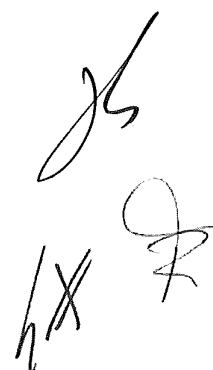


AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

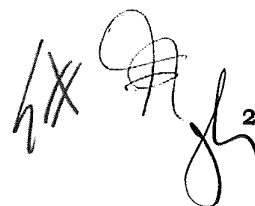
RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2026

121°
ESERCIZIO

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large stylized 'S' and 'R' and the initials 'h/X'.

INDICE

1. PROFILO SOCIETARIO	3
1.1 CARICHE SOCIALI	3
1.2 ASSETTO AZIONARIO DI RIFERIMENTO	4
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE	5
2.1 INDICATORI DI PERFORMANCE	5
2.2 NET ASSET VALUE	6
2.3 VALUTAZIONI IMMOBILIARI	7
2.4 STRUTTURA DEL GRUPPO	15
2.5 STRATEGIA E MODELLO DI BUSINESS	17
2.6 ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO	18
2.7 GLOSSARIO DEI TERMINI E DEGLI INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE UTILIZZATI	24
2.8 EVENTI DI RILIEVO ED EVENTI SUCCESSIVI	26
2.9 IL MERCATO IMMOBILIARE	28
2.10 PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	29
2.11 PERSONALE E STRUTTURA ORGANIZZATIVA	31
2.12 CORPORATE GOVERNANCE E ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO	32
2.13 ALTRE INFORMAZIONI	34
2.14 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	36
3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DEL GRUPPO AEDES	37
3.1 PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA	37
3.2 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	38
3.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO	38
3.4 PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO	39
3.5 RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	40
3.6 PREMessa	41
3.7 SCHEMI DI BILANCIO	43
3.8 PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO	43
3.9 CRITERI DI VALUTAZIONE	44
3.10 RISCHI FINANZIARI	45
3.11 NOTE ILLUSTRATIVE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA E DEL CONTO ECONOMICO	46
3.12 ALLEGATO 1 – INFORMAZIONI SOCIETARIE	63
3.13 ALLEGATO 2 - RAPPORTI CON PARTI CORRELATE	64
3.14 ATTESTAZIONE SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO	65
3.15 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	66

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'h/x' followed by a stylized 'A' and 'Jh' with a superscript '2'.

1. PROFILO SOCIETARIO

1.1 Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione



Federico Strada
Presidente

(2)



Giorgio Ferrari
Amministratore
Delegato

(1)



Elena Ripamonti
Consigliere



Serena Del Lungo
Consigliere

(2) (3)



Marco Pedretti
Consigliere,
Presidente del
comitato per il
controllo sulla
gestione

(2)



Lucia Tacchino
Consigliere,
Componente del
comitato per il
controllo sulla
gestione

(2) (4)



Marco Andrea
Consigliere,
Componente del
comitato per il
controllo sulla
gestione

(2) (4)

(1) Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e Vice Presidente

(2) Amministratore indipendente ai sensi dell'art. 148, comma 3, TUF, art. 16 del Regolamento Mercati e art. 2 del Codice di Corporate Governance

(3) Presidente del Comitato Governance e l'arti Correlate

(4) Membro del Comitato Governance e Parti Correlate

Società di Revisione

EY S.p.A

Si rammenta che l'Assemblea dei Soci del 27 aprile 2023 ha provveduto al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti della Società, ai sensi del Reg. UE n. 537/2014 e del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, alla società EY S.p.A., per il novennio 2024-2032

1/11 3

1.2 Assetto azionario di riferimento

Alla data del **30 giugno 2026** il capitale sociale di **Aedes S.p.A.** ammonta ad Euro **5.965.610,34**, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. **12.804.572** azioni ordinarie prive di valore nominale.

Si riporta di seguito l'elenco degli Azionisti che, alla data del 30 giugno 2026, sulla base delle comunicazioni pervenute ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs n. 58/1998 e del libro Soci aggiornato, nonché delle altre informazioni a disposizione della Società alla suddetta data, risultano detenere partecipazioni in misura superiore al 5 (cinque) per cento del capitale sociale sottoscritto¹.

Dichiarante	Azionista diretto	% sul capitale sociale
La Rondine società semplice	Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.	29,99%
Navig Sas di Giorgio Zaffaroni	Navig Sas di Giorgio Zaffaroni	10,93%
Raineri Simone	Raineri Simone	7,23%
Stella d'Atri	Stella d'Atri	5,27%

Azioni proprie

Al **30 giugno 2026 Aedes** non detiene azioni proprie. Si precisa che, in occasione dell'Assemblea Ordinaria e Straordinaria di **Aedes** del 24 aprile 2026, è stata rinnovata l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie (previa revoca della precedente autorizzazione deliberata il 29 aprile 2025).

¹ Tenuto conto della qualifica di PMI dell'Emittente ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater. 1, del TUF.

hX

4



2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.1 Indicatori di Performance

- Highlights economico-finanziari²

EBITDA		EBIT		RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO		PFN	
118	(427)	(30)	1.493	92	1.442	11.954	8.542	(3.285)	(6.276)
2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025

- Dati relativi alla performance di mercato

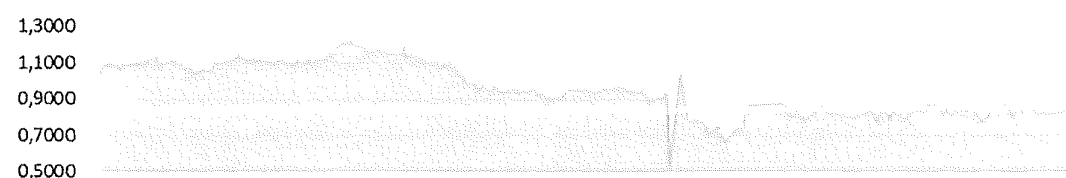
IL TITOLO AEDES IN BORSA

Il titolo **Aedes** (EXM: AEDES) nel corso del primo semestre, ha registrato un picco in data 2 ottobre, e una graduale discesa, fino alla data dell'AuCap, dove il prezzo si è stabilizzato.

Il valore medio del titolo è rimasto al di sotto del valore del NAV per azione pari a € 0,9607 al 30 giugno 2026.

Di seguito si riportano i dati principali e l'andamento dei prezzi del titolo **Aedes**:

Prezzo al 30 giugno 2025	€ 1,031	Prezzo Max (2 ottobre 2025)	€ 1,226
Prezzo al 30 giugno 2026	€ 0,849	Prezzo Min (29 gennaio 2026)	€ 0,522
Variazione annua	(17,65%)	Prezzo Medio YTD	€ 1,018



La capitalizzazione di Borsa al 30 giugno 2026: 10,871 milioni di Euro.

(Fonte: Borsa Italiana)

² Dati in milioni di Euro; per EBITDA, EBIT e Risultato netto il confronto viene fatto tra il 30 giugno 2026 e il 30 giugno 2025, mentre per Patrimonio netto e PFN il confronto viene fatto tra il 30 giugno 2026 e il 31 dicembre 2025


 5

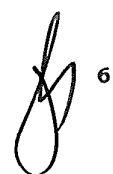
2.2 Net Asset Value

Il NAV del **Gruppo Aedes** al 30 giugno 2026 è pari a € 12.301.264.

Di seguito si dettaglia il NAV di competenza del **Gruppo Aedes**:

(Euro)	30/06/2026	31/12/2025
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	11.631.960	6.592.447
Valutazione al <i>fair value</i> di rimanenze	669.304	441.709
NAV	12.301.264	7.034.156
Azioni in circolazione	12.804.572	32.013.068
NAV per share	0,9607	0,2197

Si segnala che il NAV comprende solamente in minima parte, e cioè per € 980 migliaia circa, la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari complessivamente a circa € 236 milioni.

h/x 
 6

2.3 Valutazioni immobiliari

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, per la redazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 e per la valutazione del portafoglio immobiliare, il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value Services S.p.A. quale esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni. Rina Prime Value Services S.p.A. è stato nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 12 giugno 2024. Gli incarichi di valutazione vengono conferiti sulla base di corrispettivi fissi.

Al termine del processo di valutazione del portafoglio al 30 giugno 2026, analizzati i contenuti dei rapporti predisposti dagli esperti indipendenti, la Società ne ha adottato, nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 9 luglio 2026, i relativi risultati.

- Valutazioni dei periti indipendenti

Nell'effettuare le proprie analisi gli esperti indipendenti hanno adottato metodi e principi internazionalmente accettati, ricorrendo tuttavia all'utilizzo di criteri valutativi differenti a seconda della tipologia dell'asset analizzato. Tali criteri possono sostanzialmente essere riassunti come segue:

- **il metodo comparativo (MCA - Market Comparison Approach)**

Il procedimento comparativo giunge alla stima del bene mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente offerti in vendita sul mercato, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e localizzazione. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultanti da un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicati specifici fattori di rettifica ritenuti adeguati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione oltre ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

- **il metodo reddituale finanziario (Discounted Cash Flow)**

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è risultato essere il più idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore di mercato dei "Commercial properties" in esame, considerati beni d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

L'approccio reddituale si fonda sul principio che un investitore razionale non pagherà mai una cifra superiore al valore attualizzato dei flussi finanziari futuri generati dal bene. Di conseguenza, il valore della risorsa è direttamente proporzionale ai benefici economici che essa saprà garantire nel tempo.

Il Valore di Mercato (Market Value) è determinato dalla sommatoria dei ricavi netti attualizzati e del valore di vendita netto attualizzato alla data della valutazione.

I ricavi netti vengono determinati in funzione dei ricavi lordi al netto dei costi operativi afferenti alla Proprietà. I ricavi lordi vengono determinati mediante indicizzazione dei canoni percepiti per le porzioni locate, ovvero quelli di mercato per le porzioni sfitte, considerando per l'elaborazione del DCF, uno scenario temporale di 15 periodi a seconda della destinazione d'uso dell'immobile e della duration residua dei contratti di locazione in essere.

Il valore di vendita netto è ottenuto per capitalizzazione in perpetuità del reddito operativo relativo all'ultimo periodo del DCF con un tasso di capitalizzazione (Cap Rate) allineato ai rendimenti medi di mercato, da cui viene successivamente detratta la commissione di vendita.

hX 7 B

Quantificati, quindi, i ricavi netti annuali ed il valore di vendita netto, si è proceduto a calcolare, i valori attualizzati all'inizio del primo periodo, mediante un opportuno tasso di attualizzazione (Discount Rate) adeguato all'immobile.

- **il metodo della trasformazione**

Questo metodo viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione o attualmente in trasformazione. Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso. Il metodo della trasformazione viene utilizzato spesso per esprimere giudizi di convenienza economica relativi a interventi di recupero del patrimonio esistente, ma si presta ad essere impiegato anche come giudizio estimativo mirato a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato.

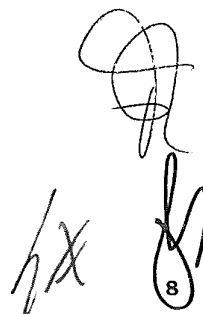
Questa metodologia estimativa si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (sviluppo immobiliare) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata, convertendo i flussi di cassa imputati al momento del loro generarsi nel valore attuale netto (VAN) o Net Present Value (NPV) dell'operazione immobiliare tramite una procedura di sconto finanziario. Anche in questo caso il modello simula le assunzioni di un tipico investitore, che mira a ricevere un soddisfacente ritorno economico dell'investimento.

In particolare, il modello si articola in uno schema di flussi di cassa con entrate (ricavi) ed uscite (costi) relativi al progetto immobiliare di trasformazione. Tra le uscite sono previsti costi per la costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori e altri costi; tra le entrate sono previste le vendite effettuate per ciascun settore di destinazione d'uso (residenziale, industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi). Il modello finanziario non considera l'IIVA e l'imposizione fiscale.

Aedes persegue con la massima trasparenza nella selezione e rinnovo dei periti incaricati, nonché nelle diverse fasi del processo valutativo. Il management verifica la coerenza e la corretta applicazione dei criteri di valutazione utilizzati dall'esperto, assicurandosi che la metodologia utilizzata sia coerente con la prassi comunemente accettata. In presenza di discordanze rilevanti, in grado di alterare in maniera significativa la valutazione, vengono effettuati i necessari controlli, anche in contraddittorio con gli esperti.

La selezione del valutatore indipendente viene effettuata sulla base dell'analisi delle professionalità, della natura dell'incarico e delle specificità del portafoglio immobiliare oggetto di valutazione. Nella selezione degli esperti viene inoltre tenuta in considerazione la presenza di eventuali conflitti di interesse, al fine di accertare se l'indipendenza degli stessi esperti possa risultare affievolita.

La Società adotta un criterio di alternanza nella scelta degli esperti indipendenti, finalizzato a garantire una più obiettiva e indipendente valutazione del patrimonio immobiliare.

Handwritten signature and initials. The signature is a large, stylized 'A' with a loop. Below it are the initials 'fx' and a circled number '8'.

• Patrimonio di proprietà

Il portafoglio immobiliare posseduto dal **Gruppo Aedes** è rappresentato da “*Commercial properties*” e “*Trading assets*”. I primi sono detenuti con l’obiettivo di generare flussi ricorrenti di ricavi da locazione, i secondi sono destinati alla cessione nel breve e medio termine. All’interno di questa seconda categoria, si distinguono i “*Trading properties*”, in cui rientrano immobili già esistenti di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata; i “*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 “*green field*” sino agli avvenuti ottenimenti di autorizzazioni e permessi di vario genere.

La Società detiene gli investimenti immobiliari prevalentemente mediante società controllate e rientranti nel perimetro del Gruppo. Si riporta di seguito una rappresentazione al 30 giugno 2026 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*:

(Euro/000)	GAV immobili	% on total	DEBT	LTV Ratio	NAV immobili	% on total
Residenziale	2.350	16,40%	-	0,00%	2350	23,71%
Commerciale	370	2,58%	-	0,00%	370	3,73%
Trading properties	2.720	18,98%	-	0,00%	2.720	27,44%
Residenziale	1.125	7,85%	-	0,00%	1.125	11,35%
Logistica	465	3,25%	-	0,00%	465	4,69%
Trading lands	1.590	11,10%	-	0,00%	1.590	16,04%
Direzionale	6.880	48,01%	2.662	18,58%	4.218	42,55%
Industriale	3.140	21,91%	1.755	12,25%	1.385	13,97%
Commercial properties	10.020	69,92%	4.417	30,83%	5.603	56,52%
TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO	14.330	100,00%	4.417	30,83%	9.913	100,00%

Il portafoglio immobiliare è composto per il 69,92% da “*Commercial properties*”, per il 18,98% da “*Trading properties*” e per l’11,10% da “*Trading lands*” ed è localizzato interamente nel Nord Italia. La composizione per destinazione d’uso evidenzia per il 48,01% immobili commerciali a destinazione direzionale e per il 21,91% immobili commerciali a destinazione industriale, per il 24,25% immobili a destinazione residenziale, per il 3,24% immobili a destinazione logistica e per il 2,58% immobili a destinazione commerciale.

In relazione al portafoglio immobiliare detenuto dalla Capogruppo e dalle società controllate si fornisce l’ulteriore seguente dettaglio³:

(Euro/000)	Criterio	Valore contabile	Valore di mercato
Rimanenze	IAS 2	2.051	2.720
Trading assets		2.051	2.720
Rimanenze	IAS 2	1.125	1.125
Immobili in fase di sviluppo	IAS 40	465	465
Trading lands		1.590	1.590
Direzionale	IAS 40	6.880	6.880
Industriale	IAS 40	3.140	3.140
Commercial properties		10.020	10.020
TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO		13.661	14.330

³ Ai sensi della Raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009.

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

Al 30 giugno 2026 il patrimonio immobiliare di proprietà del **Gruppo Aedes** si è attestato a un valore di mercato pari a € 14.330 migliaia.

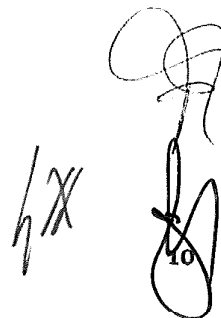
(Euro/000)	<i>fair value</i>			Delta FV	<i>fair value</i>
	31/12/2025	Decrementi	Incrementi		30/06/2026
Courmayeur, via Mont Chetif	-	-	1.752	598	2.350
Genova, via Granello	2.065	(1.869)	-	-	196
Milano, via Carlo de Angeli	523	(349)	-	-	174
Trading properties	2.588	(2.218)	1.752	598	2.720
Piove di Sacco, via Tevo	1.110	-	40	(25)	1.125
Serravalle Scrivia, SP 35bis	470	-	-	(5)	465
Trading lands	1.580	-	40	(30)	1.590
Genova, via Renata Bianchi	6.880	-	-	-	6.880
Genova, via Albisola	3.220	-	-	(80)	3.140
Commercial properties	10.100	-	-	(80)	10.020
TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO	14.268	(2.218)	1.792	488	14.330

L'aumento rispetto al 31 dicembre 2025, pari ad € 62 migliaia, è dovuto a dismissioni di *Trading properties* riferibili agli immobili di Genova, via Granello e Milano, via Carlo de Angeli per complessivi € 2.218 migliaia, incrementi per € 1.792 migliaia, principalmente riconducibili all'acquisto dell'immobile di Courmayeur, via Mont Chetif e a variazioni di *fair value* pari a complessivi € 488 migliaia.

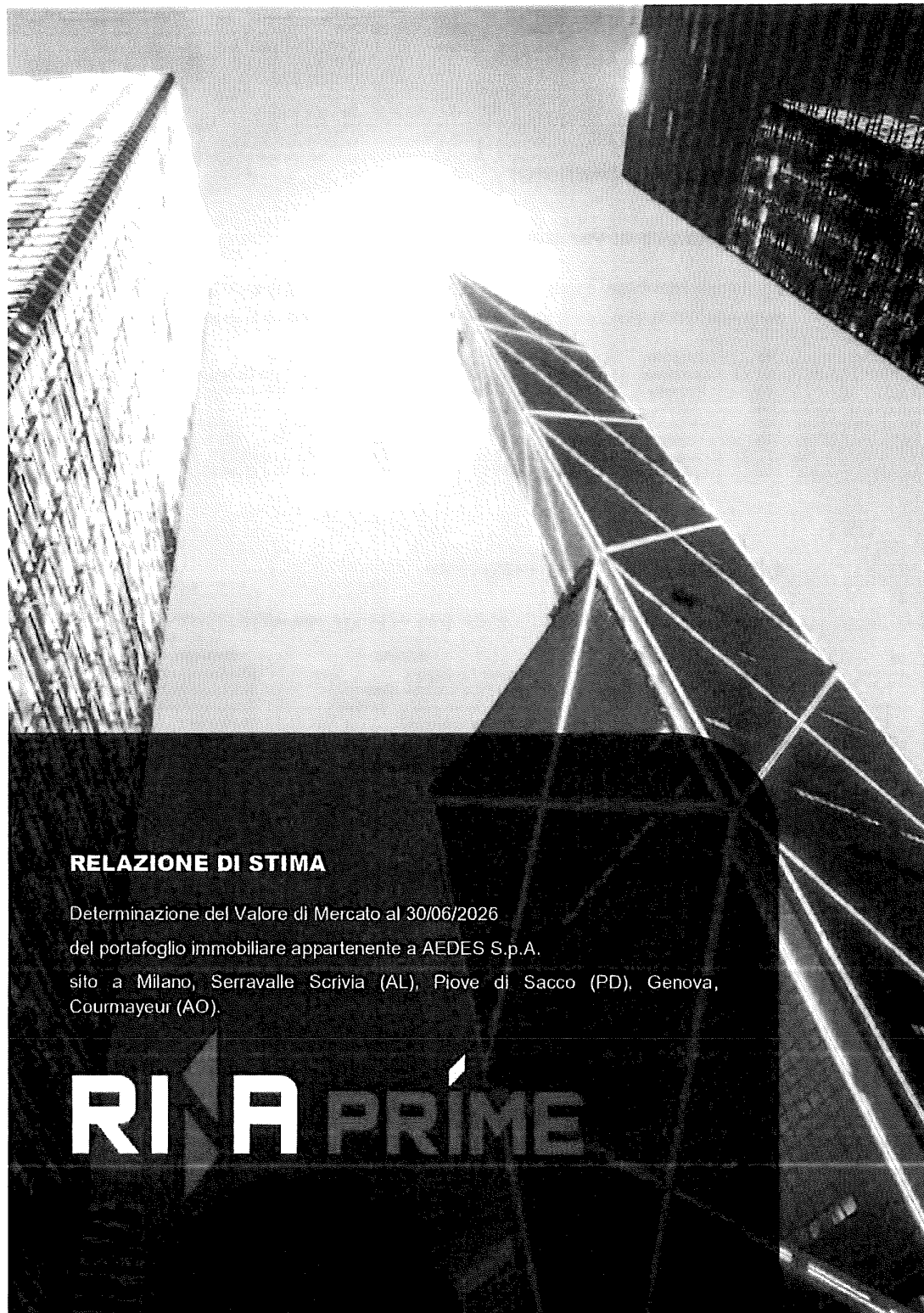
• Area servizi

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 servizi di *asset management*, gestione amministrativa e finanziaria, gestione societaria, verso società controllate.

Si riporta nelle pagine seguenti un estratto della relazione di stima al 30 giugno 2026 redatto dall'Esperto Indipendente *Rina Prime Value Services S.p.A.*.



Handwritten signature and initials, likely representing the expert or the company, located at the bottom right of the page.



RELAZIONE DI STIMA

Determinazione del Valore di Mercato al 30/06/2026
del portafoglio immobiliare appartenente a AEDES S.p.A.
sito a Milano, Serravalle Scrivia (AL), Pieve di Sacco (PD), Genova,
Courmayeur (AO).

RIA PRIME

11

1. Executive Summary

1.1. Perimetro di Valutazione

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 7 asset ubicati a Milano, Serravalle Scrivia, Pieve di Sacco, Genova e Courmayeur riportati nella seguente tabella:

Id	Regione	Comune	Provincia	Indirizzo
01	Lombardia	MILANO	MI	Via Carlo De Angeli 3
03	Piemonte	SERRAVALLE SCRIVIA	AL	Strada Provinciale SP 35bis
04	Veneto	PIOVE DI SACCO	PD	Via Fra Zaccaria Tevo / via Rossi
05	Liguria	GENOVA	GE	Via Renata Bianchi 40
06	Liguria	GENOVA	GE	Via Albisola 121 A
07	Liguria	GENOVA	GE	Via Granello 25 R
08	Valle d'Aosta	COURMAYEUR	AO	Via Mont Chetif 28

1.2. Destinazione d'uso prevalente

La destinazione d'uso principale dei diversi asset è riportata nella tabella seguente.

Id	Comune	Indirizzo	Destinazione d'uso attuale
01	MILANO	Via Carlo De Angeli 3	autorimessa (porzione)
03	SERRAVALLE SCRIVIA	Strada Provinciale SP 35bis	terreno edificabile uso logistica
04	PIOVE DI SACCO	Via Fra Zaccaria Tevo / via Rossi	terreno edificabile uso residenziale
05	GENOVA	Via Renata Bianchi 40	direzionale
06	GENOVA	Via Albisola 121 A	industriale
07	GENOVA	Via Granello 25 R	autorimessa (porzione)
08	COURMAYEUR	Via Mont Chetif 28	residenziale

1.3. Approcci e metodologie valutative

APPROCCIO DEL MERCATO

- Metodo Comparativo

APPROCCIO REDDITUALE

- Metodo Discount Cash Flow
- Metodo Residuale (o della Trasformazione)
- Metodo Residuale (o della Trasformazione verticale)

APPROCCIO DEL COSTO

- Metodo del Costo di Ricostruzione a Nuovo

1.4. Data di redazione del presente documento

Il presente report è stato redatto in data **07 luglio 2026**.

1.5. Data di valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 giugno 2026**.

1.6. Scopo della valutazione

Lo scopo della valutazione, sulla base di quanto richiesto dal Cliente, è di determinare il Valore di Mercato delle proprietà elencate al punto 1.1 per finalità di verifica patrimoniale.

1.7. Base di valore

La base di valore utilizzata nella elaborazione della presente relazione, appropriata e coerente in relazione allo scopo della valutazione, condivisa con il Cliente e definita di seguito, è la seguente:

Valore di Mercato: l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book- Standard globali di valutazione).

1.8. Valore di Mercato

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dei beni che compongono il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione, in misura complessivamente pari a:

€ 14.330.000,00

(euro quattordicimilioni trecentotrentamila/00)

Tale valore è dato dalla sommatoria dei Valori di Mercato dei singoli Immobili che compongono il portafoglio di proprietà del Fondo. Per maggiore dettaglio dei singoli valori e delle assunzioni che li hanno determinati si rimanda alla lettura del presente Report di Valutazione e dei suoi allegati.

2.4 Struttura del Gruppo

Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni (già **Aedes S.p.A.**) ("**Aedes**", la "**Società**" o la "**Capogruppo**"), fondata a Genova il 3 aprile 1905, è stata la prima società immobiliare italiana ad essere quotata alla Borsa Valori, dapprima sul listino di Genova e dal 1924 alla Borsa Valori di Milano. Nel secolo scorso ebbe Soci illustri: la Banca d'Italia, il Fondo Pensioni Cariplo, il Credito Italiano e l'Accademia dei Lincei. Nel corso del '900 è stata la prima società quotata italiana nella distribuzione dei dividendi.

A fine 2018 il **Gruppo Aedes** ha subito una ristrutturazione che ha visto la scissione della società. Successivamente, a seguito della messa in liquidazione del socio di riferimento Augusto S.p.A. è stata avviata la procedura di vendita delle due partecipazioni risultanti.

Nei primi mesi del 2024 la quota di controllo della società scissa (*Restart S.p.A.*) è stata acquisita da **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.** il quale, in occasione dell'Assemblea dei Soci del 15 aprile 2024, ha riportato a Genova la sede sociale e ripristinato la denominazione originaria di "Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni".

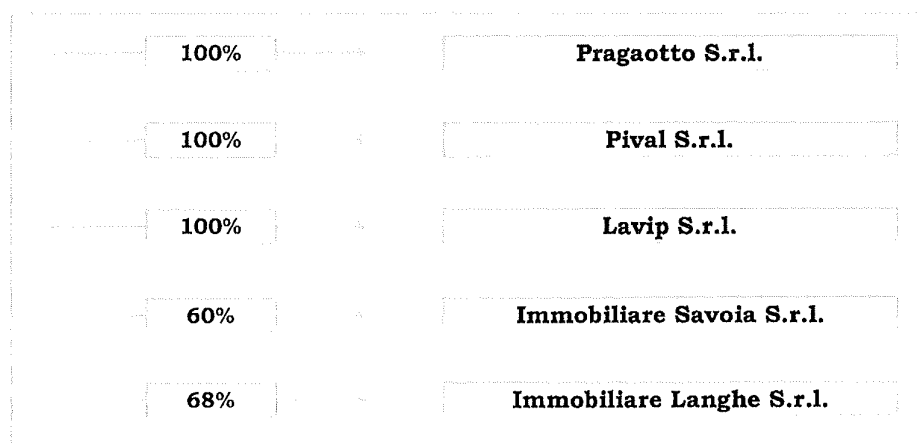
Successivamente, l'Assemblea dei Soci ha nominato un nuovo Consiglio di Amministrazione, insediatosi con la riunione del 30 maggio 2024, il quale, visti i risultati negativi riportati negli ultimi esercizi si è attivato per dotare la Società di un piano industriale che avesse il primario obiettivo di raggiungere il *breakeven* economico, l'equilibrio finanziario e creare le premesse per il rilancio dell'attività sociale.

Aedes intende ribadire la propria vocazione prettamente immobiliare promuovendo operazioni di sviluppo immobiliare, anche con la partecipazione a gare pubbliche e private, e investendo in immobili commerciali a reddito, con particolare attenzione al mercato dei *non performing loan* con sottostanti assets immobiliari.

La struttura del Gruppo al 30 giugno 2026 risulta la seguente:

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI



In allegato alla presente Relazione sono riportate ulteriori informazioni in relazione alle partecipazioni detenute dalla Capogruppo.

[Handwritten signature]

2.5 Strategia e modello di *business*

La Società è focalizzata sullo sviluppo e potenziamento del *business* del **Gruppo Aedes** secondo tre principali direttrici:

- l'acquisizione di una società *target* attiva nel settore immobiliare che permetta al Gruppo di cogliere opportunità di investimento in operazioni di edilizia privata e pubblica;
- l'investimento in immobili commerciali a reddito;
- l'acquisizione di crediti *non performing* ipotecari con sottostanti *asset* immobiliari commerciali.

In ragione della significativa e attesa crescita del **Gruppo Aedes** nell'arco del piano industriale approvato, la Società intende conseguentemente potenziare la struttura organizzativa aziendale.

La necessità di una crescita significativa in un breve arco temporale impone la ricerca di uno sviluppo per linee esterne, tramite l'acquisizione di aziende funzionanti e strutturate.

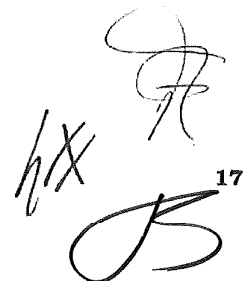
Si segnala che il NAV comprende solamente in minima parte, e cioè per € 1,1 milioni circa, la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari complessivamente a circa € 236 milioni.

Per poter sfruttare il beneficio derivante da tale valore, che consiste in più di 56 milioni di euro di vantaggio fiscale futuro (imposte differite attive), occorre infatti dare impulso all'attività del Gruppo attraverso investimenti nelle proprie controllate o in nuove iniziative di *business* che consentano di generare utili.

Si segnala che, all'esito dell'Assemblea degli Azionisti del 18 novembre 2025, il Consiglio di amministrazione ha ottenuto una delega per aumentare il capitale sociale per un importo massimo di € 5 milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro due anni, ai sensi dell'art. 2443 del Codice civile, con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 del Codice civile.

Tale aumento di capitale, eseguito nei primi mesi dell'esercizio, è stato funzionale a perseguire gli obiettivi del Piano Industriale 2024-2028 del **Gruppo Aedes** e al conseguente rilancio del *business* della Società.

Per ulteriori informazioni si rimanda al paragrafo 2.8 "Eventi di rilievo ed eventi successivi".



Handwritten signatures and initials, including a large stylized 'B' and the number '17'.

2.6 Andamento del periodo

• Analisi economica

Si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico del periodo.

Descrizione (Euro)	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Ricavi da locazione immobiliari	473.570	218.220	255.350
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	2.384.060	226.300	2.157.760
Altri ricavi	86.155	43.771	42.384
Totale Ricavi	2.943.785	487.291	2.456.494
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	(2.062.876)	(240.357)	(1.822.519)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(81.205)	(59.172)	(22.033)
Opex	(22.087)	(7.428)	(14.659)
Commissioni e provvigioni	(6.618)	(6.423)	(195)
Altri costi non riaddebitabili	(87.887)	(23.294)	(64.593)
Totale Costi Diretti Esterni	(2.260.673)	(336.674)	(1.923.999)
Net Operating Income	683.112	150.617	532.495
Costo del personale di sede	(20.922)	(84.158)	63.236
Consulenze a struttura	(260.275)	(233.618)	(26.657)
G&A	(283.750)	(259.611)	(24.139)
Totale Spese Generali	(564.947)	(577.387)	12.440
EBITDA	118.165	(426.770)	544.935
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	(95.942)	2.049.860	(2.145.802)
(Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(20.239)	10.333	(30.572)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni	(31.904)	(140.393)	108.489
EBIT (Risultato operativo)	(29.920)	1.493.030	(1.522.950)
Proventi/(Oneri) finanziari	(115.027)	(43.967)	(71.060)
EBT (Risultato ante imposte)	(144.947)	1.449.063	(1.594.010)
Imposte	237.278	(7.132)	244.410
Risultato del periodo	92.331	1.441.931	(1.349.600)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	6.690	1.003.305	(996.615)
Risultato di competenza del Gruppo	85.641	438.626	(352.985)

Di seguito vengono analizzati i dati economici consolidati riclassificati per singola voce.

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

TOTALE RICAVI

Descrizione (Euro)	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Ricavi da locazione immobiliari	473.570	218.220	255.350
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	2.384.060	226.300	2.157.760
Altri ricavi	86.155	42.771	43.384
Totale Ricavi	2.943.785	487.291	2.456.494

I ricavi complessivi al 30 giugno 2026 sono pari ad € 2.943.785, rispetto ad € 487.291 al 30 giugno 2025, in aumento di € 2.456.494.

I ricavi da locazioni immobiliari si riferiscono prevalentemente agli immobili di Genova, via Renata Bianchi n. 40, e Genova, via Albisola n. 121°, entrambi acquistati dalla controllata **Lavip S.r.l.** durante il 2025.

I ricavi da vendita di rimanenze immobiliari si riferiscono invece alle vendite effettuate dalla controllata **Pragaotto S.r.l.** relativamente a n. 10 box, n. 6 posti auto e n. 1 posto moto dell'immobile di Milano, via Carlo de Angeli n. 3, e alle vendite effettuate dalla controllata **Immobiliare Savoia S.r.l.** relativamente a n. 24 box dell'immobile di Genova, via Granello n. 3.

Gli altri ricavi si riferiscono principalmente ai rimborsi delle spese di amministrazione condominiale degli immobili di proprietà delle controllate e al rimborso delle commissioni relative alla controgaranzia rilasciata nell'interesse di Meliorbanca S.p.A. (oggi BPER Banca S.p.A.), in relazione alla quale Blue SGR S.p.A. in nome e per conto del Fondo Leopardi si è impegnata a manlevare e tenere indenne **Aedes** da ogni e qualsiasi onere e passività derivante dalla medesima. Tale impegno è oggi passato in capo a TD Italia S.r.l.

COSTI DIRETTI ESTERNI

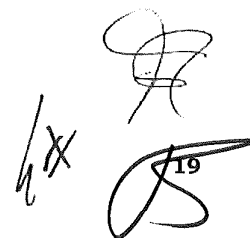
Descrizione (Euro)	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	(2.062.876)	(240.357)	(1.822.519)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(81.205)	(59.172)	(22.033)
Opex	(22.087)	(7.428)	(14.659)
Commissioni e provvigioni	(6.618)	(6.423)	(195)
Altri costi non riaddebitabili	(87.887)	(23.294)	(64.593)
Totale Costi Diretti Esterni	(2.260.673)	(336.674)	(1.923.999)

I costi diretti esterni sono pari a € 2.260.673 al 30 giugno 2026, in aumento rispetto all'esercizio precedente.

Il costo del venduto di rimanenze immobiliari è riferibile alle cessioni di unità immobiliari facenti parte del complesso in via Pompeo Leoni/De Angeli di proprietà della controllata **Pragaotto S.r.l.**, e delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa sita a Genova, in via Granello n.3, di proprietà della controllata **Immobiliare Savoia S.r.l.**

NET OPERATING INCOME

Il Net Operating Income risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti Esterni sopra riportate, positivo per € 683.112 (positivo per € 150.617 al 30 giugno 2025).



SPESE GENERALI

Descrizione (Euro)	30/06/2026	30/06/2025	Variazione
Costo del personale di sede	(20.922)	(84.158)	63.236
Consulenze a struttura	(260.275)	(233.618)	(26.657)
G&A	(283.750)	(259.611)	(24.139)
Totale Spese Generali	(564.947)	(577.387)	12.440

Le spese generali si attestano ad € 564.947, rispetto ad € 577.387 al 30 giugno 2025. Il costo del personale di sede, pari ad € 20.922, si riferisce al distacco di una dipendente amministrativa al 50% da **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.**. La voce consulenze a struttura, pari ad € 260.275 (€ 233.618 al 30 giugno 2025), include € 143.126 di consulenze tecniche, legali e notarili (€ 145.725 al 30 giugno 2025) e costi per altre prestazioni professionali per € 117.150 (€ 87.892 al 30 giugno 2025). La voce G&A, pari ad € 283.750 al 30 giugno 2026, decrementata di € 24.139 rispetto allo stesso periodo del 2025, include principalmente i compensi per amministratori per € 157.028 (€ 142.181 al 30 giugno 2025), costi per adempimenti istituzionali, gestione uffici e premi assicurativi per € 126.722 (€ 117.429 al 30 giugno 2025).

EBITDA

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai costi Diretti e alle Spese Generali sopra commentate, positivo per € 118.165, rispetto a negativi € 426.770 al 30 giugno 2025.

ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La voce, pari a negativi € 95.942, si riferisce per € 90.942 all'adeguamento al *fair value* dell'immobile di Genova, via Albisola n. 121° e per € 5.000 al terreno edificabile sito in Serravalle Scrivia (AL).

(SVALUTAZIONE)/ RIPRESA DI VALORE DELLE RIMANENZE

Al 30 giugno 2026, sulla base delle perizie immobiliari predisposte dagli esperti indipendenti, si registrano svalutazioni degli immobili iscritti tra le rimanenze per € 20.239, positivi € 10.333 al 30 giugno 2025.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E ALTRE SVALUTAZIONI NON IMMOBILIARI

La voce ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni al 30 giugno 2026 è negativa per € 31.904, rispetto ai negativi € 140.393 dello stesso periodo del 2025. Tale voce include gli ammortamenti delle immobilizzazioni e dei diritti d'uso.

EBIT

L'EBIT risulta negativo per € 29.920, rispetto ai positivi € 1.493.030 al 30 giugno 2025.

PROVENTI / (ONERI) FINANZIARI

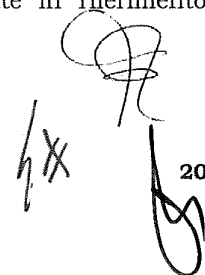
I proventi e oneri finanziari netti sono pari a negativi € 115.027, negativi € 43.967 al 30 giugno 2025. La voce si compone principalmente di interessi passivi su mutui per € 105.149.

IMPOSTE E ONERI FISCALI

La voce imposte e oneri fiscali si riferisce per negativi € 42.533 ad imposte dirette sul reddito, principalmente IRAP, per positivi € 309.160 all'appostamento di imposte anticipate su perdite pregresse e per negativi € 29.348 all'appostamento di imposte differite in riferimento all'adeguamento al *fair value* di investimenti immobiliari.

UTILE/ (PERDITA)

L'utile del periodo ammonta a € 92.331, € 1.441.931 al 30 giugno 2025.



20

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

• **Analisi patrimoniale e finanziaria**

La situazione patrimoniale del Gruppo al 30 giugno 2026 è sintetizzata come segue:

Descrizione (Euro)	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
Capitale fisso	10.522.091	10.636.377	(114.286)
Capitale circolante netto	4.343.731	4.116.986	226.745
CAPITALE INVESTITO	14.865.822	14.753.363	112.459
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	11.631.960	6.592.447	5.137.335
Patrimonio netto di competenza delle minoranze	321.562	1.949.240	(1.627.678)
Totale patrimonio netto	11.953.522	8.541.687	3.509.657
Totale altre (attività) e passività non correnti	(372.731)	(64.757)	(307.974)
Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	5.205.436	4.446.335	759.101
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	679.524	1.402.400	(722.876)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(3.841.371)	(742.790)	(3.098.581)
Totale indebitamento finanziario netto	2.043.589	5.105.945	(3.062.356)
Debiti commerciali e altri debiti	1.216.726	1.116.726	100.000
Totale passività derivanti da lease	24.716	53.762	(29.046)
Totale passività finanziarie nette	3.285.031	6.276.433	(2.991.402)
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	14.865.822	14.753.363	112.459

CAPITALE FISSO

Il totale della voce è pari a € 10.522.091 (€ 10.636.377 al 31 dicembre 2025) ed è principalmente composta da:

- investimenti immobiliari per € 10.485.000 (€ 10.570.000 al 31 dicembre 2025);
- diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per € 23.847 (€ 52.462 al 31 dicembre 2025);
- altre immobilizzazioni immateriali per € 13.244 (€ 13.915 al 31 dicembre 2025).

CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è positivo per € 4.343.731 (€ 4.116.986 al 31 dicembre 2025) ed è composto da:

- rimanenze per € 3.175.696, in diminuzione di € 80.595 rispetto al 31 dicembre 2025;
- crediti commerciali e altre attività correnti per € 1.614.708, in diminuzione di € 38.462 rispetto al 31 dicembre 2025;
- debiti tributari per € 145.183, in aumento di € 117.602 rispetto al 31 dicembre 2025;
- debiti commerciali e altri debiti per € 301.490, in riduzione di € 463.404 rispetto al 31 dicembre 2025.

CAPITALE INVESTITO

Il capitale investito è pari ad € 14.865.822 ed è finanziato dal patrimonio netto per € 12.051.345, da altre attività/passività non correnti per negativi € 372.731 e da passività finanziarie nette (inclusive dei debiti per lease ai sensi dell'IFRS 16) per € 3.285.031.

[Handwritten signature]

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato è pari ad € 11.953.522 (€ 8.541.687 al 31 dicembre 2025), per € 11.631.960 di competenza della Capogruppo ed € 321.562 di competenza delle minoranze. La variazione è principalmente riconducibile agli effetti dell'aumento di capitale e al risultato del periodo, positivo per complessivi € 92.331.

ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti, pari a € 372.731 (€ 64.757 negativi al 31 dicembre 2025), si riferiscono principalmente a imposte differite attive e passive.

PASSIVITÀ FINANZIARIE NETTE

Le passività finanziarie nette al 30 giugno 2026 risultano pari ad € 3.285.031 (€ 6.276.433 negativi al 31 dicembre 2025), ed includono debiti verso banche e altri finanziatori per complessivi € 5.884.960 (€ 5.848.735 al 31 dicembre 2025), disponibilità liquide ed equivalenti per € 3.841.371 (€ 742.790 al 31 dicembre 2025), debiti per *lease* per € 24.716 (€ 53.762 al 31 dicembre 2025) e debiti commerciali e altri debiti non correnti per € 1.216.726 (€ 1.116.726 al 31 dicembre 2025).

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto e delle passività finanziarie nette di Gruppo al 30 giugno 2026, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

Descrizione (Euro)		30/06/2026	31/12/2025	Variazione
A.	Disponibilità liquide	3.841.371	742.790	3.098.581
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	3.841.371	742.790	3.098.581
E.	Debito finanziario corrente	(704.240)	(1.456.162)	751.922
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-	-
G.	Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	(704.240)	(1.456.162)	751.922
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G)	3.137.131	(713.372)	3.850.503
I.	Debito finanziario non corrente	(5.205.436)	(4.446.335)	(759.101)
J.	Strumenti di debito	-	-	-
K.	Debiti commerciali e altri crediti non correnti	(1.216.726)	(1.116.726)	(100.000)
L.	Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	(6.422.162)	(5.563.061)	(859.101)
M.	Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	(3.285.031)	(6.276.433)	2.991.402

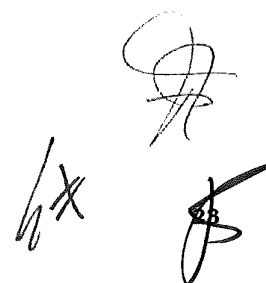

22

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

DEBITO FINANZIARIO CORRENTE E NON CORRENTE

Di seguito la tabella di dettaglio della scomposizione dei debiti finanziari con evidenza dei debiti derivanti da *lease*:

Descrizione (Euro)		30/06/2026	31/12/2025	Variazione
	Debito finanziario verso istituti di credito corrente	(312.729)	(252.400)	(60.329)
	Altri debiti finanziari correnti	(366.795)	(1.150.000)	783.205
	Passività derivanti da <i>lease</i> correnti	(24.716)	(53.762)	29.046
E.	Debito finanziario corrente	(704.240)	(1.456.162)	751.922
	Debito finanziario verso istituti di credito non corrente	(4.104.683)	(4.262.474)	157.791
	Altri debiti finanziari non correnti	(1.100.753)	(183.861)	(916.892)
	Passività derivanti da <i>lease</i> non correnti	-	-	-
I.	Debito finanziario non corrente	(5.205.436)	(4.446.335)	(759.101)



2.7 Glossario dei termini e degli indicatori alternativi di performance utilizzati

Nel presente documento, in aggiunta agli schemi e indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, vengono presentati alcuni schemi riclassificati e alcuni indicatori alternativi di *performance* al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria del Gruppo. Tali schemi e indicatori non devono essere considerati sostitutivi di quelli convenzionali previsti dagli IFRS. In particolare, tra gli indicatori alternativi utilizzati, si segnalano:

- **Costo del venduto**

Corrisponde al valore di carico delle rimanenze, delle partecipazioni e degli investimenti immobiliari al momento della loro cessione.

- **NOI (*Net Operating Income*)**

È pari all'EBITDA al lordo dei costi indiretti. Questo indicatore ha la funzione di presentare una situazione di redditività operativa prima dei costi indiretti e generali.

- **EBITDA (*Earnings before interest, taxes, depreciation & amortization*)**

È pari al Risultato operativo (EBIT) al lordo di ammortamenti, svalutazioni, adeguamenti al *fair value* degli investimenti immobiliari, accantonamenti a fondo rischi e proventi e oneri da società collegate e *joint ventures*, nonché della voce oneri/proventi di ristrutturazione. Questo indicatore ha la funzione di presentare una situazione di redditività operativa ricorrente.

- **EBIT (*Earnings before interest & taxes*)**

È pari al Risultato operativo senza includere gli oneri finanziari.

Tale indicatore può essere calcolato anche al netto di poste di natura non ricorrente e in tal caso sono inserite apposite precisazioni.

- **Capitale Fisso**

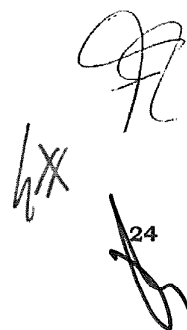
Comprende le seguenti voci:

- a) investimenti immobiliari
- b) altre immobilizzazioni materiali
- c) immobilizzazioni immateriali
- d) diritti d'uso
- e) crediti commerciali e altri crediti non correnti

- **Capitale Circolante Netto**

È equivalente alla somma algebrica di:

- a) crediti commerciali ed altri crediti correnti: crediti netti verso clienti, crediti verso controllate e collegate, crediti verso altri, crediti tributari, ratei e risconti attivi
- b) rimanenze (terreni, iniziative immobiliari in corso e acconti, immobili)
- c) attività finanziarie detenute per la vendita
- d) debiti commerciali e altri debiti correnti
- e) debiti tributari



- **GAV (Gross Asset Value)**

Si intende il valore totale dell'attivo immobiliare calcolato a valori correnti di mercato.

- **LTV (Loan to Value)**

Si intende il rapporto percentuale tra l'importo del finanziamento e il valore corrente di mercato del relativo immobile.

- **NAV (Net Asset Value)**

Si intende la differenza fra il valore totale dell'attivo calcolato a valori correnti di mercato e il valore totale delle passività.

- **NAV Immobiliare**

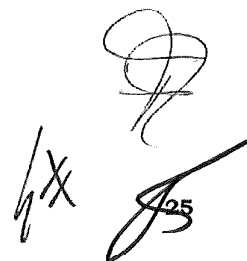
Si intende la differenza fra il valore totale dell'attivo immobiliare calcolato a valori correnti di mercato e il valore totale delle passività finanziarie allocate sugli immobili.

- **Posizione Finanziaria Netta (o PFN o indebitamento finanziario netto)**

Corrisponde alla somma algebrica tra:

- a) liquidità: disponibilità liquide, mezzi equivalenti e altre attività finanziarie correnti
- b) indebitamento finanziario corrente: debiti finanziari correnti verso istituti di credito e passività derivanti da *lease* correnti
- c) indebitamento finanziario non corrente: debiti finanziari non correnti verso istituti di credito, passività derivanti da *lease* non correnti, strumenti di debito e debiti commerciali e altri debiti non correnti

Si precisa che, ai fini della riconciliazione tra i costi indicati nella Relazione sulla Gestione e i dati presenti nei Prospetti Contabili, la relazione sulla gestione espone il costo del venduto nella voce "Costi Diretti Esterni", la nota integrativa lo riporta invece nella voce variazione delle rimanenze.

The block contains handwritten signatures and initials. On the left, there are initials 'fx'. To the right, there is a large, stylized signature. Below this signature, there is another signature that includes the number '25'.

2.8 Eventi di rilievo ed eventi successivi

In data 14 gennaio 2026, il Consiglio di amministrazione ha deliberato di esercitare integralmente la delega ad aumentare il capitale sociale della Società ai sensi dell'art. 2443 del Codice civile, in forza della delibera in tal senso assunta dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti in data 18 novembre 2025.

In data 28 gennaio 2026, il Consiglio di amministrazione ha deliberato di approvare i termini e le condizioni dell'aumento di capitale a pagamento e in via scindibile, mediante emissione di massime n. 96.032.655 Nuove Azioni **Aedes**, aventi godimento regolare e le medesime caratteristiche di quelle già in circolazione, prive del valore nominale, da offrirsi in opzione agli azionisti di **Aedes**, ai sensi dell'art. 2441, comma 1 del Codice civile, nel rapporto di opzione pari a n. 3 nuove azioni ogni n. 1 azione **Aedes** posseduta, al prezzo unitario di sottoscrizione di € 0,052 (inclusivo di sovrapprezzo) per ciascuna nuova azione.

In data 19 febbraio 2026, alla conclusione del periodo di offerta in opzione (iniziato in data 2 febbraio 2026), la Società ha reso noto che sono stati esercitati n. 31.105.181 diritti di opzione per la sottoscrizione di n. 93.315.543 Nuove Azioni **Aedes**, pari al 97,17% del totale delle Nuove Azioni **Aedes**, per un controvalore complessivo pari a € 4.852.408,24.

In data 24 febbraio 2026, la Società ha reso noto che sono state sottoscritte tutte le n. 2.717.112 azioni di nuova emissione, derivanti dall'esercizio di n. 905.704 diritti di opzione non esercitati nel periodo di offerta in opzione (i "Diritti Inoptati"), pari al 2,83% circa del totale delle azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale, acquistati in fase di asta di inoptato. Risultano quindi complessivamente sottoscritte n. 96.032.655 Nuove Azioni **Aedes**, corrispondenti al 100% del totale delle Nuove Azioni **Aedes**, per un controvalore complessivo pari a € 4.993.698,06.

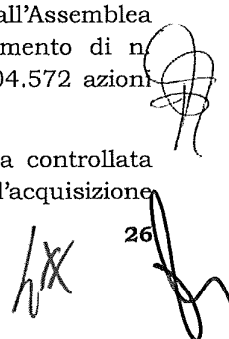
In data 3 marzo 2026, la Società ha reso nota la nuova composizione del capitale sociale riveniente dall'aumento di capitale. Ad esito dell'AuCap sono state sottoscritte e liberate n. 96.032.655 nuove azioni ordinarie **Aedes** (pari al 100% delle azioni offerte) per un ammontare complessivo pari ad € 4.993.698,06 (di cui € 960.326,55 da imputarsi a capitale sociale ed € 4.033.371,51 a sovrapprezzo). Le azioni totali in circolazione sono pertanto n. 128.045.723 e il capitale sociale ammonta ad € 5.965.610,34.

In data 19 marzo 2026 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio e di Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025.

In data 24 aprile 2026 l'Assemblea dei Soci, riunitasi in sede ordinaria, ha (i) approvato il bilancio d'esercizio della Società e il bilancio consolidato del Gruppo **Aedes** al 31 dicembre 2025; (ii) espresso parere favorevole sulla seconda sezione della relazione sulla remunerazione; (iii) autorizzato 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. In pari data l'Assemblea dei Soci, in sede straordinaria, ha deliberato di procedere al raggruppamento delle azioni in circolazione secondo un rapporto di 1:10, previo annullamento di n. 3 azioni necessario a consentire la regolare esecuzione del raggruppamento. Ad esito dell'operazione il numero di azioni in circolazione è passato da n. 128.045.723 azioni ordinarie a n. 12.804.572 azioni ordinarie.

In data 25 maggio 2026 è stata data esecuzione della delibera assunta dall'Assemblea straordinaria del 24 aprile 2026 e pertanto si è proceduto al raggruppamento di n. 128.045.720 azioni ordinarie, previo annullamento di n. 3 azioni, in n. 12.804.572 azioni ordinarie.

In data 27 maggio 2026 è stato reso noto che **Aedes**, attraverso la propria controllata **Immobiliare Langhe S.r.l.**, ha sottoscritto un contratto di compravendita per l'acquisizione

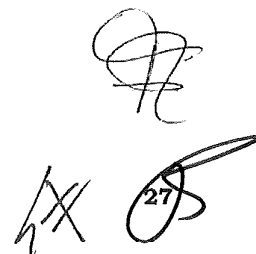


di un immobile residenziale sito in Courmayeur, località Dolonne, per un importo pari ad € 1,55 milioni più oneri e accessori stimabili in € 150 mila circa. Sull'immobile saranno eseguiti interventi di ristrutturazione straordinaria con l'obiettivo di realizzare appartamenti che saranno oggetto di successiva rivendita e genereranno ricavi stimati compresi tra € 5,2 milioni ed € 6,2 milioni. Per le opere di ristrutturazione si stimano costi per € 1,7 milioni circa. L'acquisizione è stata realizzata dal Gruppo **Aedes** mediante l'utilizzo di mezzi propri, mentre l'attività di ristrutturazione sarà finanziata anche mediante il ricorso a debito bancario. Ai fini di completezza, si segnala che, in data 25 maggio 2026, **Immobiliare Langhe** è stata oggetto di un accordo quadro di futuro co-investimento tra **Aedes** e Maison Renard S.r.l. – società facente parte del Gruppo Tigullio Immobiliare attiva nel settore delle operazioni di sviluppo immobiliare – che potrà supportare gli interventi di ristrutturazione dell'immobile acquisito da **Immobiliare Langhe**. Il co-investimento, allo stato previsto entro la prima decade del mese di giugno 2026, prevede la ricapitalizzazione di **Immobiliare Langhe**, ad esito della quale il capitale sociale della stessa risulterà ripartito per il 68% in capo ad **Aedes** – che manterrà il controllo di diritto su **Immobiliare Langhe** riducendone tuttavia l'esposizione al rischio – e per il restante 32% in capo a Maison Renard S.r.l..

In data 4 giugno 2026 è stato reso noto che 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 **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. ("ILM")**, che ha ad oggetto (i) la cessione da parte di **ILM** del 49% del capitale sociale di **Lavip S.r.l. ("Lavip")** in favore di **Aedes** (la "Quota **ILM**") e (ii) la contestuale cessione del finanziamento soci erogato da **ILM** in favore di **Lavip** dell'importo nominale di Euro 343.000 (il "Credito FinSoci **ILM**") (congiuntamente l'"Operazione"). Si precisa che il corrispettivo per l'acquisto della Quota **ILM** è stato determinato in € 1.630.000. A tal riguardo, **Aedes** corrisponderà a **ILM** una prima rata di importo pari ad € 130.000 alla data di sottoscrizione del contratto di cessione della Quota **ILM** e ulteriori n. 12 rate trimestrali posticipate (infruttifere di interessi), sempre a decorrere dalla data di sottoscrizione del predetto contratto, ciascuna pari ad € 125.00. Con riguardo al Credito FinSoci **ILM**, il corrispettivo, pari al valore nominale del medesimo di € 343.000, è stato versato da **Aedes** in favore di **ILM** contestualmente alla sottoscrizione del menzionato contratto. Alla luce di quanto precede, il controvalore complessivo dell'Operazione è pari ad € 1.973.000. Ad esito dell'Operazione, la controllata **Lavip** è tornata ad essere partecipata al 100% da **Aedes**.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Nel mese di luglio il Gruppo ha partecipato - quale unico offerente - all'asta di un complesso di beni immobili commerciali e relativo ramo d'azienda. Attualmente la Società è in attesa che decorrano i termini per eventuali controfferte (migliorative di almeno il 10%). Il complesso ha una metratura di 9.300 mq circa (inclusi 3.000 mq circa adibiti ad autorimessa) ed ha attualmente un tasso di occupazione del 50% con ricavi annui da locazione per € 220 mila circa. Ove intervenga l'aggiudicazione d'asta, l'investimento complessivo è stimato in € 2 milioni circa.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There is a large, stylized signature at the top, and below it, the initials 'AX' and a signature with the number '27' inside a circle.

2.9 Il mercato immobiliare

Il primo trimestre del 2026 conferma per il mercato immobiliare italiano una fase di consolidamento. Dopo un 2025 che aveva segnato un'espansione significativa, i numeri di apertura d'anno fotografano un mercato che tiene, si ribilancia e continua ad attrarre capitali su basi più selettive. Non si tratta di un rallentamento, ma di una normalizzazione matura.

I volumi complessivi di investimento nel mercato immobiliare italiano si attestano a circa 2,7 miliardi di euro, un risultato superiore alla media decennale e sostanzialmente in linea con il Q1 2025.

Il *Retail* guida la classifica delle *asset class* con circa 700 milioni di euro investiti, in crescita del +23% anno su anno. La componente *out-of-town* resta dominante, con il segmento *outlet* a trainare i volumi. Un segnale che il ritorno strutturale del capitale istituzionale verso il commercio fisico non è episodico.

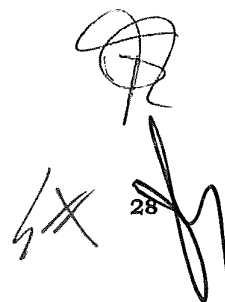
Il settore *Hospitality* registra 550 milioni di euro, con una flessione del -8% anno su anno, che ne segnala una leggera contrazione pur mantenendo il secondo posto per volumi dopo il *retail*, sostenuto dal turismo e dal riposizionamento qualitativo dell'offerta. La Logistica, con 450 milioni di euro (-33%), sconta il confronto con un trimestre precedente eccezionalmente dinamico, ma mantiene la sua centralità nei portafogli istituzionali posizionandosi come terza *asset class* per volumi, dopo *retail* e *hospitality*.

Il settore *Office* registra 400 milioni di euro (-35%), riflettendo la perdurante scarsità di prodotto conforme agli standard ESG e un approccio di mercato sempre più orientato alla qualità.

Il dato più rilevante del trimestre è quello del *Living*: 400 milioni di euro investiti con una crescita del +124% anno su anno. In tutte le sue declinazioni, *student housing*, *build-to-rent*, residenziale gestito, il settore si afferma come uno dei motori più dinamici del mercato.

Degno di nota anche il comparto *Mixed & Other*, che raggiunge 200 milioni di euro con una crescita del +405%, segnale di una diversificazione crescente verso *asset* alternativi come *data center* e *self storage*.

Sul fronte dei rischi, l'incertezza geopolitica rimane una variabile da monitorare. Conflitti in corso e tensioni internazionali possono influire sui tempi di chiusura delle operazioni, sulla propensione al rischio degli investitori e sul costo del capitale. Il mercato italiano dimostra tuttavia, una buona capacità di tenuta in questo contesto, e le prospettive per i prossimi mesi restano orientate verso una sostanziale stabilità dei volumi.

Handwritten signature and the number 28.

2.10 Principali rischi ed incertezze

La Relazione degli Amministratori al bilancio al 31 dicembre 2025 include una descrizione, alla quale si rimanda, dei principali rischi ed incertezze cui **Aedes** ed il Gruppo sono esposti. Si segnalano in sintesi:

- rischi relativi agli andamenti del contesto macro-economico, ed ai potenziali effetti del permanere di fattori di incertezza aggravati dal perdurare della guerra tra Russia e Ucraina, dal conflitto Israelo-Palestinese e dal conflitto tra Stati Uniti, Israele e Iran, che continuano a generare forte instabilità sui mercati internazionali, sui costi energetici e sulle catene di approvvigionamento globali.
- rischi connessi all'evoluzione del quadro normativo e regolamentare (rischi di *compliance*);
- rischi legati ai contenziosi in essere.

Ai suddetti fattori di rischio e incertezza si aggiunge il rischio di mercato connesso alle elevate e perduranti pressioni inflazionistiche e all'andamento generale dell'economia e dei tassi di interesse, i quali possono influire negativamente sui risultati anche in considerazione dei potenziali effetti sul costo del denaro.

Nella presente Relazione Finanziaria Semestrale i rischi finanziari sono commentati nel paragrafo 3.10 ed in particolare viene riportata l'informativa relativa al rischio di liquidità, rischio di tasso e rischio di credito.

I potenziali effetti del perdurare di questi fenomeni, ad oggi non prevedibili, non sono ad oggi completamente determinabili e generano un maggiore grado di incertezza con riferimento alle stime contabili, alle misurazioni di *fair value*, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità e, pertanto, saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

I sopra elencati rischi, cui il Gruppo risultava esposto al 31 dicembre 2025, sono ancora attuali nel primo semestre 2026 ed in previsione continueranno ad esserlo nel secondo semestre.

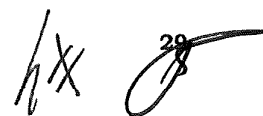
• Principali contenziosi in essere e verifiche fiscali

Si segnala che tutti i contenziosi civili e amministrativi afferenti al Complesso Aziendale SIIQ di cui **Aedes** (già Restart) era parte alla data di efficacia della scissione sono stati assegnati, per effetto della scissione, alla società beneficiaria Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l., società che ha incorporato Aedes SIIQ S.p.A. mediante fusione), come riportato nel Progetto di Scissione. Qualora l'estromissione di **Aedes** (già Restart) da tali contenziosi non fosse possibile, tutte le eventuali sopravvenienze attive e passive riconducibili ai medesimi rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo beneficio o carico di Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) Si precisa che, in esecuzione di quanto previsto dal Progetto di Scissione, sono rimasti in capo alla scissa **Aedes** le perdite fiscali pregresse di cui dispone il consolidato fiscale del Gruppo della scissa (che al 30 giugno 2026 ammontano a circa 236 milioni di Euro), nonché tutti i contenziosi tributari e le eventuali passività fiscali relativi al complesso aziendale SIIQ per atti compiuti entro la data di efficacia della Scissione.

PRINCIPALI CONTENZIOSI

CONTENZIOSO FIH

Come anticipato, si rammenta che tutti i contenziosi civili e amministrativi afferenti al



Complesso Aziendale SIIQ di cui **Aedes** (già Restart) era parte alla data di efficacia della scissione sono stati assegnati, per effetto della Scissione, alla società beneficiaria Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.).

Tra i contenziosi trasferiti ad Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) vi rientra altresì il contenzioso civile promosso da Fih S.a.g.l. (il "Contenzioso FIH") che, alla data di efficacia della scissione, era pendente dinanzi alla Corte di Cassazione, e che è stato riassunto, in data 3 marzo 2023, da Fih innanzi alla Corte di Appello di Milano all'esito dell'ordinanza della Corte di Cassazione. La Società si è ritualmente costituita in giudizio con l'assistenza dei legali designati da Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.), dando comunque atto nelle proprie difese che il Contenzioso FIH è stato trasferito ad Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) per effetto dell'operazione di scissione. Domus S.r.l., quale società incorporante di Aedes, è ritualmente intervenuta in giudizio ai sensi dell'art. 111, comma 3, c.p.c., dando atto di essere subentrata a **Aedes** (già Restart) nella titolarità attiva e passiva dei diritti controversi e insistendo per il rigetto delle domande proposte da Fih e per l'estromissione di **Aedes** (già Restart) dal giudizio.

Si precisa che il progetto di scissione parziale proporzionale della Società nei confronti di SedeA SIIQ S.p.A. (poi denominata Aedes SIIQ S.p.A. e in seguito incorporata in Domus S.r.l.) e gli accordi relativi alla scissione prevedono, inter alia, che Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.) si impegni affinché **Aedes** (già Restart) venga estromessa dai giudizi civili e amministrativi afferenti al Complesso Aziendale SIIQ.

Qualora tuttavia **Aedes** (già Restart) non ottenesse l'estromissione dal Contenzioso FIH, tutte le eventuali sopravvenienze attive e passive ad esso riconducibili rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo beneficio o carico di Aedes SIIQ S.p.A. (ora Domus S.r.l.).

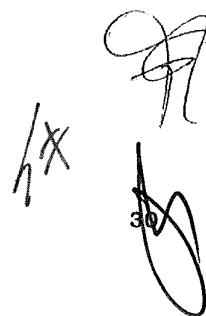
CITAZIONE IN VESTE DI RESPONSABILE CIVILE

La Società, in data 20 novembre 2024, ha ricevuto la citazione, in veste di responsabile civile, per i fatti contestati agli imputati del Procedimento penale n. 18492/20 R.G.N.R. – 3952/21 R.G. G.I.P. Al riguardo, si precisa che la riferita citazione è relativa al procedimento penale (connesso alla nota vicenda Odikon) in cui risultano imputati, tra gli altri, due *ex* soggetti apicali della Società (*i.e.* Giacomo Garbuglia e Giuseppe Roveda) ai quali è stato contestato il reato di manipolazione del mercato di cui all'art. 185 del TUF. Al riguardo, si rappresenta che all'esito dell'udienza tenutasi in data 8 maggio 2025, il Tribunale Ordinario di Milano, in composizione collegiale, ha aderito alle argomentazioni difensive della Società, dichiarando l'incompetenza territoriale del Foro di Milano e ha disposto la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Arezzo. Conseguentemente, il Procedimento Penale in parola è regredito alla fase iniziale e spetterà alla Procura di Arezzo determinarsi sull'esercizio dell'azione penale.

Circa l'esito processuale e la conseguente possibilità di essere condannati al risarcimento del danno derivante da reato, in considerazione della natura del procedimento e della fase in cui lo stesso si trova, alla data di redazione della presente Relazione, il rischio di soccombenza è ritenuto solamente possibile.

PRINCIPALI VERIFICHE E CONTENZIOSI FISCALI

Segnaliamo che, con riguardo all'esercizio di riferimento, non risultano in essere contenziosi di natura tributaria di cui è parte la Società.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are two distinct signatures, one above the other, and some initials to the left. A small number '30' is visible near the bottom signature.

2.11 Personale e struttura organizzativa

L'organico del **Gruppo Aedes** al 30 giugno 2026 è composto da 1 dipendente in distacco dalla società che esercita azione di direzione e coordinamento, **Istituto Ligure Mobiliare Spa**. Di seguito si dettaglia la posizione al 30 giugno 2026 e il confronto con il 31 dicembre 2025.

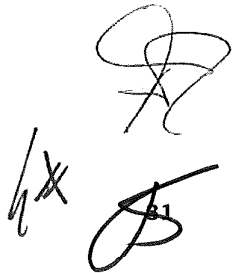
Totale Gruppo				F				M			
	30/06/26	31/12/25	Δ	2026	% su tot	2025	% su tot	2026	% su tot	2025	% su tot
Dirigenti	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Quadri	-	-	-	-	0%	-	100%	-	0%	-	0%
Impiegati	-	-	-	-	100%	-	0%	-	0%	-	0%
Operai	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
TOTALE	1	1	-	1	100%	1	100%	-	0%	-	0%

Si riportano inoltre le informazioni di dettaglio per fascia d'età e per anzianità aziendale.

Personale per fascia di età			
	2026	2025	Δ
25/29	-	-	-
30/34	-	-	-
35/39	-	-	-
40/44	-	-	-
45/49	-	-	-
50/54	-	-	-
55/59	-	-	-
60/64	-	-	-
Totale	-	-	-

Personale per anzianità aziendale			
	2026	2025	Δ
0/5	-	-	-
6/10	-	-	-
11/20	-	-	-
21/30	-	-	-
Totale	-	-	-

Si segnala che in data 1° luglio 2026, a seguito del venir meno dell'accordo di distacco temporaneo per effetto delle dimissioni rassegnate dalla risorsa coinvolta, **Aedes** ha assunto due impiegate amministrative con contratto a tempo indeterminato.



2.12 Corporate governance e attività di direzione e coordinamento

Le informazioni sul sistema di *corporate governance* di **Aedes** sono riportate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, approvata dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 19 marzo 2026 per l'approvazione del progetto di Bilancio d'esercizio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2025. Detta Relazione fornisce una descrizione del sistema di governo societario adottato dalla Società e delle concrete modalità di adesione al Codice di *Corporate Governance* predisposto dal Comitato per la *Corporate Governance* promosso da Borsa Italiana S.p.A., in adempimento agli obblighi previsti dall'articolo 123-bis del D. Lgs. 28 febbraio 1998, n. 58.

La Relazione – alla quale in questa sede si rinvia – è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.aedes1905.it, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato Info all'indirizzo www.linio.it.

Di seguito si sintetizzano gli aspetti rilevanti della *corporate governance* della Società.

In data 15 aprile 2024 l'Assemblea dei soci di **Aedes**, in sede straordinaria, ha deliberato di adottare, a far data dal rinnovo degli organi sociali (avvenuto con l'Assemblea dei Soci del 27 maggio 2024), il sistema monistico di amministrazione e controllo, ai sensi degli articoli 2409-sexiesdecies e seguenti del Codice civile, fondato su di un Consiglio di Amministrazione e su un comitato costituito al suo interno denominato Comitato per il Controllo sulla Gestione.

L'attuale Consiglio di Amministrazione ha deliberato, in data 30 maggio 2024, l'istituzione del Comitato per il Controllo sulla Gestione e dell'ulteriore comitato endoconsiliare competente in materia di controllo, rischi, nomine, remunerazioni e operatività con parti correlate denominato Comitato Governance e Parti Correlate.

Per quanto attiene alla precedente *governance* societaria della Società in essere sino al 27 maggio 2024, si rinvia alla Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari dell'esercizio 2023, analogamente disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.aedes1905.it, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato Info all'indirizzo www.linio.it.

• Attività di Direzione e Coordinamento

Aedes, alla data di redazione della presente relazione, è soggetta all'attività di direzione e coordinamento, ai sensi degli artt. 2497 ss. del Codice civile, di **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.**.

• Sistema di Corporate Governance monistico

Il governo societario di **Aedes** è fondato sul sistema monistico, il c.d. "modello anglosassone"; gli organi societari sono:

- l'Assemblea dei Soci, competente a deliberare in sede ordinaria e straordinaria sulle materie alla stessa riservate dalla Legge o dallo Statuto;
- il Consiglio di Amministrazione, investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, con facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento dello scopo sociale, esclusi soltanto quelli che la legge riserva all'Assemblea dei soci, e compresi i poteri di cui all'art. 2365, comma 2, del

Codice civile;

- il Comitato per il Controllo sulla Gestione, istituito all'interno del Consiglio di Amministrazione, il quale è investito dei compiti di vigilanza sul rispetto della legge, dei principi di corretta amministrazione e di adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e dei controlli interni, ai sensi del TUF e del D.Lgs n. 39/2010.

Inoltre, in conformità con le previsioni del Codice di *Corporate Governance*, in data 30 maggio 2024 è stato istituito nell'ambito del Consiglio di Amministrazione il Comitato *Governance* e Parti Correlate, con funzioni propositive e consultive in materia di controlli, rischi, nomine, remunerazioni e operatività con parti correlate.

• Gli Organi

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 27 maggio 2024 che ha fissato in 7 (sette) il numero degli Amministratori e ha stabilito la durata in carica in tre esercizi e, pertanto, fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2026.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 30 maggio 2024, ha altresì nominato:

(i) il Comitato per il Controllo sulla Gestione, composto da 3 (tre) Amministratori in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa, anche regolamentare, vigente nelle persone del Dott. Marco Pedretti (Presidente e tratto ai sensi di Legge e di Statuto dalla lista di minoranza presentata dall'Azionista di minoranza Stella d'Atri), Lucia Tacchino e Marco Andrea Centore

(ii) il Comitato *Governance* e Parti Correlate, composto da 3 (tre) Amministratori non esecutivi e indipendenti nelle persone della Dott.ssa Serena del Lungo (Presidente), Lucia Tacchino e Marco Andrea Centore, competente in materia di controllo, rischi, nomine, remunerazioni e operatività con parti correlate.

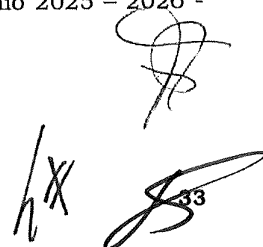
Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica risulta quindi così composto: Federico Strada, (Presidente), Giorgio Ferrari (Vicepresidente, Amministratore Delegato e Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi), Elena Stefania Olga Ripamonti, Serena del Lungo, Marco Pedretti, Lucia Tacchino e Marco Andrea Centore.

Tutti gli Amministratori sono stati tratti dalla lista di maggioranza presentata dall'Azionista **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.**, ad eccezione del Dott. Marco Pedretti, il quale è stato tratto dalla lista di minoranza presentata dall'Azionista di minoranza Stella d'Atri.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione tenutosi il 30 maggio 2024 ha deliberato la nomina di Giorgio Ferrari alla carica di Vicepresidente, Amministratore Delegato e Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

SOCIETÀ DI REVISIONE

La Società incaricata della revisione legale dei conti di **Aedes S.p.A.** è EY S.p.A., come da deliberazione dell'Assemblea ordinaria dei soci del 27 aprile 2023. L'incarico ha durata novennale per gli esercizi 2024-2032. Si segnala inoltre che EY S.p.A., con delibera dell'Assemblea dei soci del 15 maggio 2025, è stata incaricata per il triennio 2025 - 2026 - 2027, della revisione legale dei conti della controllata **Lavip S.r.l.**



2.13 Altre informazioni

• Attività di ricerca e sviluppo

Le società del Gruppo non hanno condotto nel corso del periodo attività di ricerca e sviluppo in senso stretto.

• Rapporti tra le società del gruppo e le parti correlate

I rapporti normalmente intrattenuti dal **Gruppo Aedes** con parti correlate riconducibili a società controllate da **Aedes** o joint venture ed a società collegate della medesima (c.d. "Infragruppo") consistono prevalentemente in servizi amministrativi, immobiliari e tecnici regolati a normali condizioni di mercato, oltre che alla tesoreria di Gruppo (c.d. "cash pooling") contrattualmente stipulata a inizio 2025, le cui condizioni, compreso il tasso di interesse, sono in linea con quelli normalmente applicati per operazioni similari.

Le operazioni con le altre parti correlate diverse dai rapporti Infragruppo sono avvenute e avvengono a condizioni di mercato in conformità alla procedura appositamente adottata dalla Società, aggiornata da ultimo in data 30 maggio 2024.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati negli schemi di Stato patrimoniale, Conto economico e nelle relative note illustrative.

Per la descrizione delle operazioni con parti correlate concluse dalla Società nel periodo di riferimento, si rimanda all'allegato 2 della presente Relazione.

Con riferimenti ai rapporti con società del Gruppo e altre parti correlate, non si rilevano operazioni atipiche e/o inusuali nel periodo in esame.

• Operazioni atipiche o inusuali

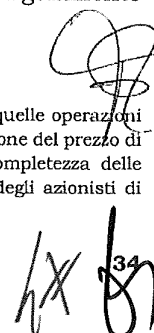
Nel corso del primo semestre 2026 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali⁴.

• Trattamento dei dati personali (Regolamento UE 679/2016)

Aedes ha adottato un modello documentale predisposto ai sensi del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (UE) 2016/679 (il "Regolamento GDPR") per l'attuazione di tutti gli adempimenti necessari.

Aedes, sensibile al concetto di "responsabilizzazione" introdotto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali, effettua trattamenti in linea con i principi di liceità, correttezza e trasparenza, raccoglie e utilizza informazioni strettamente necessarie al perseguimento delle finalità di trattamento e garantisce un'adeguata tutela dei diritti e delle libertà dei soggetti interessati, adottando le misure tecniche, organizzative e procedurali necessarie per garantire il rispetto dei principi e degli adempimenti imposti dal Regolamento

⁴ Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, che definisce operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento possono dar luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.



Handwritten signature and initials, including the number 34.

GDPR.

Aedes nel rispetto della normativa in vigore si impegna ad individuare eventuali nuovi rischi che incombono sulla riservatezza, integrità e disponibilità dei dati personali, monitorare l'andamento dei rischi individuati in precedenza, valutare l'efficacia e l'efficienza delle misure di sicurezza adottate per mitigare i rischi individuati e mantenere aggiornata tutta la documentazione necessaria a tale scopo.

- Attestazione ai sensi dell'art. 2.6.2 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 2.6.2, comma 8 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., il Consiglio di Amministrazione di **Aedes S.p.A.** attesta l'esistenza delle condizioni di cui all'articolo 16 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 in materia di mercati.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 2.6.2, comma 7 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si precisa che **Aedes S.p.A.** non controlla società costituite e regolate dalla legge di Stati non appartenenti all'Unione Europea.

- Facoltà di derogare (opt-out) all'obbligo di pubblicare un documento informativo in ipotesi di operazioni significative

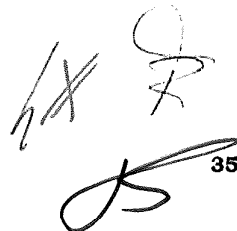
Ai sensi dell'art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, s.m.i, si comunica che la Società ha aderito al regime di "opt-out" di cui agli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche (il "Regolamento Emittenti"), avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi ivi prescritti.

- Qualifica di PMI

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'art. 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF, si segnala che alla data di approvazione della presente Relazione la Società rientra in tale definizione in quanto ha una capitalizzazione di mercato inferiore a € 1 miliardo.

- Rendicontazione di sostenibilità

La Società non risulta obbligata alla redazione e alla pubblicazione di una rendicontazione di sostenibilità ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 6 settembre 2024, n. 125 e della Legge 8 agosto 2025, n. 118.



35

2.14 Evoluzione prevedibile della gestione

La delega ad aumentare il capitale sociale, deliberata dall'Assemblea di novembre 2025, è stata prontamente esercitata dal Consiglio di Amministrazione, che il 14 gennaio 2026 ha avviato l'aumento di capitale scindibile per complessivi € 4.993.698,06. L'operazione si è conclusa il 24 febbraio 2026 con la sottoscrizione integrale dei diritti di opzione. I costi legati all'aumento sono rimasti in linea con quanto previsto, € 274 migliaia circa. La Società ha però beneficiato di ricavi per la vendita di diritti inoptati per € 52 migliaia circa.

Il pieno successo dell'iniziativa rappresenta il riconoscimento del lavoro svolto dal Management nel corso degli esercizi 2024 e 2025 e la conferma della fiducia del mercato nelle prospettive di sviluppo del Gruppo.

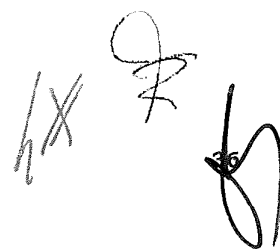
In questo scenario, il management di **Aedes** si è impegnato in operazioni di investimento, in coerenza con gli indirizzi strategici del Piano Industriale 2024 - 2028.

L'operazione più significativa del periodo è sicuramente stata l'acquisto, attraverso la *joint venture* **Immobiliare Langhe Srl** controllata per il 68%, di un immobile residenziale sito in Courmayeur (AO), con l'obiettivo di operare una profonda ristrutturazione dello stabile e procedere, una volta ultimati, alla vendita degli appartamenti che lo compongono. L'operazione punta a raggiungere ricavi da cessione compresi tra € 5,2 milioni ed € 6,2 milioni, a fronte di costi totali per circa € 3,4 milioni. L'utile legato all'iniziativa, rimasto del tutto inespresso all'interno della presente relazione semestrale, è stato però in parte confermato dall'Esperto indipendente **Rina Prime Value Services Spa**, il quale ha attribuito un *fair value* all'immobile residenziale nello stato in cui si trova attualmente superiore rispetto al costo di acquisto per € 600 migliaia circa.

Il *management* nel primo semestre ha inoltre deciso di procedere al consolidamento della partecipazione in **Lavip Srl**, acquisendone il 49% delle quote da **Istituto Ligure Mobiliare Spa**. La controllata, attualmente proprietaria di due immobili commerciali siti in Genova, risulta funzionale per la generazione di flussi di cassa ricorrenti a supporto del traguardo del *breakeven point* economico-finanziario.

Ancora, nel mese di luglio il Gruppo ha partecipato quale unico offerente ad un'asta relativa ad un complesso immobiliare con una metratura di 9.300 mq circa (inclusi 3.000 mq circa adibiti ad autorimessa) ed ha attualmente un tasso di occupazione del 50% con ricavi annui da locazione per € 220 mila circa.

I risultati del primo semestre 2026 confermano il *trend* economico positivo del Gruppo. La priorità ora si sposta sul fronte del rafforzamento del *cash flow*: un obiettivo ambizioso ma fondamentale che, in un settore ad alto assorbimento di capitale come quello immobiliare e a fronte di risorse sociali ancora contenute, rappresenta la sfida principale per il *management*.



3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DEL GRUPPO AEDES

3.1 Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	Note	30 giugno 2026	di cui parti correlate	31 dicembre 2025	di cui parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	10.485.000		10.570.000	
Altre immobilizzazioni materiali		-		-	
Immobilizzazioni immateriali	2	13.245		13.915	
Diritti d'uso	3	23.847	23.847	52.462	52.462
Attività per imposte anticipate	4	979.585		670.426	
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	5	6.166		2.826	
Totale attività non correnti		11.507.843		11.309.629	
Attività correnti					
Rimanenze	6	3.175.696		3.256.291	
Crediti commerciali e altri crediti correnti	5	1.614.708	60.000	1.653.170	
Disponibilità liquide	7	3.841.371		742.790	
Totale attività correnti		8.631.775		5.652.251	
TOTALE ATTIVO		20.139.618		16.961.880	
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale		5.965.610		5.005.284	
Riserva legale		1.000.000		1.000.000	
Utili/(Perdite) portate a nuovo		4.580.709		323.007	
Risultato del periodo di competenza del Gruppo		85.641		264.156	
Totale patrimonio netto di Gruppo	8	11.631.960		6.592.447	
Patrimonio netto di terzi		314.872		1.240.849	
Risultato del periodo di competenza dei terzi		6.690		708.391	
Totale patrimonio netto dei terzi		321.562		1.949.240	
TOTALE PATRIMONIO NETTO		11.953.522		8.541.687	
PASSIVO					
Passività non correnti					
Debiti verso banche e finanziatori non correnti	9	5.205.436	1.100.753	4.446.335	183.861
Passività derivanti da <i>lease</i> non correnti	10	-		-	
Passività per imposte differite	11	568.593		539.245	
Fondi rischi e oneri	12	44.428		69.250	
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	14	1.216.726		1.116.726	
Totale passività non correnti		7.035.183		6.171.556	
Passività correnti					
Debiti verso banche correnti	9	679.524	366.796	1.402.400	350.000
Passività derivanti da <i>lease</i> correnti	10	24.716	24.716	53.762	53.762
Debiti tributari correnti	13	145.183		27.581	
Debiti commerciali e altri debiti correnti	14	301.490	17.830	764.894	24.069
Totale passività correnti		1.150.913		2.248.637	
TOTALE PASSIVO		8.186.096		8.420.193	
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		20.139.618		16.961.880	

3.2 Conto economico consolidato

	Note	30 giugno 2026	di cui parti correlate	30 giugno 2025	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	15	2.857.630		444.520	
Altri ricavi	15	86.154		42.771	
Variazione delle rimanenze	16	(2.058.165)		(230.024)	
Costi per materie prime e servizi	17	(582.375)	(123.007)	(480.696)	(102.800)
Costo del personale	18	(20.922)	(20.922)	(84.158)	(17.214)
Altri costi operativi	19	(159.447)		(108.850)	
Adeguamento al fair value di investimenti	20	(95.942)		2.049.860	
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	21	(31.904)	(28.616)	(40.393)	(28.615)
Svalutazioni e accantonamenti	21	(24.950)		(100.000)	
Risultato operativo		(29.921)		1.493.030	
Proventi finanziari	22	-		3.832	
Oneri finanziari	22	(115.026)	(4.978)	(47.799)	(2.252)
Risultato al lordo delle imposte		(144.947)		1.449.063	
Imposte	23	237.278		(7.132)	
Risultato del periodo		92.331		1.441.931	
di cui					
Utile/(Perdita) di competenza dei terzi		6.690		1.003.305	
Utile/(Perdita) di competenza del Gruppo		85.641		438.626	

3.3 Conto economico complessivo consolidato

	Note	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Risultato del periodo		92.331	1.441.931
<i>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro:</i>			
Utili/(Perdite) attuariali		-	-
Totale Altri Utili/(Perdite)		-	-
Totale Risultato complessivo		92.331	1.441.931
di cui			
Risultato complessivo di competenza dei terzi		6.690	1.003.305
Risultato complessivo di competenza del Gruppo		85.641	438.626
Risultato per azione di competenza del Gruppo	24	0,0067	0,0137

Handwritten signature and initials, possibly reading '35'.

3.4 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Altre riserve	Risultato del periodo del Gruppo	Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	Risultato del periodo delle minoranze	TOTALE
Saldo al 1° gennaio 2025	5.005.284	2.804.786	(1.481.778)	6.328.291	-	-	6.328.291
Destinazione risultato 2024	-	(1.481.778)	1.481.778	-	-	-	-
Utile/(Perdita) del periodo	-	-	264.156	264.156	-	708.391	972.547
Apporti delle minoranze	-	-	-	-	882.000	-	882.000
Acquisizione società controllate	-	-	-	-	199.710	-	199.710
Altri movimenti nelle riserve	-	-	-	-	159.138	-	159.138
Saldo al 31 dicembre 2025	5.005.284	1.323.008	264.156	6.592.447	1.240.849	708.391	8.541.687
Saldo al 1° gennaio 2026	5.005.284	1.323.008	264.156	6.592.447	1.240.849	708.391	8.541.687
Destinazione risultato 2025	-	264.156	(264.156)	-	708.391	(708.391)	-
Utile/(Perdita) del periodo	-	-	85.641	85.641	-	6.690	92.331
Vendita azioni proprie	-	379	-	379	-	-	379
Aumento di capitale	960.326	3.810.931	-	4.771.257	-	-	4.771.257
Acquisizione società controllate	-	(35.053)	-	(35.053)	(1.749.529)	-	(1.784.582)
Apporti delle minoranze	-	-	-	-	48.000	-	48.000
Altri movimenti nelle riserve	-	217.289	-	217.289	67.162	-	284.452
Saldo al 30 giugno 2026	5.965.610	5.580.708	85.641	11.631.960	314.873	6.690	11.953.522

3.5 Rendiconto finanziario consolidato

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Risultato di competenza del gruppo	92.331	1.441.931
Proventi netti da cessioni di immobili	-	-
Ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni	31.904	40.393
Svalutazioni/(rilasci) di fondi su crediti e fondi rischi (Utilizzi) di fondi rischi e oneri	(24.822)	-
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	95.942	(2.049.860)
(Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	20.239	(10.333)
Oneri/(proventi) finanziari netti	115.026	43.967
Variazione Fondo TFR	-	-
Flussi di cassa derivanti dalle rimanenze	2.062.876	240.357
Variazione crediti commerciali e altri crediti	35.122	85.561
Variazione debiti commerciali e altri debiti	(245.802)	(50.297)
Altri costi (proventi) non monetari	(1.281)	(1.009)
Variazioni di altre attività e passività	(2.002.520)	-
Debiti per imposte correnti e differite	(279.811)	-
Imposte pagate al netto dei rimborsi	-	-
Interessi (pagati)/incassati	(103.637)	(43.967)
Flusso finanziario dell'attività operativa	(204.433)	(203.257)
Investimenti immobiliari:		
- <i>(Investimenti)</i>	(10.942)	(4.780.140)
- <i>Prezzo di realizzo dei disinvestimenti</i>	-	-
Altri immobilizzazioni materiali:		
- <i>(Investimenti)</i>	-	-
- <i>Prezzo di realizzo dei disinvestimenti</i>	-	20.000
Immobilizzazioni immateriali:		
- <i>(Investimenti)</i>	(2.618)	(2.394)
- <i>Prezzo di realizzo dei disinvestimenti</i>	-	-
Incrementi diritti d'uso	-	-
Variazione altre poste finanziarie	-	-
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	(13.560)	(4.762.535)
Mezzi di terzi:		
- <i>Accensione finanziamenti</i>	-	2.916.000
- <i>Rimborso finanziamenti</i>	(1.596.015)	(60.700)
- <i>Variazioni passività per lease</i>	252.000	-
- <i>Variazioni passività per lease</i>	(29.046)	(36.917)
Mezzi propri:		
- <i>Apporti di capitale a pagamento (soci della Capogruppo)</i>	4.771.257	-
- <i>Apporti di capitale a pagamento (minoranze)</i>	48.000	882.000
- <i>Cessione (acquisto) azioni proprie</i>	379	-
- <i>Acquisto quote di minoranza in società controllate</i>	(130.000)	-
- <i>Movimenti nelle riserve</i>	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	3.316.575	3.700.383
Variazione della disponibilità monetaria netta	3.098.581	(1.265.409)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	742.790	2.738.350
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo	3.841.371	1.472.941

3.6 Premessa

Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni (o **Aedes S.p.A.**) ("**Aedes**", la "**Società**" o la "**Capogruppo**"), fondata a Genova il 3 aprile 1905, è stata la prima società immobiliare italiana ad essere quotata alla Borsa Valori, dapprima sul listino di Genova e dal 1924 alla Borsa Valori di Milano. Nel secolo scorso ebbe Soci illustri: la Banca d'Italia, il Fondo Pensioni Cariplo, il Credito Italiano e l'Accademia dei Lincei. Nel corso del '900 è stata la prima società quotata italiana nella distribuzione dei dividendi.

A fine 2018 il **Gruppo Aedes** ha subito una ristrutturazione che ha visto la scissione della società. Successivamente, a seguito della messa in liquidazione del socio di riferimento Augusto S.p.A. è stata avviata la procedura di vendita delle due partecipazioni risultanti.

Nei primi mesi del 2024 la quota di controllo della società scissa (Restart S.p.A.) è stata acquisita da **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.** il quale, in occasione dell'Assemblea dei Soci del 15 aprile 2024, ha riportato a Genova la sede sociale e ripristinato la denominazione originaria di "Aedes Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni".

Successivamente, l'Assemblea dei Soci ha nominato un nuovo Consiglio di Amministrazione, insediatosi con la riunione del 30 maggio 2024, il quale, visti i risultati negativi riportati negli ultimi esercizi si è attivato per dotare la Società di un piano industriale che avesse il primario obiettivo di raggiungere il breakeven economico, l'equilibrio finanziario e creare le premesse per il rilancio dell'attività sociale.

La revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato viene effettuata da EY S.p.A. ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo n° 39 del 27 gennaio 2010, nonché in considerazione della raccomandazione Consob del 20 febbraio 1997, n. 97001574.

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 30 luglio 2026.

• Base di preparazione e nuovi principi contabili

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato del periodo 1° gennaio - 30 giugno 2026 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) emessi dall'*International Accounting Standards Board* ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n° 38/2005.

Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS") e tutte le interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* ("IFRIC"), precedentemente denominato *Standing Interpretations Committee* ("SIC").

In particolare, si rileva che gli IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento.

Il Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale, e all'art. 154 ter del TUF.

Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'*International Accounting Standards Board* adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS.

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2026 è stato redatto in forma

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

“sintetica” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, predisposto in conformità con gli IFRS.

In particolare, si rileva che gli IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento.

I bilanci sono stati predisposti sulla base del criterio convenzionale del costo storico, salvo che per la valutazione degli investimenti immobiliari al *fair value* e delle attività e passività finanziarie, ivi inclusi gli strumenti derivati, nei casi in cui è applicato il criterio del *fair value*.

Gli schemi contabili e l'informativa contenuti nella presente situazione patrimoniale sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1, così come previsto dalla Comunicazione CONSOB n. DEM 6064313 del 28 luglio 2006.

Il presente bilancio è redatto sul presupposto della continuità aziendale. Gli amministratori, infatti, hanno valutato che, non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società e del Gruppo di operare in continuità aziendale, anche sulla base delle valutazioni riportate nella successiva sezione “Rischi finanziari”, cui si rinvia.

I rischi e le incertezze relative al business e i rischi finanziari, tra i quali quello di liquidità, sono descritti nelle sezioni dedicate della Relazione sulla Gestione e nel paragrafo “Rischi finanziari” delle Note Illustrative.

Le situazioni contabili semestrali delle società controllate utilizzate per la redazione del presente Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato, sono quelle predisposte dalle rispettive strutture amministrative, opportunamente riclassificati e rettificati, ove necessario, per adeguarli ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS) e ai criteri di Gruppo.

Il presente Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato è redatto utilizzando l'Euro come moneta di conto e tutti i valori sono arrotondati alle migliaia di Euro ove non diversamente indicato.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati negli schemi di Conto economico e nel prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria oltre che nelle relative Note Illustrative.

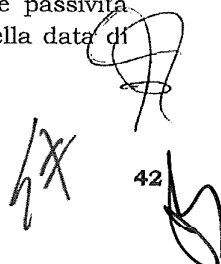
Nella redazione del Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2026, sono stati utilizzati i medesimi criteri di valutazione e di consolidamento adottati per il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi, modifiche ed interpretazioni in vigore dal 1° gennaio 2026. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS APPLICATI DAL 1° GENNAIO 2026

Classification and Measurement of Financial Instruments - Amendments to IFRS 9 and IFRS 7

Nel maggio 2024, lo IASB ha pubblicato “Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 - Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments”. Queste modifiche includono:

- a) chiarimenti sui requisiti per la recognition e la derecognition delle attività e passività finanziarie. In particolare, una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio alla “data di regolamento” e viene introdotta una scelta di principio contabile (qualora sussistano determinate condizioni) per la derecognition dal bilancio delle passività finanziarie regolate tramite un sistema di pagamento elettronico prima della data di regolamento;



- b) ulteriori indicazioni su come valutare i flussi di cassa contrattuali per le attività finanziarie con caratteristiche ambientali, sociali e di governance (ESG) e simili;
- c) chiarimenti su cosa si intende per "caratteristiche senza rivalsa" e quali sono le caratteristiche degli strumenti collegati contrattualmente;
- d) introduzione di informazioni da fornire per gli strumenti finanziari con caratteristiche contingenti e requisiti di informativa aggiuntivi per gli strumenti azionari classificati al fair value tramite il other comprehensive income (OCI).

Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio intermedio abbreviato del Gruppo.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA

IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements

Emanato ad aprile 2024, questo principio sostituirà lo IAS 1. Introduce nuovi requisiti per la presentazione del conto economico (inclusi totali e subtotali specifici come l'utile operativo), richiede la *classificazione* di costi e ricavi in categorie definite (operativa, investimento, finanziamento) e introduce disposizioni sull'informativa per gli indicatori di performance definiti dal *management* (MPMs). Il principio entrerà in vigore per gli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2027 (con applicazione retrospettica) e il Gruppo non prevede un'applicazione anticipata.

3.7 Schemi di bilancio

I prospetti contabili utilizzati al 30 giugno 2026 sono omogenei con quelli predisposti per il bilancio annuale al 31 dicembre 2025 a cui si rimanda.

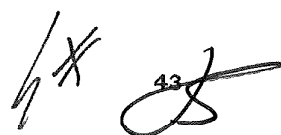
3.8 Principi di consolidamento

I principi di consolidamento utilizzati al 30 giugno 2026 sono omogenei con quelli predisposti per il bilancio annuale al 31 dicembre 2025 a cui si rimanda.

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2026 comprende i dati patrimoniali ed economici della Capogruppo **Aedes S.p.A.** e delle società controllate.

L'elenco delle società controllate è riportato nell'Allegato 1.

Nel corso del primo semestre 2026 non si rilevano variazioni del perimetro di consolidamento.



3.9 Criteri di valutazione

I criteri di valutazione utilizzati al 30 giugno 2026 sono omogenei con quelli utilizzati per il bilancio annuale al 31 dicembre 2025 a cui si rimanda.

Stime ed assunzioni rilevanti

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del Bilancio Consolidato. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto, non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

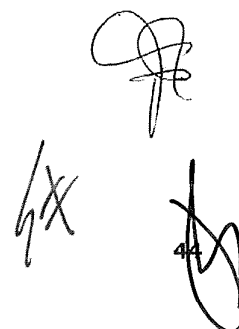
Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione degli investimenti immobiliari e delle rimanenze, alla recuperabilità dei crediti, anche di natura fiscale e alla valutazione dei fondi per rischi ed oneri.

Con particolare riguardo alla valutazione degli investimenti immobiliari (€ 10,5 milioni al 30 giugno 2026) e delle rimanenze immobiliari (€ 3,2 milioni al 30 giugno 2026) si evidenzia che la valutazione del *fair value* e del valore netto di realizzo, effettuata con il supporto di esperti indipendenti, deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

- I flussi di cassa netti attesi dagli immobili e le relative tempistiche di realizzazione
- I tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione

Si rimanda alla nota 26, *IFRS 13 - FAIR VALUE* per maggiori informazioni in merito alle modalità di determinazione del *fair value* degli immobili e al paragrafo "Valutazioni immobiliari" della Relazione sulla gestione per informazioni in merito al processo di selezione dei periti indipendenti.



3.10 Rischi finanziari

RISCHIO DI LIQUIDITÀ

Il rischio di liquidità è rappresentato dall'incapacità di un'impresa di far fronte agli impegni di pagamento a causa delle difficoltà di reperire fondi o liquidare le proprie attività. La conseguenza è un impatto negativo sul risultato economico nel caso in cui la Società o il Gruppo siano costretti a sostenere costi aggiuntivi per fronteggiare i propri impegni o, come estrema conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a repentaglio la continuità aziendale.

La Società ha predisposto – in aggiunta al Piano Industriale – il Budget economico-finanziario 2026, avente un orizzonte temporale tale da gestire in modo coerente i flussi di cassa in entrata e in uscita, attraverso il continuo monitoraggio da parte degli organi delegati.

Secondo quanto previsto dal Budget 2026, in particolare, la liquidità della Società (su un orizzonte temporale di almeno un anno) si presenta come gestibile senza soluzione di continuità. Inoltre, l'esito positivo dell'AuCap consente alla Società di operare in piena continuità aziendale almeno per i prossimi 18 mesi e di sviluppare business con conseguente crescita dei volumi e dei ricavi ricorrenti di Gruppo. L'accesso all'equity derivante dall'AuCap consente alla Società, inoltre, di poter accedere – con maggior facilità e minor tensione – al debito bancario, mediante il quale saranno rese possibili ulteriori operazioni di sviluppo.

Si segnala che la Società si è dotata di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile idoneo e adeguato a verificare su base continuativa le prospettive di continuità aziendale, anche in linea con quanto richiesto dal D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 s.m.i. ("Codice della crisi d'impresa") e continua nell'attività di contenimento dei costi di gestione ricorrenti. Con cadenza almeno trimestrale l'organo amministrativo monitora gli indicatori della crisi individuati dal Codice della crisi d'impresa.

RISCHIO DI TASSO DI INTERESSE

Al 30 giugno 2026 il Gruppo ha in essere i seguenti finanziamenti con istituti di credito:

(i) mutuo ipotecario dell'importo di € 3 milioni, concesso da Deutsche Bank in favore di **Lavip**, con tasso variabile Euribor 3 mesi + spread 1,75% e durata 144 mesi. Come noto, tale mutuo ipotecario è servito a **Lavip** per sostenere parte dell'investimento connesso all'acquisizione dell'immobile di Genova-Campi;

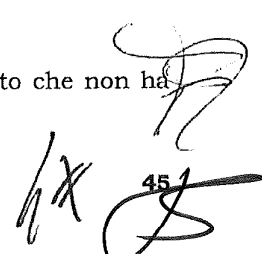
(ii) mutuo ipotecario dell'importo di € 1,8 milioni, concesso da Banca Progetto in Amministrazione Straordinaria in favore di **Lavip** della durata di 144 mesi, di cui 6 di preammortamento, con tasso variabile Euribor 1 mese + spread 3,2%. Come noto, tale mutuo ipotecario è servito a **Lavip** per sostenere parte dell'investimento connesso all'acquisizione dell'immobile di Genova-Bolzaneto.

Al fine di contenere i rischi eventualmente connessi alle oscillazioni del tasso di interesse, la Società monitora costantemente l'andamento dei tassi stessi, anche al fine di rideterminare – ove necessario – le specifiche tecnico-finanziarie dei predetti mutui.

Come premesso, allo stato si segnala che le previsioni di medio periodo non configurano l'ipotesi di un incremento dei tassi di interesse a livello globale ed europeo e pertanto il rischio in parola risulta contenuto e solo potenziale.

RISCHIO DI CAMBIO

Il Gruppo al 30 giugno 2026 non è soggetto a rischio di cambio dal momento che non ha esposizioni in valute diverse dall'Euro.



3.11 Note illustrative della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata e del conto economico

• Attivo

NOTA 1. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

	Immobili investimento	Immobili in fase di sviluppo	Totale
Saldo al 1° gennaio 2025	-	470.000	470.000
Saldo al 31 dicembre 2025			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2025	-	470.000	470.000
Incrementi per acquisizioni	8.167.222	-	8.167.222
Adeguamento al <i>fair value</i>	1.932.778	-	1.932.778
Valore netto contabile al 31 dicembre 2025	10.100.000	470.000	10.570.000
Saldo al 30 giugno 2026			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2026	10.100.000	470.000	10.570.000
Incrementi per acquisizioni	-	-	-
Adeguamento al <i>fair value</i>	(80.000)	(5.000)	(85.000)
Valore netto contabile al 30 giugno 2026	10.020.000	465.000	10.485.000
Valore netto contabile	10.020.000	465.000	10.485.000

La voce “investimenti immobiliari” presenta al 30 giugno 2026 un saldo di € 10.485.000, decrementato di € 85.000 rispetto al 31 dicembre 2025. Tale diminuzione è imputabile alla revisione del *fair value* sul portafoglio immobiliare del Gruppo ed in particolare, per € 80.000 da una riduzione nel valore dell'immobile di Genova, via Albisola n. 121A e per € 5.000 per il terreno edificabile di Serravalle Scrivia (AL).

Si ricorda che nella redazione del presente Bilancio Consolidato il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value S.p.A. quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

NOTA 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	Licenze e marchi	Altro	Totale
Saldo al 1° gennaio 2025			
Costo storico	7.332	17.235	24.567
Fondo ammortamento	(493)	(7.903)	(8.396)
Valore netto contabile al 1° gennaio 2025	6.839	9.333	16.172
Saldo al 31 dicembre 2025			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2025	6.839	9.333	16.172
Incrementi	-	3.969	3.969
Ammortamenti e svalutazioni	(733)	(5.493)	(6.226)
Valore netto contabile al 31 dicembre 2025	6.106	7.809	13.915
Saldo al 1° gennaio 2026			
Costo storico	7.332	21.598	28.930
Fondo ammortamento	(1.226)	(13.789)	(15.015)
Valore netto contabile al 1° gennaio 2026	6.106	7.809	13.915

[Handwritten signature and initials]
46

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

Saldo al 30 giugno 2026			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2026	6.106	7.809	13.915
Incrementi	-	2.618	2.618
Ammortamenti e svalutazioni	(366)	(2.922)	(3.288)
Valore netto contabile al 30 giugno 2026	5.740	7.505	13.245
Saldo al 30 giugno 2026			
Costo storico	7.332	24.216	31.548
Fondo ammortamento	(1.592)	(16.711)	(18.303)
Valore netto contabile	5.740	7.505	13.245

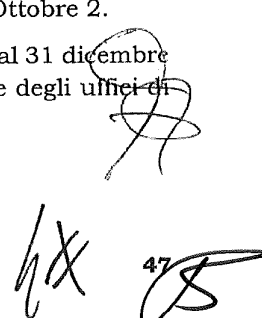
Le immobilizzazioni immateriali presentano un saldo di € 13.245 al 30 giugno 2026, rispetto ad un saldo di € 13.915 al 31 dicembre 2025. La voce si è incrementata per spese di impianto sostenute dalla controllata **Immobiliare Langhe S.r.l.**

NOTA 3. DIRITTI D'USO

	Diritti d'uso - terreni e fabbricati	Diritti d'uso - altri beni	Totale
Saldo al 1° gennaio 2025			
Costo storico	432.397	-	432.397
Fondo ammortamento	(314.040)	-	(314.040)
Valore netto contabile al 1° gennaio 2025	118.357	-	118.357
Saldo al 31 dicembre 2025			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2025	118.357	-	118.357
Ammortamenti e svalutazioni	(65.895)	-	(65.895)
Valore netto contabile al 31 dicembre 2025	52.462	-	52.462
Saldo al 1° gennaio 2026			
Costo storico	114.463	-	114.463
Fondo ammortamento	(62.001)	-	(62.001)
Valore netto contabile al 1° gennaio 2026	52.462	-	52.462
Saldo al 30 giugno 2026			
Valore netto contabile al 1° gennaio 2026	52.462	-	52.462
Ammortamenti e svalutazioni	(28.615)	-	(28.615)
Valore netto contabile al 30 giugno 2026	23.847	-	23.847
Saldo al 30 giugno 2026			
Costo storico	114.463	-	114.463
Fondo ammortamento	(90.616)	-	(90.616)
Valore netto contabile	23.847	-	23.847

Al 30 giugno 2026 la voce presenta un saldo di € 23.847, rispetto ad €52.462 al 31 dicembre 2025. I diritti d'uso si riferiscono esclusivamente agli uffici di Genova, via XII Ottobre 2.

I debiti per *lease* presentano un saldo di € 24.716 al 30 giugno 2026, € 53.762 al 31 dicembre 2025. Le passività per *lease* si riferiscono al contratto di messa a disposizione degli uffici di Genova.



NOTA 4. ATTIVITÀ PER IMPOSTE ANTICIPATE

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Attività per imposte anticipate		
Imposte anticipate su perdite pregresse	979.585	670.426
	979.585	670.426
Totale	979.585	670.426

La voce attività per imposte anticipate si riferisce a imposte anticipate su perdite pregresse calcolate sull'ipotetico carico fiscale IRES nell'ambito del consolidato fiscale, considerando la valutazione a *fair value* degli investimenti immobiliari, nonché la vendita di rimanenze immobiliari delle controllate previste nei prossimi anni.

Rammentiamo che le perdite pregresse da consolidato fiscale della Società ammontano a circa € 236 milioni al 30 giugno 2026.

NOTA 5. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Crediti commerciali e altri crediti non correnti		
Ratei e risconti attivi	4.116	2.428
Depositi cauzionali	2.050	398
	6.166	2.826
Crediti commerciali e altri crediti correnti		
Crediti verso clienti	159.064	103.125
Crediti tributari	1.254.218	1.461.101
Crediti verso altri	119.454	50.532
Ratei e risconti attivi	81.972	38.412
	1.614.708	1.653.170
Totale	1.620.874	1.655.996

Al 30 giugno 2026 non risulta appostato alcun fondo svalutazione crediti.

Crediti verso clienti

I crediti verso clienti si riferiscono principalmente a crediti nei confronti dei conduttori degli immobili di proprietà della controllata **Lavip S.r.l** e ad un credito per la vendita di un box di proprietà della controllata **Immobiliare Savoia S.r.l.**

Crediti tributari

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Crediti tributari non correnti		
Crediti verso erario per imposte	-	-
Crediti verso erario per IVA	-	-
Fondo svalutazione crediti verso erario	-	-
	-	-
Crediti tributari correnti		
Crediti verso erario per imposte	858.937	863.679
Crediti verso erario per IVA	395.281	597.422
Fondo svalutazione crediti verso erario	-	-
	1.254.218	1.461.101
Totale	1.254.218	1.461.101

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

La quota corrente dei crediti verso Erario per imposte, pari ad € 858.937, è prevalentemente composta da:

- € 698.490 per crediti IRES sorti nell'ambito del consolidato fiscale di **Aedes S.p.A.**;
- € 156.851 per crediti IRES e IRAP propri di **Aedes S.p.A.**;
- € 3.596 per altri tributi.

I crediti verso erario per IVA sono pari a € 395.281. Si segnala che in corso una richiesta di rimborso a valere sull'anno 2025 pari ad € 180.056.

La recuperabilità dei suddetti crediti è stata valutata con l'ausilio dei consulenti fiscali della Capogruppo con i quali sono in corso le attività per il recupero delle suddette posizioni tributarie.

Crediti verso altri

La voce crediti verso altri è pari ad € 119.454 al 30 giugno 2026, rispetto ad un saldo di € 50.532 al 31 dicembre 2025, e si riferiscono a caparre versate per l'acquisto di una porzione di terreno in Piove di Sacco (PD), acconti versati per l'acquisto della quota di minoranza di **Immobiliare Savoia S.r.l.** pari al 40% e ad anticipi a fornitori.

Ratei e risconti attivi

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Ratei e risconti non correnti		
Ratei e risconti attivi - fidejussioni	4.116	2.428
	4.116	2.428
Ratei e risconti correnti		
Ratei e risconti attivi - fidejussioni	-	4.902
Ratei e risconti attivi - immobiliare	3.721	5.854
Ratei e risconti attivi - diversi	78.251	27.657
	81.972	38.412
Totale	86.088	40.840

La voce ratei e risconti attivi, complessivamente, presenta un saldo pari a € 81.972, rispetto a € 40.841 del 31 dicembre 2025.

I risconti attivi su fidejussioni si riferiscono alle commissioni sulle fidejussioni pluriennali rilasciate nell'interesse della Società in relazione alle richieste di rimborso IVA effettuate ogni esercizio.

I "ratei e risconti attivi - immobiliare" si riferiscono agli immobili della controllata **Lavip S.r.l.**

I "ratei e risconti attivi - diversi" si riferiscono principalmente al contributo di vigilanza Consob.

NOTA 6. RIMANENZE

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Immobili	298.343	2.146.291
Immobili in fase di sviluppo	2.877.353	1.110.000
Totale	3.175.696	3.256.291

Di seguito si riporta la movimentazione delle Rimanenze rispetto all'esercizio precedente:

[Handwritten signature] 49

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

	Immobili e licenze	Immobili in fase di sviluppo	Totale
Saldo al 31 dicembre 2025	2.146.291	1.110.000	3.256.291
Incrementi	210.217	1.792.303	2.002.520
Decrementi	(2.062.876)	-	(2.062.876)
Riclassifiche	-	-	-
Variazioni di perimetro	-	-	-
(Svalutazioni)/Ripristini di valore	4.711	(24.950)	(20.239)
Saldo al 30 giugno 2026	298.343	2.877.353	3.175.696

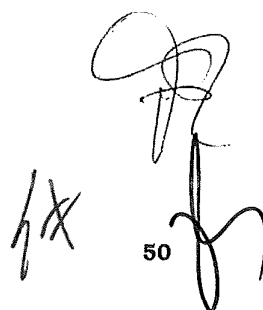
Le rimanenze complessive presentano un saldo pari a € 3.175.696 al 30 giugno 2026, € 3.256.291 al 31 dicembre 2025. La voce si riferisce ad immobili per € 298.343 ed Immobili in fase di sviluppo per € 2.877.353.

Le rimanenze di immobili si riferiscono ai box, cantine, posti auto e moto del complesso di Milano, Via Pompeo Leoni/De Angeli, detenuti dalla controllata **Pragaotto S.r.l.** e ai box e posti moto del complesso di Genova, via Granello n. 3, detenuti dalla controllata **Immobiliare Savoia S.r.l.**

Nel corso dei primi sei mesi del 2026 tale voce ha subito incrementi per il completamento dei box e posti moto di via Granello per € 210.217, decrementi dovuti a vendite sia su Genova via Granello sia su Milano via De Angeli per € 2.062.876 e ripristini di valore su Milano via De Angeli per € 4.711.

Gli immobili in fase di sviluppo si riferiscono al terreno di Piove di Sacco detenuto dalla controllata **Pival S.r.l.**, che ha subito un incremento per € 39.950 e una svalutazione per € 24.950 e all'immobile di Courmayeur, fraz. Dolonne, via Mont Chetif n. 26, acquisito dalla controllata **Immobiliare Langhe S.r.l.**, valorizzato al costo di acquisto comprensivo di oneri accessori per € 1.752.353.

Si ricorda che nella redazione del presente Bilancio Consolidato il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value Services S.p.A. quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.


50

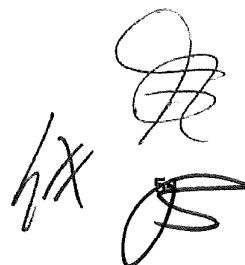
Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

NOTA 7. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Denaro e valori in cassa	1.525	710
Depositi bancari e postali	3.839.846	742.080
Totale	3.841.371	742.790

Le disponibilità liquide presentano un saldo pari a € 3.841.371, rispetto a € 742.790 del periodo precedente.

Per ulteriori dettagli sulla dinamica finanziaria del Gruppo si rimanda allo schema di "Rendiconto Finanziario Consolidato".

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

• Patrimonio Netto

NOTA 8. PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO

Al 30 giugno 2026 il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, è pari ad € 5.965.610, suddiviso in n. 12.804.572 azioni ordinarie, prive di valore nominale.

La variazione della voce "Utili/(Perdite) a nuovo" è principalmente riconducibile alla destinazione del risultato dell'esercizio precedente.

Il patrimonio netto dei terzi racchiude le interessenze di soci di minoranza nelle controllate **Immobiliare Savoia S.r.l.**, di cui **Aedes** detiene una quota pari al 60%, e **Immobiliare Langhe S.r.l.**, di cui **Aedes** detiene una quota pari al 68%.

• Passivo

NOTA 9. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Non correnti		
Debiti verso banche	4.104.683	4.262.474
Debiti verso altri finanziatori	1.100.753	183.861
	5.205.436	4.446.335
Correnti		
Debiti verso banche	312.729	252.400
Debiti verso altri finanziatori	366.795	1.150.000
	679.524	1.402.400
Totale	5.884.960	5.848.735

I debiti verso banche e altri finanziatori presentano un saldo complessivo al 30 giugno 2026 di € 5.884.960, € 5.848.735 al 31 dicembre 2025.

I debiti verso banche si riferiscono ai finanziamenti contratti dalla controllata **Lavip S.r.l.** per concludere le operazioni di investimento negli immobili di Genova, via Renata Bianchi n. 40 e di Genova, via Albisola n. 121. I debiti verso altri finanziatori si riferiscono alla dilazione di pagamento infruttifera concessa dal socio **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.** nell'ambito dell'operazione di acquisizione del 49% della controllata **Lavip S.r.l.** e al finanziamento soci infruttifero concesso da Maison Renard S.r.l., titolare del 32% delle quote della controllata **Immobiliare Langhe S.r.l.**, alla stessa società, entrambi valutati secondo il criterio del costo ammortizzato.

La parte corrente corrisponde alla quota di debito da rimborsare nei 12 mesi successivi al 30 giugno 2026.


 52 

NOTA 10. PASSIVITÀ DERIVANTE DA LEASE

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Non correnti		
Passività derivanti da <i>lease</i>	-	-
	-	-
Correnti		
Passività derivanti da <i>lease</i>	24.716	53.762
	24.716	53.762
Totale	24.716	53.762

Al 30 giugno 2026 la voce presenta un saldo di € 23.847, rispetto ad €52.462 al 31 dicembre 2025. I diritti d'uso si riferiscono esclusivamente agli uffici di Genova, via XII Ottobre 2.

I debiti per *lease* presentano un saldo di € 24.716 al 30 giugno 2026, € 53.762 al 31 dicembre 2025. Le passività per *lease* si riferiscono al contratto di messa a disposizione degli uffici di Genova.

Anno di scadenza	30/06/2026
2026	24.716
Totale	24.716

Si riporta di seguito il dettaglio dell'indebitamento finanziario netto redatto in conformità al Richiamo di attenzione n. 5/21 del 29 aprile 2021 di Consob che recepisce gli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto dell'ESMA (ESMA32-382-1138), inclusivo dunque dei debiti per locazioni in applicazione dell'IFRS 16 e dei debiti commerciali e altri debiti non correnti:

	Descrizione (Euro)	30/06/2026	31/12/2025	Variazione
A.	Disponibilità liquide	3.841.371	742.790	3.098.581
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	3.841.371	742.790	3.098.581
E.	Debito finanziario corrente	(704.240)	(1.456.162)	751.922
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-	-
G.	Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	(704.240)	(1.456.162)	751.922
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G)	3.137.131	(713.372)	3.850.503
I.	Debito finanziario non corrente	(5.205.436)	(4.446.335)	(759.101)
J.	Strumenti di debito	-	-	-
K.	Debiti commerciali e altri crediti non correnti	(1.216.726)	(1.116.726)	(100.000)
L.	Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	(6.422.162)	(5.563.061)	(859.101)
M.	Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	(3.285.031)	(6.276.433)	2.991.402

53

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

Di seguito la tabella di dettaglio della scomposizione dei debiti finanziari con evidenza dei debiti derivanti da *lease*:

Descrizione (Euro)		30/06/2026	31/12/2025	Variazione
	Debito finanziario verso istituti di credito corrente	(312.729)	(252.400)	(60.329)
	Altri debiti finanziari correnti	(366.795)	(1.150.000)	783.205
	Passività derivanti da <i>lease</i> correnti	(24.716)	(53.762)	29.046
E.	Debito finanziario corrente	(704.240)	(1.456.162)	751.922
	Debito finanziario verso istituti di credito non corrente	(4.104.683)	(4.262.474)	157.791
	Altri debiti finanziari non correnti	(1.100.753)	(183.861)	(916.892)
	Passività derivanti da <i>lease</i> non correnti	-	-	-
I.	Debito finanziario non corrente	(5.205.436)	(4.446.335)	(759.101)

NOTA 11. PASSIVITÀ PER IMPOSTE DIFFERITE

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Passività per imposte differite		
Imposte differite da <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	568.593	539.245
	568.593	539.245
Totale	568.593	539.245

La voce si riferisce all'adeguamento al *fair value* degli immobili di proprietà della controllata **Lavip S.r.l.**, in particolare l'immobile di Genova, via Renata Bianchi n.40.

NOTA 12. FONDI RISCHI E ONERI

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Fondi rischi e oneri	44.428	69.250
Totale	44.428	69.250

La voce ammonta ad € 44.428 e si riferisce al fondo oneri stanziato per manutenzioni straordinarie previste sull'immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40.

NOTA 13. DEBITI TRIBUTARI

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Debiti tributari correnti		
Debiti verso erario per imposte	125.456	9.297
Debiti verso erario per ritenute	19.727	18.284
Totale	145.183	27.581

La voce, che ammonta ad € 143.183, € 27.581 al 31 dicembre 2025, si riferisce a debiti per IVA da versare, a debiti stanziati per IRES e IRAP del periodo e a ritenute per lavoratori autonomi.

54

NOTA 14. DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Debiti commerciali e altri crediti non correnti		
Caparre confirmatorie immobili	200.000	100.000
Depositi cauzionali	1.016.726	1.016.726
	1.216.726	1.116.726
Debiti commerciali e altri crediti correnti		
Debiti verso fornitori	221.562	303.537
Debiti verso istituti di previdenza sociale	3.385	3.420
Altri debiti	76.543	457.937
	301.490	764.894
Totale	1.518.216	1.881.620

Debiti verso fornitori

Il saldo dei debiti verso fornitori ammonta a € 212.562, € 303.537 al 31 dicembre 2025, ed è costituito per € 131.813 da fatture ricevute e per €89.749 da fatture da ricevere.

La ripartizione per scadenza dei debiti verso fornitori è riportata nella seguente tabella:

	A scadere	Tra 0 e 60 giorni	Tra 61 e 90 giorni	Scaduti a Tra 91 e 180 giorni	Tra 181 e 360 giorni	Oltre 360 giorni	Totale
Debiti verso fornitori	131.813	89.749	-	-	-	-	221.562

Caparre confirmatorie immobili

L'importo rappresenta il debito per caparre confirmatorie ricevute in relazione al preliminare di vendita su porzione del terreno edificabile sito in Piove di Sacco (PD).

Depositi cauzionali

L'importo rappresenta il debito per depositi cauzionali su contratti di locazione in riferimento agli immobili commerciali di Genova, via Renata Bianchi n. 40 e Genova, via Albisola n. 121A.

Altri debiti

Gli altri debiti correnti sono pari a € 76.543, €457.937 al 31 dicembre 2025. La voce è principalmente formata da € 31.200 per debiti verso amministratori.

IX 55

• Conto Economico

NOTA 15. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano al 30 giugno 2026 a complessivi € 2.943.785, € 487.291 al 30 giugno 2025.

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Locazioni immobiliari	473.570	218.220
Vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante	2.384.060	226.300
Altri ricavi e proventi	86.155	42.771
Totale	2.943.785	487.291

La voce "Locazioni immobiliari" è pari a € 473.570 e include i proventi derivanti dalla locazione dei complessi immobiliari di Genova, via Renata Bianchi n. 40 e via Albisola n. 121, e di alcuni posti auto del complesso di Milano, via Carlo De Angeli n. 3.

La voce "Vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante", pari ad € 2.384.060, si riferisce alle cessioni di box, posti auto e cantine del complesso di Milano, via Carlo De Angeli n. 3 e del complesso di Genova, via Granello n.3.

La Voce "Altri ricavi e proventi", pari ad € 86.155, si riferisce principalmente a rimborsi per spese di amministrazione sostenute relativamente ai complessi immobiliari di Genova, via Renata Bianchi n. 40 e via Albisola n. 121, rifatturate ai conduttori.

NOTA 16. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Costo del venduto	(2.062.876)	(240.357)
Ripresa di valore delle rimanenze	4.711	10.333
Totale	(2.058.165)	(230.024)

Il costo del venduto, pari a negativi € 2.062.876 al 30 giugno 2026, e le riprese di valore delle rimanenze, pari a positivi € 4.711, si riferiscono alle cessioni di cantine, box e posti auto del complesso sito in Milano, via Carlo De Angeli n. 3 e del complesso di Genova, via Granello n. 3, effettuate nei primi sei mesi del 2026.

NOTA 17. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

I "costi per materie prime e servizi" risultano così composti:

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Costi per acquisto materie prime e altri beni	(1.966)	(508)
Costi per servizi relativi a immobili di proprietà	(95.396)	(31.965)
Altri costi per servizi	(485.013)	(448.223)
Totale	(582.375)	(480.696)

56

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi per materie prime e servizi, distinto per natura di spesa:

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Altri costi generali	(1.966)	(508)
Sub a) Costi per acquisto materie prime e altri beni	(1.966)	(508)
Spese condominiali	(63.719)	(21.558)
Spese di manutenzione	(22.087)	(7.428)
Polizze investimenti immobiliari	(9.590)	(2.979)
Sub b) Costi per servizi relativi a immobili di proprietà	(95.396)	(31.965)
Emolumenti Amministratori	(157.028)	(142.181)
Prestazioni professionali	(260.275)	(233.618)
Commissioni, spese bancarie e fidejussorie	(22.064)	(15.998)
Spese viaggio e convegni	(8.383)	(4.633)
Pulizie, telefoniche e manutenzione	-	(3.173)
Energia	(768)	(2.926)
Canoni di leasing	-	(1.418)
Provvigioni ad intermediari	(6.618)	(6.423)
Diversi	(29.877)	(37.852)
Sub c) Altri costi per servizi	(485.013)	(448.223)
Totale	(582.375)	(480.696)

I costi per servizi relativi ad immobili di proprietà, pari ad € 95.396, sono incrementati a causa dell'acquisto dell'immobile di Genova, via Albisola n. 121, e a causa di spese di manutenzione ordinaria sugli investimenti immobiliari.

La voce "Altri costi per servizi" presenta un saldo pari ad € 485.013, € 448.223 al 30 giugno 2025.

Si precisa che i compensi alla società di revisione EY S.p.A., ricompresi nella voce "Prestazioni professionali", al 30 giugno 2026 ammontano ad € 22.400.

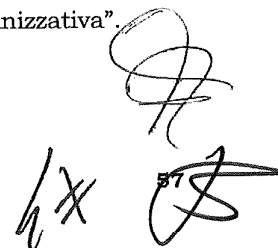
I costi per canoni di leasing sono relativi a beni per i quali non si applica l'IFRS 16 in quanto relativi a contratti di breve termine o di valore non significativo.

NOTA 18. COSTO DEL PERSONALE

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Salari e stipendi	-	(48.903)
Oneri sociali	-	(16.279)
Trattamento di fine rapporto	-	(886)
Altri costi per il personale	(20.922)	(18.090)
Totale	(20.922)	(84.158)

Il costo del personale, pari ad € 20.922 al 30 giugno 2026, diminuito rispetto a € 84.158 al 30 giugno 2025.

Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 2.11 "Personale e struttura organizzativa".



NOTA 19. ALTRI COSTI OPERATIVI

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(58.576)	(47.891)
Oneri societari generali	(3.122)	(2.437)
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	(63.233)	(47.620)
Altri oneri minori	(34.515)	(10.902)
Totale	(159.446)	(108.850)

La voce "IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili" è incrementata rispetto allo stesso periodo del 2025 in seguito all'acquisizione da parte della controllata **Lavip S.r.l.** del complesso immobiliare di Genova, via Albisola n. 121.

NOTA 20. ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La voce rappresenta l'adeguamento al *fair value* del complesso immobiliare di Genova, via Albisola n. 121 pari a negativi € 90.942, valutato secondo le prescrizioni dello IAS 40, e alla svalutazione del terreno sito a Serravalle pari a negativi € 5.000. Si ricorda che nella redazione del presente Bilancio Consolidato il Gruppo si è avvalso di Rina Prime Value Services S.p.A. quale esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

NOTA 21. AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI

Le voci presentano un saldo complessivo negativo di € 31.904, negativi € 140.393 al 30 giugno 2025 e risultano così composte:

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(3.288)	(3.114)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	-	-
Ammortamenti diritti d'uso	(28.616)	(37.279)
Svalutazioni dell'attivo immobilizzato	-	-
Ammortamenti e svalutazioni	(31.904)	(40.393)
Svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante – altri crediti	-	-
Accantonamenti a fondi per rischi ed oneri	-	(100.000)
Svalutazioni su immobili rimanenza	(24.950)	-
Svalutazioni e accantonamenti	(24.950)	(100.000)
Totale	(56.854)	(140.393)

Le svalutazioni si riferiscono al terreno edificabile di Piove di Sacco (PD).

NOTA 22. PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI NETTI

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Proventi finanziari		
Interessi attivi su conti correnti bancari	-	3.832
Altri proventi finanziari	-	-
	-	3.832
Oneri finanziari		
Interessi passivi diversi	(4.366)	-
Interessi passivi su mutui bancari	(109.705)	(45.371)
Interessi passivi su diritti d'uso	(955)	(2.428)
	(115.026)	(47.799)
Totale	(115.026)	(43.967)

I proventi finanziari netti sono pari a negativi € 115.026 al 30 giugno 2026, negativi € 43.967 al 30 giugno 2025. L'incremento è dovuto agli interessi passivi su mutui bancari, derivanti dai finanziamenti bancari erogati alla controllata **Lavip S.r.l.**

NOTA 23. IMPOSTE

La voce è positiva per € 355.100 al 30 giugno 2026, negativi € 7.132 al 30 giugno 2025.

Si riporta di seguito il dettaglio relativo alle imposte del periodo:

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Imposte sul reddito		
IRES	(5.283)	-
IRAP	(37.250)	(7.132)
	(42.533)	(7.132)
Imposte differite		
Imposte differite attive (imposte anticipate)	309.160	-
Imposte differite passive	(29.349)	-
	279.811	-
Totale	237.278	(7.132)

L'importo di € 309.160 si riferisce ad imposte anticipate appostate su perdite pregresse.

L'importo di negativi € 29.349 si riferisce ad imposte differite passive calcolate sull'adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari in capo alla controllata **Lavip S.r.l.**

NOTA 24. RISULTATO PER AZIONE

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Risultato complessivo attribuibile agli azionisti	85.641	438.626
Media ponderata di azioni in circolazione durante l'anno	12.804.572	32.013.068
Utile/(Perdita) per azione	0,0067	0,0137

[Handwritten signature and initials]

NOTA 25. IMPEGNI E GARANZIE

Si segnala inoltre che, nell'ambito della manovra finanziaria del 2014 nonché in relazione agli accordi sottoscritti in data 23 dicembre 2014 con riferimento all'avvio del Fondo Leopardi, **Aedes** aveva rilasciato talune garanzie nell'interesse di Rubattino 87 S.r.l. in liquidazione e Galileo Ferraris 160 S.r.l. in liquidazione (già Aedilia Sviluppo 1 S.r.l. in liquidazione) a garanzia del credito di regresso di, rispettivamente, Generali S.p.A., Reale Mutua Assicurazioni S.p.A., Meliorbanca S.p.A. e Unicredit S.p.A. relativamente alle fideiussioni da quest'ultime emesse. A tal riguardo si evidenzia che **Aedes** Real Estate SGR S.p.A. (Sator Immobiliare SGR S.p.A. ora Blue SGR S.p.A.) in nome e per conto del Fondo Leopardi si è impegnata, in relazione a tali controgaranzie rilasciate da **Aedes**, a mantenere **Aedes** indenne e manlevata da ogni e qualsiasi passività derivante da, o comunque correlata a, i già menzionati impegni. In considerazione di tale manleva a beneficio di **Aedes** e, tenuto altresì conto delle informazioni rese disponibili in ordine allo stato di avanzamento dei progetti di sviluppo collegati alle citate fideiussioni, non si ritiene esistano presupposti per l'iscrizione di passività in bilancio.

Si precisa che, con riferimento alle garanzie prestate nell'interesse di Galileo Ferraris 160 S.r.l., ad oggi residua la sola controgaranzia rilasciata nell'interesse di Meliorbanca S.p.A. (oggi BPER Banca S.p.A.), in relazione alla quale - come detto - Blue SGR S.p.A. in nome e per conto del Fondo Leopardi si è impegnata a manlevare e tenere indenne **Aedes** da ogni e qualsiasi onere e passività derivante dalla medesima. Tale impegno è oggi passato in capo a TD Italia S.r.l.

Garanzie assicurative rilasciate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo per cui la Società è coobbligata.

Principalmente, la voce comprende:

- € 1.025 migliaia relativi ad una polizza fideiussoria rilasciata da un primario istituto assicurativo nell'interessi di **Pival S.r.l.** a favore del Comune di Piove di Sacco a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- € 158 migliaia relativi ad una polizza fideiussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA 2023 di **Aedes** oggetto di rimborso nel mese di giugno 2024, scadente nel 2027.
- € 167 migliaia relativi ad una polizza fideiussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA 2024 di **Aedes** oggetto di rimborso nel mese di febbraio 2026, scadente nel 2028.
- € 183 migliaia relativi ad una polizza fideiussoria rilasciata a favore dell'Erario al fine di garantire la liquidazione del credito IVA 2025 di **Aedes**, scadente nel 2029.

Si precisa che a fronte della somma degli impegni descritti nella presente il Gruppo ha effettuato stanziamenti a fondi rischi laddove ritenuto necessario.


 60 

NOTA 26. IFRS 13 - FAIR VALUE

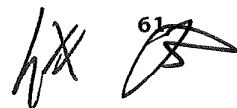
Tale principio disciplina le modalità di valutazione e misurazione del *fair value* delle voci di bilancio. L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo di chiusura (*exit-price*) ossia "il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una ordinaria transazione posta in essere tra i partecipanti al mercato alla data dell'operazione".

L'IFRS 13 dispone che:

- Le attività non finanziarie debbano essere misurate secondo il metodo dell'«*Highest and best Use*» ovvero tenendo in considerazione il migliore utilizzo dell'attività dal punto di vista degli operatori di mercato.
- Le passività (finanziarie e non) e gli strumenti rappresentativi di capitale (ad esempio azioni emesse come corrispettivo in una *business combination*) debbano essere trasferiti ad un operatore di mercato alla data di valutazione. Nel processo di misurazione del *fair value* di una passività è necessario rilevare il rischio di inadempimento della controparte che comprende anche il rischio di credito.
- Le regole generali per la predisposizione delle tecniche di valutazione del *fair value* dovrebbero essere:
 - a) appropriate in base alle circostanze: le tecniche di valutazione devono essere applicate in modo coerente nel tempo a meno che non esistano tecniche alternative più rappresentative per la valutazione del *fair value*;
 - b) imposte in modo tale da massimizzare gli input osservabili: gli input si distinguono in osservabili e non osservabili, fornendo alcuni esempi di mercati dai quali possono essere calcolati i *fair value*;
 - c) stabilite in base alle tecniche di misurazione del *fair value* (metodo dei multipli, il metodo reddituale e il metodo del costo): si classificano tre livelli gerarchici a seconda del tipo di input che viene utilizzato:
 - I. Livello 1: gli input derivano dai prezzi quotati in mercati regolamentati di beni identici all'attività o passività da valutare. In questo caso si utilizzano i prezzi senza procedere ad alcun aggiustamento.
 - II. Livello 2: gli input derivano dai prezzi quotati o altri dati (tassi di interesse, curve dei rendimenti osservabili, spread creditizi) per attività o passività simili in mercati attivi e non attivi. Per questo caso possono essere effettuati degli aggiustamenti dei prezzi in funzione di fattori specifici dell'attività o passività.
 - III. Livello 3: in questo caso gli input non sono osservabili. Il principio dispone che sia possibile ricorrere a quest'ultima tecnica solo in questo caso. Gli input di questo livello comprendono per esempio swap su valute a lungo termine, *interest rate swap*, passività di smantellamento assunta in una *business combination*, ecc..

L'IFRS 13 dispone che per la valutazione del *fair value* possano essere utilizzati tre metodi di valutazione:

- il metodo dei multipli si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili;
- il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati dall'attività;
- il metodo del costo riflette l'ammontare che sarebbe richiesto alla data di valutazione per sostituire la capacità di servizio dell'attività oggetto di valutazione; il *fair value* sarà pari al costo che un operatore di mercato dovrebbe sostenere per acquisire o costruire un'attività di utilità comparabile rettificata (tenendo conto del livello di obsolescenza dell'attività in oggetto); questo metodo può essere usato solo qualora gli altri metodi non siano utilizzabili.



Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

Le tecniche di valutazione sono applicate in modo coerente nel tempo a meno che esistano delle tecniche alternative che consentano una più rappresentativa valutazione del *fair value*. Nella selezione delle tecniche di valutazione assumono una rilevanza particolarmente significativa le assunzioni utilizzate nel determinare il prezzo dell'attività o delle passività.

Le attività immobiliari del **Gruppo Aedes** sono state classificate nel 3° livello gerarchico; tutti gli immobili facenti capo a società del Gruppo sono stati aggregati nelle seguenti categorie, in funzione della destinazione d'uso specifica: residenziale, commerciale, logistica, direzionale.

Nella tabella di seguito è riportato il *book value* ed il *fair value* degli immobili appartenenti alla Società classificati in base alla metodologia di valutazione utilizzata e alla destinazione d'uso:

	Metodo finanziario (Trasformazione)		Comparativo		Metodo finanziario (DCF)		Totale	
	Book Value	Fair value	Book Value	Fair value	Book Value	Fair value	Book Value	Fair value
Residenziale	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-
Logistica	465	465	-	-	-	-	465	465
Direzionale	-	-	-	-	6.880	6.880	6.880	6.880
Industriale	-	-	-	-	3.140	3.140	3.140	3.140
Totale	465	465	-	-	10.020	10.020	10.485	10.485

Gli importi sopra esposti non includono le rimanenze immobiliari che sono valutate in base allo IAS 2 "Rimanenze".

NOTA 27. EVENTI E OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Nel corso del primo semestre 2026, ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, non sono state poste in essere da parte del Gruppo operazioni significative non ricorrenti.

NOTA 28. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel corso del primo semestre 2026, il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali⁵.

NOTA 29. ALTRE INFORMAZIONI

Non si rilevano altre informazioni al 30 giugno 2026.

⁵ Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, che definisce operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

3.12 Allegato 1 – Informazioni societarie

SOCIETÀ CONTROLLATE, CONSOLIDATE INTEGRALMENTE AL 30 GIUGNO 2026

Partecipazione	Sede sociale	Capitale sociale	Quota di partecipazione
Pragaotto S.r.l.	Genova, via XII Ottobre 2/181	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
Pival S.r.l.	Genova, via XII Ottobre 2/181	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
Lavip S.r.l.	Genova, via XII Ottobre 2/181	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
Immobiliare Savoia S.r.l.	Genova, via XII Ottobre 2/181	€ 20.000	60% Aedes S.p.A.
Immobiliare Langhe S.r.l.	Genova, via XII Ottobre 2/181	€ 150.000	68% Aedes S.p.A.

Pragaotto S.r.l.

Società proprietaria di immobili destinati alla vendita (appartamenti, box, posti auto e posti moto) siti in Milano e Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da **Aedes S.p.A.**

Pival S.r.l.

Società proprietaria di un'area edificabile in Piove di Sacco (PD). È posseduta al 100% da **Aedes S.p.A.**

Lavip S.r.l.

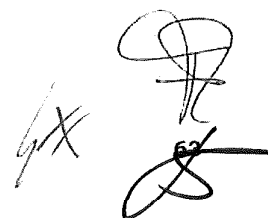
Società avente ad oggetto, *inter alia*, l'acquisto, la vendita, la costruzione e la permuta di qualsiasi tipo di immobile, nonché la gestione e la conduzione di immobili di proprietà. Si segnala che a far data dal 4 giugno 2026, per effetto dell'operazione di riacquisto delle quote di **Lavip S.r.l.** detenute dal socio di maggioranza relativa **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.**, **Aedes S.p.A.** detiene una quota del capitale sociale di **Lavip S.r.l.** pari al 100%.

Immobiliare Savoia S.r.l.

Società proprietaria di immobili destinati alla vendita (appartamenti, box, posti auto e posti moto) siti in Milano e Genova. È posseduta al 60% da **Aedes S.p.A.**

Immobiliare Langhe S.r.l.

Società proprietaria di immobili destinati alla vendita (appartamenti) siti in Courmayeur. È posseduta al 68% da **Aedes S.p.A.**



3.13 Allegato 2 - Rapporti con parti correlate

I rapporti intrattenuti nel corso del periodo dal **Gruppo Aedes** con società identificate come parti correlate, non incluse nell'area di consolidamento, si riferiscono all'operazione di maggiore rilevanza con la parte correlata **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A. ("ILM")**, relativa all'acquisto da parte di **Aedes** del 49% del capitale sociale di **Lavip S.r.l.** e il contestuale acquisto del finanziamento soci erogato da ILM in favore di Lavip.

Per completezza, si segnala che successivamente alla chiusura del primo semestre 2026, la Società ha altresì concluso (i) un'operazione di importo esiguo con la parte correlata **Paolo Concarini** concernente la sua nomina all'interno del Consiglio di Amministrazione della controllata Immobiliare Langhe S.r.l., e (ii) un'operazione di minore rilevanza con l'Amministratore Delegato relativa all'individuazione degli obiettivi ai quali legare la corresponsione dell'MBO 2026 del medesimo.

Tutti i rapporti con parti correlate sono regolati a normali condizioni di mercato. Gli ulteriori dettagli inerenti alle operazioni con parti correlate in essere e i relativi costi sostenuti dalla Società sono riportati nella seguente tabella.

Alla data di approvazione della presente Relazione la Società risulta soggetta all'attività di direzione e coordinamento di **Istituto Ligure Mobiliare S.p.A.**.

Controparte	Tipologia	Importo in Euro
Istituto Ligure Mobiliare Spa	costo - distacco dipendente amministrativa	(20.922)
Istituto Ligure Mobiliare Spa	debito - distacco dipendente amministrativa	(7.430)
Istituto Ligure Mobiliare Spa	costo - ammortamento diritto uso sede	(28.616)
Istituto Ligure Mobiliare Spa	costo - interessi diritto uso sede	(955)
Istituto Ligure Mobiliare Spa	attivo - diritto uso sede	23.847
Istituto Ligure Mobiliare Spa	debito - sede sociale	(24.716)
Istituto Ligure Mobiliare Spa	debito - finanziamento soci	(1.244.015)
Istituto Ligure Mobiliare Spa	costo - interessi finanziamento soci	(3.067)
Giorgio Ferrari	costo - compensi amministratori	(55.342)
Federico Strada	costo - compensi amministratori	(20.800)
Federico Strada	debito - compensi amministratori	(10.400)
Marco Andrea Centore	costo - compensi amministratori	(3.120)
Rinaldo Ferraro	costo - compenso Dirigente Preposto	(12.480)
Rinaldo Ferraro	costo - compensi amministratori	(6.392)
Alessio Barbieri	costo - compensi amministratori	(12.000)
Re.Fi Srl	costo - servizi amministrativi	(12.874)
Soci di minoranza Immobiliare Langhe	debito - finanziamento soci	(223.534)
Soci di minoranza Immobiliare Langhe	costo - interessi finanziamento soci	(955)
Soci di minoranza Immobiliare Savoia	attivo - acconto acquisto Immobiliare Savoia	(60.000)

Il totale dei compensi fissi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione, ivi inclusi i Consiglieri con deleghe, è riportato nella seguente tabella:

Descrizione (Euro/000)	Aedes S.p.A.	Controllate	Totale
Compensi membri del Consiglio di Amministrazione	200.000	120.000	320.000
di cui riversati	-	-	-
Totale			

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla remunerazione della Società predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, pubblicata ai sensi di legge anche sul sito *internet* aziendale.

64

3.14 Attestazione sul bilancio consolidato Semestrale Abbreviato⁶

I sottoscritti **Federico Strada**, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, **Giorgio Ferrari**, in qualità di Amministratore Delegato e Rinaldo Ferraro, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di **Aedes S.p.A.**, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3, 4 e 5, del TUF:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche del **Gruppo Aedes**, e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato nel corso del primo semestre 2026.

Si attesta, inoltre, che

1) il Bilancio consolidato Semestrale Abbreviato:

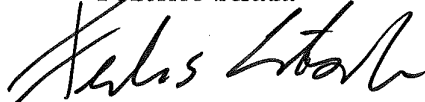
- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento del **Gruppo Aedes**.

2) la relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul Bilancio Semestrale Abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 30 luglio 2026

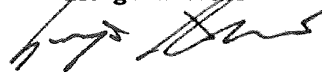
*Il Presidente del Consiglio di
Amministrazione*

Federico Strada



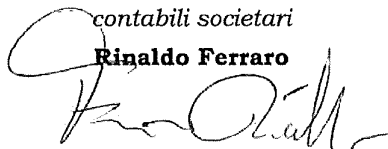
L'Amministratore Delegato

Giorgio Ferrari



*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti
contabili societari*

Rinaldo Ferraro



⁶ ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

3.15 Relazione della Società di Revisione



EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della
Aedes S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note illustrative della Aedes S.p.A. e controllate (Gruppo Aedes) al 30 giugno 2026. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Aedes al 30 giugno 2026 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea.

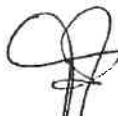
Milano, 31 luglio 2026

EY S.p.A.

Aldo Alberto Amorese
(Revisore Legale)

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 3.000.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano Morua Britanica Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. di Milano 606156 - P.N.A. 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998

A member firm of Ernst & Young Global Limited

 
66 

AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Via XII Ottobre n. 2/181

16121 Genova

Tel. +39 010 0942322

www.aedes1905.it

1/X
67
JS