia al 31 dicembre 2023, sono relativi a locazioni di posti auto del complesso immobiliare Pompeo Leoni/De Angeli sito in Milano e di un appartamento sito in Serravalle Scrivia.

I **ricavi di vendita rimanenze immobiliari**, pari ad € 128 migliaia al 31 dicembre 2024 rispetto ad € 67 migliaia al 31 dicembre 2023 si riferiscono interamente alle cessioni di cantine e posti auto del complesso immobiliare Pompeo Leoni/De Angeli sito in Milano.

Gli **altri ricavi** sono pari a € 92 migliaia al 31 dicembre 2024 rispetto a € 2 migliaia del 31 dicembre 2023 e si riferiscono principalmente a sopravvenienze attive.

I **costi diretti esterni** sono pari a € 175 migliaia al 31 dicembre 2024 rispetto ad € 120 migliaia al 31 dicembre 2023.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti Esterni sopra riportate, positivo per € 66 migliaia, in aumento di € 116 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023.

**Le Spese generali totali** si attestano a € 1.352 migliaia al 31 dicembre 2024, in diminuzione

<sup>1</sup>I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono al 31 dicembre 2023.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

rispetto ai € 1.398 migliaia del 31 dicembre 2023.

Il **costo del personale di sede**, pari ad € 139 migliaia, si è ridotto rispetto al periodo precedente a seguito della scadenza dell'accordo di distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un dirigente distaccato dalla società Praga RES S.r.l. e delle dimissioni di un'impiegata amministrativa a decorrere dal 1° maggio 2024.

L'**EBITDA** risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai Costi Diretti e alle Spese Generali sopra commentate, negativo per € 1.295 migliaia, rispetto a negativi € 1.448 migliaia al 31 dicembre 2023.

L'**adeguamento al fair value** di investimenti immobiliari, pari a negativi € 100 migliaia è riferito al terreno edificabile sito in Serravalle Scrivia (AL).

Al 31 dicembre 2024, sulla base delle perizie immobiliari predisposte dagli esperti indipendenti, si registrano **riprese di valore** degli immobili iscritti tra le rimanenze per € 39 migliaia, negative per € 10 migliaia al 31 dicembre 2023.

La voce **ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari** al 31 dicembre 2024 è negativa per € 183 migliaia, in diminuzione rispetto ad € 221 migliaia al 31 dicembre 2023. Tale voce include principalmente gli ammortamenti delle immobilizzazioni e dei diritti d'uso, nonché la svalutazione di alcuni crediti fiscali, ritenuti di difficile recupero.

L'**EBIT** risulta negativo di € 1.540 migliaia al 31 dicembre 2024, rispetto ad € 1.679 migliaia al 31 dicembre 2023.

I **proventi finanziari netti** sono pari ad € 58 migliaia al 31 dicembre 2024 rispetto ad € 99 migliaia al 31 dicembre 2023.

La **perdita dell'esercizio 2024** si attesta a € 1.482 migliaia milioni a fronte di una perdita di € 1.580 migliaia al 31 dicembre 2023.

\*\*\*

## DATI PATRIMONIALI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2024

Il **capitale investito** al 31 dicembre 2024 è pari a € 3.707 migliaia ed è finanziato dal patrimonio netto per € 6.328 migliaia, da disponibilità finanziarie nette (inclusive dei debiti per *lease* ai sensi dell'IFRS 16) per €2.621 migliaia.

Il capitale investito risulta composto dalle seguenti voci.

Il **Capitale Fisso** al 31 dicembre 2024 è pari a € 623 migliaia (€ 769 migliaia al 31 dicembre 2023) ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 489 migliaia, € 605 migliaia al 31 dicembre 2023;
- diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e immobilizzazioni immateriali per € 135 migliaia, € 124 migliaia al 31 dicembre 2023;

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

- altre immobilizzazioni finanziarie nulle, € 34 migliaia al 31 dicembre 2023.

Il **Capitale circolante netto** è positivo per € 3.084 migliaia (€ 2.767 migliaia al 31 dicembre 2023) ed è composto da:

- rimanenze per € 1.808 migliaia (€ 1.860 migliaia al 31 dicembre 2023); la variazione rispetto all'esercizio precedente è attribuibile alle cessioni di cantine e posti auto del complesso immobiliare Pompeo Leoni/De Angeli sito in Milano e alla ripresa di valore iscritta sulla base delle perizie immobiliari al 31 dicembre 2024;
- crediti commerciali e altri crediti per € 1.597 migliaia (€ 1.440 migliaia al 31 dicembre 2023); la variazione rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente alla variazione dei crediti tributari per IVA;
- debiti commerciali e altri debiti per € 321 migliaia (€ 533 migliaia al 31 dicembre 2023).

Il **patrimonio netto consolidato** è pari a € 6.328 migliaia (€ 7.816 migliaia al 31 dicembre 2023), la variazione è riconducibile principalmente al risultato del periodo (negativo per € 1.482 migliaia).

Le **altre attività e passività non correnti** sono pari a negativi € 2 migliaia (positivi € 112 migliaia al 31 dicembre 2023). Si tratta di risconti attivi riferiti a fidejussioni.

Le **passività finanziarie nette** al 31 dicembre 2024 risultano positive per € 2.619 migliaia (€ 4.392 migliaia al 31 dicembre 2023), ed includono debiti per *lease* per € 119 migliaia (€ 126 migliaia al 31 dicembre 2023) e disponibilità liquide per € 2.738 migliaia, € 4.518 migliaia al 31 dicembre 2023.

Il Gruppo dispone al 31 dicembre 2024 di perdite pregresse per circa € 236 milioni; a fronte di tali perdite non sono state iscritte imposte differite attive in quanto non sono al momento presenti i presupposti per la loro iscrizione.

\*\*\*

## PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Il portafoglio immobiliare posseduto dal Gruppo Aedes è rappresentato prevalentemente da asset *"Trading"* destinati alla cessione nel breve e medio termine. All'interno di tale categoria, si distinguono i seguenti segmenti:

- a) *"Trading assets"*: in cui rientrano immobili già esistenti di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata;
- b) *"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.

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Si riporta di seguito una rappresentazione al 31 dicembre 2024 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 S.p.A.:

(Euro/000)	GAV	% on total	DEBT	LTV Ratio	NAV immobili	% on total
Residential	96	4,13%	-	-	96	4,13%
Other (not residential)	647	27,85%	-	-	647	27,85%
<b>Trading assets</b>	<b>743</b>	<b>31,98%</b>	-	-	<b>743</b>	<b>31,98%</b>
Residential	1.110	47,78%	-	-	1.110	47,78%
Logistic	470	20,23%	-	-	470	20,23%
<b>Trading lands</b>	<b>1.580</b>	<b>68,02%</b>	-	-	<b>1.580</b>	<b>68,02%</b>
<b>TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO</b>	<b>2.323</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>2.323</b>	<b>100,00%</b>

Il Portafoglio immobiliare è composto per il 31,98% da "Trading Assets" e per il 68,02% da "Trading Lands". Il portafoglio immobiliare è localizzato interamente nel Nord Italia. La composizione per destinazione d'uso evidenzia per il 51,92% immobili a destinazione *Residential*, per il 27,85% immobili *not residential* e per il restante 20,23% immobili *Logistic*.

Al 31 dicembre 2024 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes si è attestato a un valore di mercato pari ad € 2.323 migliaia, rispetto al valore al 31 dicembre 2023 pari ad € 2.415 migliaia.

\*\*\*

## AREA SERVIZI

La Capogruppo Aedes S.p.A. svolge servizi immobiliari prevalentemente di tipo *captive*, finalizzati al controllo degli investimenti del Gruppo. In particolare, la Società eroga direttamente servizi di *asset management*, gestione amministrativa e finanziaria, gestione societaria, verso le società controllate.

\*\*\*

## NET ASSET VALUE

Il NAV del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2024 è pari ad € 6.375 migliaia.

(Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	6.328	7.816
Rivalutazione di rimanenze	47	2
<b>NAV</b>	<b>6.375</b>	<b>7.818</b>
<i>Azioni in circolazione</i>	<i>32.013.068</i>	<i>32.009.618</i>
<b>NAV per share</b>	<b>0,1991</b>	<b>0,2442</b>

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

**Il NAV non comprende la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa € 236 milioni** al 31 dicembre 2024 (non stanziati in bilancio in quanto non sussistono per il momento i presupposti per la loro iscrizione).

\*\*\*

## **PRINCIPALI DATI ECONOMICO PATRIMONIALI DELLA CAPOGRUPPO**

La Capogruppo, Aedes S.p.A., ha chiuso l'esercizio 2024 con una perdita di € 1.482 migliaia, rispetto ad una perdita di € 1.581 migliaia dell'esercizio 2023.

Il Patrimonio netto della Società si attesta ad € 6.328 migliaia, a fronte di un valore di € 7.804 migliaia al termine del 2023. La variazione è prevalentemente ascrivibile al risultato del periodo.

\*\*\*

## **PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE L'ESERCIZIO 2024**

In data **13 febbraio 2024** il Consiglio di amministrazione di Aedes (già Restart S.p.A.) ha approvato le Linee guida strategiche per la redazione del nuovo piano industriale del Gruppo, implementando il modello di *business* allo scopo di ottimizzare e massimizzare la redditività in modo stabile e duraturo nel tempo, mediante una calibrata combinazione di investimenti con profili di rischio basso uniti ad investimenti con profilo di rischio più elevato e opportunistico.

In data **21 febbraio 2024** la Società ha comunicato che il Socio Augusto S.p.A. in liquidazione ha informato la Società di aver concluso con Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. (anche "ILM") un contratto di compravendita avente ad oggetto il trasferimento in favore di ILM di n. 9.600.000 azioni ordinarie. Per effetto dell'operazione, ILM ha acquisito una partecipazione rappresentativa del 29,99% circa del capitale sociale della Società, mentre la partecipazione detenuta da Augusto si è ridotta al 4,93% circa del capitale sociale della Società, con conseguente venir meno della situazione di soggezione della Società al controllo di fatto e all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A. in liquidazione.

In data **22 febbraio 2024**, la Società, facendo seguito a quanto comunicato in precedenza, ha dato atto di aver ricevuto da Augusto S.p.A. in liquidazione la comunicazione relativa all'avvenuto regolamento dell'operazione di compravendita (conclusa in data 21 febbraio 2024), con conseguente perfezionamento della riferita operazione.

In data **8 marzo 2024** la Società ha comunicato di aver ricevuto da parte dell'Azionista Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. la richiesta di convocare la successiva Assemblea dei Soci anche in sede straordinaria al fine di sottoporre ai Soci la variazione della denominazione sociale, il trasferimento della sede legale e l'adozione del modello monistico di amministrazione e controllo.

In data **12 marzo 2024** il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio

**AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni**

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

d'Esercizio e di Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023. Il Consiglio di amministrazione, inoltre, ha preso altresì atto della comunicazione dell'Amministratore Delegato Giuseppe Roveda di dimissioni dalla carica di Amministratore della Società e da ogni connessa carica ricoperta all'interno dell'organo amministrativo della Società e delle società del Gruppo con effetto dal termine del 19 marzo 2024, ciò all'esito del recente cambio del socio di controllo della Società.

In data **20 marzo 2024** il Consiglio di amministrazione della Società ha deliberato la nomina per cooptazione del Dott. Giorgio Ferrari ai sensi dell'art. 2386 del codice civile e dell'art. 11 dello Statuto sociale, il quale è stato nominato Amministratore Delegato con conseguente attribuzione delle relative deleghe gestorie. Tale nomina è avvenuta a seguito dell'intervenuta efficacia – a far data dal termine del 19 marzo 2024 – delle dimissioni del CEO Giuseppe Roveda.

In data **15 aprile 2024** l'Assemblea dei Soci ha deliberato:

- in sede ordinaria, di approvare la proposta di integrazione del Consiglio di amministrazione formulata dal Socio ILM nominando il Consigliere Giorgio Ferrari (già cooptato dal Consiglio di amministrazione del 20 marzo 2024 a seguito delle dimissioni del precedente CEO della Società) e ripristinando il numero di componenti il Consiglio di amministrazione in nove così come determinato dall'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2021;
- in sede straordinaria, di approvare la proposta formulata dal Socio ILM concernente (i) la modifica dello Statuto sociale mediante variazione della denominazione sociale da "Restart S.p.A." alla denominazione originaria "Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni" o, in forma abbreviata, "Aedes S.p.A."; (ii) il trasferimento della sede legale sociale da Milano a Genova; (iii) l'adozione del modello monistico di amministrazione e controllo fondato su di un Consiglio di amministrazione e su un comitato costituito al suo interno denominato Comitato per il Controllo sulla Gestione; (iv) l'aggiornamento dello Statuto sociale mediante la modifica degli articoli 3, 5, 6 e 9 illustrate nella Relazione *ex art. 125-ter*, comma 3 del D. Lgs. 58/98 ("TUF") presentata dal Socio ILM.

In data **16 aprile 2024** il Consiglio di amministrazione ha deliberato di nominare il Consigliere Giorgio Ferrari quale Amministratore Delegato della Società attribuendogli le deleghe gestorie.

In data **30 aprile 2024** la Società, facendo seguito a quanto comunicato in data 16 aprile 2024, ha comunicato l'avvenuta iscrizione presso il registro delle imprese di Genova le delibere assunte dall'Assemblea Straordinaria dei Soci del 15 aprile 2024 relative (i) alla modifica dello Statuto sociale mediante variazione della denominazione sociale da "Restart S.p.A." a "Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni" o, in forma abbreviata, "Aedes S.p.A.", (ii) al trasferimento della sede legale sociale da Milano a Genova e (iii) all'aggiornamento dello Statuto sociale mediante la modifica degli articoli 3, 5, 6 e 9.

In data **27 maggio 2024** l'Assemblea dei Soci ha deliberato:

- in sede straordinaria, di non approvare le proposte di delibera sul primo e secondo punto all'ordine del giorno della parte straordinaria dell'Assemblea relative alla modifica degli articoli 9, 11, 13 e 15 dello Statuto sociale e all'attribuzione al Consiglio di amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di € 50 milioni;

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

- in sede ordinaria, di (i) approvare il bilancio d'esercizio della Società e il bilancio consolidato del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2023 e la politica di remunerazione della Società; (ii) determinare in sette il numero dei membri del nuovo Consiglio di amministrazione, fissandone la durata in tre esercizi (e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026) e traendo, rispettivamente, sei Consiglieri dalla lista presentata dall'Azionista di riferimento ILM e un Amministratore dalla lista presentata dall'Azionista di minoranza Stella d'Atri; (iii) eleggere alla carica di Presidente del Consiglio di amministrazione il Dott. Federico Strada (Consigliere tratto dalla lista presentata dall'Azionista di riferimento Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.), deliberando in favore dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile; (iv) autorizzare 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.

Si precisa che a far data dalla nomina del Consiglio di amministrazione (27 maggio 2024), è divenuta efficace la delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2024 concernente l'adozione del sistema monistico di amministrazione e controllo.

In data **30 maggio 2024** il Consiglio di amministrazione ha (i) nominato il dott. Giorgio Ferrari alla carica di Vice-presidente, Amministratore Delegato e amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, attribuendogli le relative deleghe gestorie; (ii) valutato l'indipendenza dei propri membri; (iii) costituito il Comitato per il Controllo sulla Gestione e il Comitato *Governance* e Parti Correlate; (iv) nominato il nuovo dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari; (v) nominato un nuovo Organismo di Vigilanza in composizione monocratica nella persona dell'Avv. Nicola Marco Gianaria.

In data **20 giugno 2024** la Società ha comunicato che, con riferimento ai "Warrant Restart S.p.A. 2015-2024", il termine ultimo previsto per l'esercizio dei Warrant (*i.e.* 5 luglio 2024). Al riguardo, Aedes ha altresì rappresentato che, nel periodo di esercizio 1-7 giugno 2024, sono stati esercitati n. 90.000 Warrant, con conseguente sottoscrizione (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 30 Warrant esercitati) e contestuale liberazione di n. 3.000 nuove azioni ordinarie rivenienti dall'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei Warrant al prezzo unitario di € 0,55 per azione (comprensivo di sovrapprezzo), per un ammontare complessivo pari ad € 1.650,00.

In data **28 giugno 2024** Aedes ha comunicato la composizione aggiornata del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) della Società a seguito dell'esercizio – nel periodo 1 – 7 giugno 2024 – di n. 90.000 "Warrant Restart S.p.A. 2015-2024" e della conseguente sottoscrizione (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 30 Warrant esercitati) e contestuale liberazione di n. 3.000 nuove azioni ordinarie rivenienti dall'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei Warrant al prezzo unitario di € 0,55 per azione (comprensivo di sovrapprezzo), per un ammontare complessivo pari ad € 1.650,00.

In data **23 luglio 2024** la Società ha comunicato la composizione aggiornata del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) della Società a seguito dell'esercizio – nel periodo 1 – 5 luglio – di n. 13.500 "Warrant Restart S.p.A. 2015-2024" e della conseguente sottoscrizione (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 30 Warrant esercitati) e

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

contestuale liberazione di n. 450 nuove azioni ordinarie rivenienti dall'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei Warrant al prezzo unitario di € 0,55 per azione (comprensivo di sovrapprezzo), per un ammontare complessivo pari ad € 247,50. Aedes ha altresì precisato che con tale periodo di esercizio (*i.e.* 1-5 luglio 2024) è giunto a scadenza il termine per l'esercizio dei Warrant e, pertanto, i Warrant residui e non esercitati (pari a n. 85.971.750 Warrant) sono stati definitivamente annullati e devono essere considerati definitivamente privi di effetto.

In data **25 luglio 2024**, il Consiglio di amministrazione ha (i) approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024 e (ii) deliberato di ritersi soggetto all'attività di direzione e coordinamento *ex art.* 2497 e seguenti del codice civile del Socio di controllo di fatto ILM.

In data **26 settembre 2024** la Società ha reso noto che il Consiglio di amministrazione ha approvato il Piano Industriale 2024-2028 del Gruppo Aedes (il "**Piano Industriale**") funzionale al rilancio del *business* della Società mediante una calibrata combinazione di investimenti orientati ad ottimizzare e massimizzare la redditività in modo stabile e duraturo nel tempo. In particolare, l'anzidetto Piano Industriale ha previsto di reperire le risorse finanziarie necessarie per raggiungere gli obiettivi dettagliati al suo interno attraverso un equilibrato *mix* di debito ed *equity*, quest'ultimo mediante un aumento del capitale sociale in opzione per massimi € 5 milioni da eseguirsi nell'esercizio 2025.

In data **18 dicembre 2024** l'Assemblea dei Soci ha deliberato in sede straordinaria: (i) di non approvare le proposte di attribuire di una delega al Consiglio di amministrazione ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di € 5 milioni; (ii) di approvare le proposte di modifica degli artt. 5, 9, 13 e 15 dello statuto sociale; (iii) di respingere la proposta di modifica dell'art. 11 dello statuto sociale. A tal riguardo si precisa che, in considerazione della mancata approvazione della modifica dell'art. 11 dello statuto sociale, non si è proceduto all'apertura e alla trattazione della parte ordinaria dell'Assemblea, così come specificato nell'Avviso di convocazione della stessa.

In data **19 dicembre 2024**, il Consiglio di amministrazione ha deliberato di dare mandato all'Amministratore Delegato di rivedere il Piano Industriale tenendo conto dell'attuale assenza di una delega ad aumentare il capitale sociale, implementando nel frattempo iniziative sostenibili finalizzate al miglioramento della posizione economico-finanziaria del Gruppo e valutando possibili operazioni, anche straordinarie, funzionali alla creazione di valore nel medio-lungo periodo per il Gruppo Aedes.

\*\*\*

## EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

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

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

immobiliare di un edificio direzionale sito in Genova (l'“Immobile”). Tale operazione di coinvestimento di Aedes e ILM in Lavip è stata realizzata mediante la ripatrimonializzazione di Lavip per un importo pari ad € 1,8 milioni – di cui (i) € 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) € 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 € 4,8 milioni circa, il quale sarà coperto per € 1,8 milioni mediante mezzi propri e per i restanti € 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'Immobile, per un importo pari ad € 4,5 milioni. In particolare, tale Immobile 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 € 550 mila circa.

\*\*\*

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

A seguito dell'acquisto della quota di controllo, corrispondente al 29,99% del capitale sociale della Società, da Augusto S.p.A. in liquidazione all'Istituto Ligure Mobiliare S.p.A., perfezionato in data 22 febbraio 2024, si è verificato un cambio di *governance*.

In occasione dell'approvazione del bilancio dell'esercizio 2023, l'Assemblea ordinaria ha provveduto a nominare un nuovo Consiglio di amministrazione, organizzato secondo il sistema monistico previsto dagli art. 2409-*sexiesdecies* e seguenti del Codice civile, il quale ha immediatamente operato per dare nuovo impulso all'attività caratteristica con l'approvazione nel mese di settembre di un nuovo Piano Industriale, l'implementazione del quale prevedeva un significativo aumento del capitale sociale.

Nonostante l'impegno profuso nel coinvolgere le *minorities* ad aderire al progetto, la proposta di conferire una delega al Consiglio di amministrazione per l'operazione sul capitale, portata all'attenzione dell'Assemblea straordinaria del 18 dicembre 2024 non ha raggiunto il *quorum* deliberativo dei due terzi dei voti presenti. Ciò ha determinato la persistente situazione di stallo che tuttora affligge la Società in quanto le scarse risorse finanziarie disponibili non le consentono di promuovere significative iniziative di sviluppo e sono necessarie a garantire la continuità aziendale nel breve periodo.

In questo contesto, il Consiglio di amministrazione ha deliberato di dare mandato all'Amministratore Delegato di rivedere il Piano Industriale tenendo conto dell'attuale assenza di una delega ad aumentare il capitale sociale, implementando nel frattempo iniziative volte al miglioramento della posizione economico-finanziaria del Gruppo.

Il 13 febbraio 2025, a seguito del coinvestimento da parte di Aedes e di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. nel veicolo Lavip S.r.l., è stato acquistato un immobile commerciale ad uso direzionale in Genova, locato a *tenants* prestigiosi e affidabili la cui redditività supera l'11%.

Il *management* è inoltre impegnato nel processo di riduzione, per quanto possibile, dei costi di

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

struttura.

Persiste la necessità di dotare il Gruppo delle risorse finanziarie sufficienti che le consentano di promuovere gli investimenti necessari per rimettere in moto la macchina aziendale con l'obiettivo di raggiungere almeno in prima battuta, il *break even point* economico e finanziario.

\*\*\*

## CONVOCATA L'ASSEMBLEA ORDINARIA PER IL 29 APRILE 2025

Il Consiglio di amministrazione ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti per il giorno 29 aprile 2025 in unica convocazione per deliberare in merito ai seguenti punti all'ordine del giorno:

1. *Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024; illustrazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Comitato per il Controllo sulla Gestione e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;*

2. *Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti:*

2.1 *approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;*

2.2 *voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;*

3. *Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e 2357-ter del codice civile, dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 144-bis del Regolamento approvato dalla Consob con delibera 11971/1999, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 27 maggio 2024 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

Con riferimento alla proposta di acquisto e disposizione di azioni proprie di cui al terzo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea, il Consiglio di amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea di essere autorizzato all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, fino ad un massimo pari al 10% del capitale sociale *pro tempore* e per il periodo di 18 mesi a far data dalla delibera assembleare, per le finalità dettagliatamente specificate nelle Relazione del Consiglio di amministrazione predisposta ai sensi dell'art. 125-ter del TUF, alla quale si rinvia, che sarà messa a disposizione del pubblico unitamente all'Avviso di convocazione dell'Assemblea e alle Relazioni previste dalla vigente normativa entro i termini di legge presso la sede legale, sul sito *internet* della Società [www.aedes1905.it](http://www.aedes1905.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

La proposta del Consiglio di amministrazione prevede che gli acquisti siano effettuati sul mercato con le modalità previste dalla normativa, anche europea, applicabile (in modo da

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

beneficiare, ove del caso, della protezione assicurata dal Reg. UE n. 596/2014 o dalle prassi di mercato ammesse), ad un corrispettivo unitario che non potrà comunque discostarsi, né in diminuzione né in aumento, per più del 10% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione, nel rispetto delle condizioni operative stabilite dalla normativa, anche europea, applicabile. Si informa che alla data odierna la Società detiene n. 2.183 azioni proprie

## ULTERIORI DELIBERAZIONI

Si informa che il Consiglio di amministrazione ha approvato, in data 27 febbraio 2025, la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari *ex art. 123-bis* del TUF e, in data odierna, la Politica di Remunerazione e la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti *ex art. 123-ter* del TUF, che saranno messe a disposizione presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.aedes1905.it](http://www.aedes1905.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it) nei termini e con le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

\*\*\*

## DOCUMENTAZIONE

La Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024 (comprensiva della proposta di deliberazione sul primo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea degli Azionisti del 29 aprile 2025), le Relazioni del Comitato per il Controllo sulla Gestione e della Società di Revisione e la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari redatta ai sensi dell'art. 123-*bis* del TUF saranno messe a disposizione del pubblico almeno ventuno giorni liberi prima dell'Assemblea (*i.e.* entro il 7 aprile 2025) presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.aedes1905.it](http://www.aedes1905.it) e sul mercato di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it), nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 154-*ter* del TUF.

La Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF, sarà messa a disposizione del pubblico almeno ventuno giorni prima della data dell'Assemblea che verrà chiamata ad approvare il Bilancio dell'esercizio 2024 e la Politica di remunerazione presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.aedes1905.it](http://www.aedes1905.it) e sul mercato di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

\*\*\*

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes S.p.A., Dott. Rinaldo Ferraro attesta, ai sensi dell'art. 154-*bis*, comma 2, del D.Lgs. 58/98 che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

**AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni**

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Per ulteriori informazioni: [www.aedes1905.it](http://www.aedes1905.it)

***In allegato:***

***Conto Economico Consolidato - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 31 dicembre 2023***

*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.*

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi da locazioni immobiliari	21	1	20
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	128	67	61
Altri ricavi	92	2	90
<b>Totale Ricavi</b>	<b>241</b>	<b>70</b>	<b>171</b>
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	(91)	(51)	(40)
Perdite per sfitti nette	-	(3)	3
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(51)	(52)	1
Opex	-	-	-
Commissioni e provvigioni	(11)	-	(11)
Altri costi non riaddebitabili	(21)	(14)	(7)
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(175)</b>	<b>(120)</b>	<b>(55)</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>66</b>	<b>(50)</b>	<b>116</b>
Costo del personale di sede	(137)	(239)	102
Consulenze a struttura	(607)	(486)	(121)
G&A	(618)	(673)	55
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>(1.362)</b>	<b>(1.398)</b>	<b>36</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(1.296)</b>	<b>(1.448)</b>	<b>152</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	(100)	-	(100)
(Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	39	(10)	49
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(183)	(221)	38
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>(1.540)</b>	<b>(1.679)</b>	<b>139</b>
Proventi/(Oneri) finanziari	58	99	(41)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>(1.482)</b>	<b>(1.580)</b>	<b>98</b>
Imposte	-	-	-
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>(1.482)</b>	<b>(1.580)</b>	<b>98</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	-	-	-
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(1.482)</b>	<b>(1.580)</b>	<b>98</b>

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale fisso	623	769	(146)
Capitale circolante netto	3.084	2.767	317
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>3.707</b>	<b>3.536</b>	<b>171</b>
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	6.328	7.816	(1.488)
Patrimonio netto di competenza delle minoranze	-	-	-
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.328</b>	<b>7.816</b>	<b>(1.488)</b>
<b>Totale altre attività e (passività) non correnti</b>	<b>(2)</b>	<b>112</b>	<b>(114)</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	-	-	-
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	-	-	-
Passività derivanti da lease non correnti	(54)	(18)	(36)
Passività derivanti da lease correnti	(65)	(108)	43
Disponibilità liquide ed equivalenti	(2.738)	(4.518)	(1.780)
<b>Totale passività finanziarie nette</b>	<b>(2.619)</b>	<b>(4.392)</b>	<b>1.773</b>
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>3.707</b>	<b>3.536</b>	<b>171</b>

## POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

Descrizione (Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
A. Disponibilità liquide	2.738	4.518	(1.780)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>2.738</b>	<b>4.518</b>	<b>(1.780)</b>
E. Debito finanziario corrente	(65)	(108)	43
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-	-
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>(65)</b>	<b>(108)</b>	<b>43</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G)</b>	<b>2.673</b>	<b>4.410</b>	<b>(1.737)</b>
I. Debito finanziario non corrente	(54)	(18)	(36)
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Crediti commerciali e altri crediti non correnti	-	-	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J)</b>	<b>(54)</b>	<b>(18)</b>	<b>(36)</b>
<b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>	<b>2.619</b>	<b>4.392</b>	<b>(1.773)</b>

Descrizione (Euro/000)	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debito finanziario verso istituti di credito corrente	-	-	-
Passività derivanti da lease correnti	(65)	(108)	43
<b>E. Debito finanziario corrente</b>	<b>(65)</b>	<b>(108)</b>	<b>43</b>

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

	Debito finanziario verso istituti di credito non corrente	-	-	-
	Passività derivanti da lease non correnti	(54)	(18)	(36)
<b>I.</b>	<b>Debito finanziario non corrente</b>	<b>(54)</b>	<b>(18)</b>	<b>(36)</b>

**AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni**

capitale sociale € 5.005.283,79 interamente versato

sede legale via XII ottobre, 2/181 16121 Genova - codice fiscale 00824960157 - partita IVA

13283620154 - REA GE-522274

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.