

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI AEDES HA APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2025

### CONVOCATA L'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA PER IL GIORNO 24 APRILE 2026

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

- **Ricavi totali: € 929.426 (€ 241.211)**
- **Net Operating Income: € 369.873 (€ 66.516)**
- **EBITDA: € -871.414 (€ -1.295.235)**

#### Principali indicatori patrimoniali consolidati:

- **Passività Finanziarie Nette: € 6.276.433 (€ -2.619.281)**
- **GAV immobiliare consolidato: € 14.268.000 (€ 2.323.000)**
- **NAV immobiliare consolidato: € 9.753.000 (€ 2.323.000)**
- **NAV: € 7.034.156 (€ 6.375.291)**
- **NAV per azione € 0,2197 (€ 0,1991)**

Genova, 19 marzo 2026 - Il Consiglio di amministrazione di **Aedes S.p.A.** (EXM: AEDES), riunitosi in data odierna, sotto la Presidenza di Federico Strada, ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025.

#### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2025

I ricavi complessivi al 31 dicembre 2025 ammontano a € 929.426, rispetto ai € 241.211 al 31 dicembre 2024, in aumento di € 688.215.

I **ricavi da locazioni immobiliari**, pari ad € 512.137 al 31 dicembre 2025 rispetto ad € 20.973 al 31 dicembre 2024, si riferiscono prevalentemente all'immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40, acquistato dalla controllata Lavip Srl il 13 febbraio 2025.

I **ricavi di vendita rimanenze immobiliari**, pari ad € 278.693 al 31 dicembre 2025 rispetto ad € 128.100 al 31 dicembre 2024 si riferiscono invece alle vendite effettuate dalla controllata Pragaotto Srl relativamente a n. 5 box, n. 6 posti auto e n. 7 cantine dell'immobile di Milano, via Carlo de Angeli n. 3, e relativamente ai n. 2 appartamenti siti in Serravalle Scrivia (AL), via Berthoud n. 50.

Gli **altri ricavi** sono pari a € 138.596 al 31 dicembre 2025 rispetto a € 92.138 del 31 dicembre 2024 e si riferiscono principalmente ai rimborsi spese di amministrazione condominiale degli immobili.

<sup>1</sup>I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono al 31 dicembre 2024.

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

I **costi diretti esterni** sono pari a € 559.553 al 31 dicembre 2025 rispetto ad € 174.695 al 31 dicembre 2024.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti Esterni sopra riportate, positivo per € 369.873, in aumento di € 303.357 rispetto al 31 dicembre 2024.

Le **spese generali** si attestano a € 1.241.287 al 31 dicembre 2025, in diminuzione rispetto ai € 1.361.751 del 31 dicembre 2024.

Il **costo del personale di sede**, pari a € 102.086, sconta gli oneri relativi all'accordo di licenziamento raggiunto con la dipendente amministrativa impiegata nella sede di Milano, che ha interrotto la collaborazione con la Società in data 31 marzo 2025 e gli oneri relativi al distacco di una dipendente amministrativa al 50% del relativo orario di lavoro da Istituto Ligure Mobiliare S.p.A..

L'**EBITDA** risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai Costi Diretti e alle Spese Generali sopra commentate, negativo per € 871.414, rispetto a negativi € 1.295.235 al 31 dicembre 2024.

L'**adeguamento al fair value** di investimenti immobiliari, pari a positivi € 1.932.778, rappresenta l'adeguamento al *fair value* degli immobili di Genova, via Renata Bianchi n. 40 e via Albisola n. 121; invariato il valore del terreno edificabile sito in Serravalle Scrivia (AL).

Al 31 dicembre 2025, sulla base delle perizie immobiliari predisposte dagli esperti indipendenti, si registrano **riprese di valore** degli immobili iscritti tra le rimanenze per € 40.174, € 38.577 al 31 dicembre 2024.

La voce **ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari** al 31 dicembre 2025 è negativa per € 141.371, in diminuzione rispetto ai € 182.927 al 31 dicembre 2024. Tale voce include principalmente gli ammortamenti delle immobilizzazioni e dei diritti d'uso, nonché l'accantonamento a fondo oneri riferibile alle manutenzioni straordinarie previste sull'immobile di Genova, via Renata Bianchi n. 40.

L'**EBIT** risulta positivo per € 960.167 al 31 dicembre 2025, rispetto a negativi € 1.539.586 al 31 dicembre 2024.

I **proventi finanziari netti** sono pari a negativi € 109.490 al 31 dicembre 2025 rispetto a positivi € 57.807 al 31 dicembre 2024.

Le **imposte** al 31 dicembre 2025 ammonta a positivi € 121.870, nulle al 31 dicembre 2024. La voce si riferisce per negativi € 9.310 ad imposte dirette sul reddito, principalmente IRAP, per positivi € 670.425 all'appostamento di imposte anticipate su perdite pregresse e per negativi € 539.245 all'appostamento di imposte differite in riferimento all'adeguamento al *fair value* di investimenti immobiliari.

L'**utile dell'esercizio 2025** si attesta ad € 972.547 a fronte di una perdita di € 1.481.778 al 31 dicembre 2024.

\*\*\*

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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



SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

## DATI PATRIMONIALI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2025

Il **capitale investito** al 31 dicembre 2025 è pari a € 14.753.363 ed è finanziato dal patrimonio netto per € 8.541.687, da attività/passività non correnti per € 1.051.969 e da passività finanziarie nette (inclusive dei debiti per *lease* ai sensi dell'IFRS 16) per € 5.159.707.

Il capitale investito risulta composto dalle seguenti voci.

Il **Capitale Fisso** al 31 dicembre 2025 è pari a € 10.636.377 (€ 623.520 al 31 dicembre 2024) ed è principalmente composta da:

- investimenti immobiliari per € 10.570.000 (€ 470.000 al 31 dicembre 2024);
- diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per € 52.462 (€ 118.357 al 31 dicembre 2024);
- altre immobilizzazioni immateriali per € 13.915 (€ 16.172 al 31 dicembre 2024).

Il **Capitale circolante netto** è positivo per € 4.116.986 (€ 3.083.954 al 31 dicembre 2024) ed è composto da:

- rimanenze per € 3.256.291, in aumento di € 1.448.212 rispetto al 31 dicembre 2024;
- crediti commerciali e altre attività correnti per € 1.653.170, in aumento di € 56.472 rispetto al 31 dicembre 2024;
- debiti tributari per € 27.581, in aumento di € 10.933 rispetto al 31 dicembre 2024;
- debiti commerciali e altri debiti per € 764.894, in aumento di € 460.720 rispetto al 31 dicembre 2024.

Il **patrimonio netto consolidato** è pari ad € 8.541.687 (€ 6.328.291 al 31 dicembre 2024), per € 6.592.447 di competenza della Capogruppo ed € 1.949.240 di competenza delle minoranze. La variazione è riconducibile principalmente al risultato del periodo, positivo per complessivi € 972.547 e all'apporto dei soci di minoranza.

Le **altre attività e passività non correnti** sono pari a negativi € 64.757 (negativi € 1.537 al 31 dicembre 2024), si riferiscono principalmente ad imposte differite attive su perdite pregresse per € 670.426 e fondi per imposte differite passive per € 539.245.

Le **passività finanziarie nette** al 31 dicembre 2025

risultano pari ad € 6.276.433 (€ 2.619.281 negativi al 31 dicembre 2024), ed includono debiti verso banche e altri finanziatori per complessivi € 5.848.735 (nulli al 31 dicembre 2024), disponibilità liquide ed equivalenti per € 742.790 (€ 2.738.350 al 31 dicembre 2024), debiti per lease per € 53.762 (€ 119.069 al 31 dicembre 2024) e debiti commerciali e altri debiti non correnti per € 1.116.726 (nulli al 31 dicembre 2024).

\*\*\*

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

## PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Il portafoglio immobiliare posseduto dal Gruppo Aedes è rappresentato da “*Commercial properties*”, “*Trading assets*” e “*Trading land*”. 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 assets*”, in cui rientrano immobili già esistenti di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata e 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 terreno agricolo sino agli avvenuti ottenimenti di autorizzazioni e permessi di vario genere, anche mediante attività di sviluppo degli stessi finalizzati alla successiva dismissione.

La Società detiene gli investimenti immobiliari prevalentemente mediante società controllate e rientranti nel perimetro del Gruppo.

Si riporta di seguito una rappresentazione al 31 dicembre 2025 del patrimonio immobiliare consolidato di proprietà del Gruppo per tipologia e destinazione d’uso, come da relazione di stima dell’Esperto indipendente *Rina Prime Value S.p.A.*. Si segnala che in riferimento ai box, posti auto, posti moto e cantine residui del complesso di Milano, via Carlo De Angeli n. 3, il valore stimato dall’Esperto indipendente è stato rettificato a seguito della conclusione di contratti preliminari di vendita nei primi mesi del 2026 per un valore superiore.

| (Euro/000)                         | GAV           | % on<br>total  | DEBT         | LTV<br>Ratio  | NAV<br>immobili | % on<br>total  |
|------------------------------------|---------------|----------------|--------------|---------------|-----------------|----------------|
| Residenziale                       | -             | 0,00%          | -            | 0,00%         | -               | 0,00%          |
| Commerciale                        | 2.588         | 18,14%         | -            | 0,00%         | 2.588           | 26,54%         |
| <b>Trading assets</b>              | <b>2.588</b>  | <b>18,14%</b>  | <b>-</b>     | <b>0,00%</b>  | <b>2.588</b>    | <b>26,54%</b>  |
| Residenziale                       | 1.110         | 7,78%          | -            | 0,00%         | 1.110           | 11,38%         |
| Logistica                          | 470           | 3,29%          | -            | 0,00%         | 470             | 4,82%          |
| <b>Trading lands</b>               | <b>1.580</b>  | <b>11,07%</b>  | <b>-</b>     | <b>0,00%</b>  | <b>1.580</b>    | <b>16,20%</b>  |
| Direzionale                        | 6.880         | 48,22%         | 2.760        | 40,12%        | 4.120           | 42,24%         |
| Industriale                        | 3.220         | 22,57%         | 1.755        | 54,50%        | 1.465           | 15,02%         |
| <b>Commercial properties</b>       | <b>10.100</b> | <b>70,79%</b>  | <b>4.515</b> | <b>44,70%</b> | <b>5.585</b>    | <b>57,26%</b>  |
| <b>TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO</b> | <b>14.268</b> | <b>100,00%</b> | <b>4.515</b> | <b>31,64%</b> | <b>9.753</b>    | <b>100,00%</b> |

Il portafoglio immobiliare è composto per il 70,79% da “*Commercial properties*”, per il 18,14% da “*Trading Assets*” e per il 11,07% da “*Trading lands*” ed è localizzato interamente nel Nord Italia. La composizione per destinazione d’uso evidenzia per l’88,93% immobili commerciali, direzionali e industriali, per il 7,78% immobili a destinazione residenziale, per il 3,29% immobili a destinazione logistica.

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Di seguito il confronto tra valore contabile e valore di mercato del portafoglio immobiliare detenuto dalla Capogruppo e dalle società controllate:

| (Euro/000)                         | Criterio | Valore contabile | Valore di mercato |
|------------------------------------|----------|------------------|-------------------|
| Rimanenze                          | IAS 2    | 2.146            | 2.588             |
| <b>Trading assets</b>              |          | <b>2.146</b>     | <b>2.588</b>      |
| Rimanenze                          | IAS 2    | 1.110            | 1.110             |
| Immobili in fase di sviluppo       | IAS 40   | 470              | 470               |
| <b>Trading lands</b>               |          | <b>1.580</b>     | <b>1.580</b>      |
| Direzionale                        | IAS 40   | 6.880            | 6.880             |
| Industriale                        | IAS 40   | 3.220            | 3.220             |
| <b>Commercial properties</b>       |          | <b>10.100</b>    | <b>10.100</b>     |
| <b>TOT PORTAFOGLIO CONSOLIDATO</b> |          | <b>13.826</b>    | <b>14.268</b>     |

Al 31 dicembre 2025 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes si è attestato a un valore di mercato pari a € 14.268 migliaia.

\*\*\*

## AREA SERVIZI

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

\*\*\*

## NET ASSET VALUE

Il NAV del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2025 è pari a € 7.034.156.

| (Euro/000)                                | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Patrimonio netto di competenza del Gruppo | 6.592             | 6.328             |
| Rivalutazione di rimanenze                | 442               | 47                |
| <b>NAV</b>                                | <b>7.034</b>      | <b>6.375</b>      |
| <i>Azioni in circolazione</i>             | <i>32.013.068</i> | <i>32.013.068</i> |
| <b>NAV per share</b>                      | <b>0,2197</b>     | <b>0,1991</b>     |

Il **NAV non comprende la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa € 237 milioni** al 31 dicembre 2025 (non stanziati in bilancio in quanto non sussistono per il momento i presupposti per la loro iscrizione).

\*\*\*

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

## PRINCIPALI DATI ECONOMICO PATRIMONIALI DELLA CAPOGRUPPO

La Capogruppo, Aedes S.p.A., ha chiuso l'esercizio 2025 con una perdita di € 453.354, rispetto ad una perdita di € 1.481.740 dell'esercizio 2024.

Il Patrimonio netto della Società si attesta ad € 5.874.937, a fronte di un valore di € 6.328.291 al termine del 2024. La variazione è ascrivibile al risultato dell'esercizio.

\*\*\*

## PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE L'ESERCIZIO 2025

In data **20 gennaio 2025** il Consiglio di amministrazione della Società ha approvato, previo parere favorevole del Comitato *Governance* e Parti Correlate, un'operazione di maggiore rilevanza con la parte correlata ILM, avente ad oggetto l'operazione di coinvestimento nella controllata totalitaria Lavip S.r.l. ("Lavip"), funzionale alla realizzazione di un'operazione immobiliare di un edificio direzionale sito in Genova (l'Immobile"). Tale operazione di coinvestimento di Aedes e ILM in Lavip è stata realizzata mediante la ripatrimonializzazione di Lavip per un importo pari ad € 1,8 milioni – di cui (i) € 918 mila versati da Aedes, al fine di preservare il controllo di diritto di Lavip con una partecipazione del 51% del capitale della medesima e (ii) € 882 mila versati da ILM, al fine di detenere il 49% del capitale sociale di Lavip. Nel dettaglio, si rappresenta che il costo previsto per la realizzazione dell'Acquisizione Immobiliare, comprese le spese accessorie, è pari a € 4,8 milioni circa, il quale è stato coperto per € 1,8 milioni mediante mezzi propri e per i restanti € 3 milioni mediante ricorso ad un mutuo ipotecario della durata di 12 anni a tasso variabile (Euribor 3 mesi + spread 1,75%).

In data **13 febbraio 2025** la Società ha comunicato l'avvenuta stipula, da parte di Lavip, dell'atto di acquisto dell'Immobile, per un importo pari ad € 4,5 milioni. In particolare, tale Immobile ha un tasso di *occupancy* pari al 100%, il quale si stima che genererà, in capo alla controllata, ricavi ricorrenti annui da locazione pari ad € 550 mila circa.

In data **20 marzo 2025** il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio e di Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024.

In data **29 aprile 2025** 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 2024; (ii) approvato la politica di remunerazione della Società ed 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 data **17 luglio 2025** il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'aggiornamento del Piano Industriale 2024-2028 del Gruppo Aedes dopo aver preso favorevolmente atto del conseguimento di taluni obiettivi del previgente Piano, tra cui (i) l'acquisto, tramite la controllata Lavip Srl, di un edificio direzionale sito in Genova, località Campi, (ii) la valorizzazione di parte degli *asset* non strategici facenti parte del portafoglio immobiliare del Gruppo Aedes e (iii) la razionalizzazione dei costi ricorrenti per spese generali e dei costi delle locazioni passive.

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

Il Piano Aggiornato prevede – fermo restando il prosieguo delle attività di efficientamento dei costi ricorrenti e di valorizzazione degli *asset* non strategici del Gruppo – lo sviluppo e il 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.

Al riguardo, si precisa che il *management* della Società ha già individuato potenziali *target* di investimento in ciascuno dei già menzionati tre ambiti e, in ragione della significativa e attesa crescita del Gruppo Aedes nell'arco del Piano Aggiornato, intende conseguentemente potenziare la struttura organizzativa aziendale.

Al fine del perseguimento degli obiettivi del Piano Aggiornato, il *management* prevede di reperire risorse economico-finanziarie, sia a debito che tramite *equity*, sottoponendo all'Assemblea dei Soci – entro la fine dell'esercizio in corso – una proposta di conferimento di una delega al Consiglio di amministrazione per aumentare il capitale sociale per massimi € 5 milioni.

In data **25 settembre 2025** il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2025 e, in coerenza con il Piano Industriale 2024-2028 aggiornato, ha deliberato la convocazione dell'Assemblea Straordinaria dei Soci, per il giorno 18 novembre 2025, per deliberare sull'attribuzione al Consiglio di amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 5 milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più *tranches*, entro due anni dalla data della deliberazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 del codice civile, con conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale.

In data **10 novembre 2025**, la controllata Pival Srl ha concluso un contratto preliminare di vendita con oggetto una porzione del terreno edificabile facente parte dell'area "Ex Valbruna" sito a Pieve di Sacco, e più precisamente di una capacità edificatoria di mc urbanistici netti 32.000 dei totali mc urbanistici netti 49.000, risolutivamente condizionata alla firma di una convenzione urbanistica riferita allo stesso terreno tra Pival S.r.l., proprietaria dell'area, ed il Comune di Pieve di Sacco, prima del rogito notarile, che dovrà essere stipulato entro il 30 ottobre 2028. Il prezzo convenuto è pari ad € 1.820.000, dei quali € 100.000 a titolo di caparra confirmatoria incassati in data 4 novembre 2025, ulteriori € 100.000 a titolo di ulteriore caparra confirmatoria incassati in data 29 gennaio 2026, il saldo di € 1.620.000 da incassare al rogito definitivo.

In data **18 novembre 2025**, l'Assemblea dei Soci, riunitasi in sede straordinaria, ha approvato la proposta di delibera formulata dall'organo amministrativo sul primo punto all'ordine del giorno concernente l'attribuzione di una delega al Consiglio di amministrazione ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 5 milioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più *tranches*, entro due anni dalla data odierna, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 del codice civile.

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

In data **10 dicembre 2025** è stata acquisita una partecipazione del 60%, al prezzo di € 300.000 nella Società Immobiliare Savoia Srl, proprietaria di un'autorimessa in fase di trasformazione. L'operazione prevede la realizzazione di box e posti moto da valorizzare nel corso del 2026. Sulla base dell'analisi delle attività e dei processi acquisiti, il *management* ha concluso che tale operazione non configura una "*Business Combination*" ai sensi dell'IFRS 3, bensì un'acquisizione di un gruppo di attività ("*Asset Acquisition*").

In data **18 dicembre 2025**, attraverso la controllata Lavip Srl, è stato sottoscritto il contratto di compravendita per l'acquisizione di un immobile commerciale sito in Genova per un importo pari ad € 3,2 milioni più oneri accessori. L'immobile, ubicato in una zona di forte sviluppo nei pressi del casello autostradale di Genova Bolzaneto, ed è concesso in locazione ad una società leader nel settore delle certificazioni dei materiali nell'ambito della costruzione di grandi infrastrutture, ad un canone annuo di € 380 mila. L'acquisizione è stata realizzata dalla controllata Lavip mediante risorse finanziarie derivanti (i) da un mutuo dell'importo di € 1,8 milioni – concesso da Banca Progetto della durata di 144 mesi, di cui 6 di preammortamento, con tasso variabile (Euribor 1 mese + spread 3,2%) e un upfront pari all'1% – e (ii) da equity per € 1,4 milioni, di cui € 700 mila sono stati oggetto di un finanziamento soci infruttifero (il "FinSoci"), versato proporzionalmente dai Soci di Lavip (i.e. Aedes e Istituto Ligure Mobiliare Spa) e postergato ai sensi dell'art. 2467, comma 1 del codice civile. Al riguardo, si rammenta che l'erogazione del FinSoci è stata trattata come operazione con parte correlata di maggiore rilevanza – in ragione del controvalore complessivo della medesima (i.e. Euro 700 mila) e del fatto che Istituto Ligure Mobiliare Spa risulta parte correlata della Società in quanto detiene una partecipazione pari al 29,99% del capitale sociale di Aedes controllando di diritto la Società ed esercitando su di essa l'attività di direzione e coordinamento.

\*\*\*

## EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

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 Euro 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.

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

In 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.

\*\*\*

## 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 5 milioni di euro. L'operazione si è conclusa il 24 febbraio 2026 con la sottoscrizione integrale del 100% dei diritti di opzione.

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 è già impegnato nell'individuazione e valutazione di nuove opportunità di investimento da realizzare nel 2026, in coerenza con gli indirizzi strategici del Piano Industriale 2024 - 2028.

\*\*\*

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

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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



SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

## **CONVOCATA L'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA PER IL GIORNO 24 APRILE 2026**

Il Consiglio di amministrazione ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti per il giorno 24 aprile 2026 in unica convocazione per deliberare in merito ai seguenti punti all'ordine del giorno:

### **Parte Ordinaria**

- 1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025; illustrazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Comitato per il Controllo sulla Gestione e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
- 2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58: voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
- 3. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e 2357-ter del codice civile, dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 144-bis del Regolamento approvato dalla Consob con delibera 11971/1999, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 29 aprile 2025 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
- 4. Approvazione del Regolamento Assembleare; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

### **Parte Straordinaria**

- 1. Rideterminazione del numero delle azioni ordinarie Aedes in circolazione mediante raggruppamento nel rapporto di n. 1 azione ogni n. 10 azioni esistenti, previo annullamento di azioni nel numero minimo necessario a consentire la regolare esecuzione del raggruppamento; conseguente modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

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

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

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

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

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

## ULTERIORI DELIBERAZIONI

Si informa che il Consiglio di amministrazione ha approvato, in data 19 marzo 2026, la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari *ex art. 123-bis* del TUF e la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti *ex art. 123-ter* del TUF, che saranno messe a disposizione presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.aedes1905.it](http://www.aedes1905.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it) nei termini e con le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

\*\*\*

## DOCUMENTAZIONE

La Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2025 (comprensiva della proposta di deliberazione sul primo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea degli Azionisti del 24 aprile 2026), le Relazioni del Comitato per il Controllo sulla Gestione e della Società di Revisione e la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari redatta ai sensi dell'art. 123-*bis* del TUF saranno messe a disposizione del pubblico almeno ventuno giorni liberi prima dell'Assemblea (*i.e.* entro il 2 aprile 2026) presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.aedes1905.it](http://www.aedes1905.it) e sul mercato di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it), nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 154-*ter* del TUF.

La Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF, sarà messa a disposizione del pubblico almeno ventuno giorni prima della data dell'Assemblea che verrà chiamata ad approvare il Bilancio dell'esercizio 2025 presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.aedes1905.it](http://www.aedes1905.it) e sul mercato di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

\*\*\*

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

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

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

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

***In allegato:***

***Conto Economico Consolidato - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 31 dicembre 2025***

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

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

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

| Descrizione (Euro)                                                                                     | 31/12/2025         | 31/12/2024         | Variazione       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Ricavi da locazione immobiliari                                                                        | 512.137            | 20.973             | 491.164          |
| Ricavi da vendita rimanenze immobiliari                                                                | 278.693            | 128.100            | 150.593          |
| Altri ricavi                                                                                           | 138.596            | 92.138             | 46.458           |
| <b>Totale Ricavi</b>                                                                                   | <b>929.426</b>     | <b>241.211</b>     | <b>688.215</b>   |
| Costo del venduto di rimanenze immobiliari                                                             | (281.524)          | (90.806)           | (190.718)        |
| IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili                                                         | (116.307)          | (51.218)           | (65.089)         |
| Opex                                                                                                   | (47.614)           | -                  | (47.614)         |
| Commissioni e provvigioni                                                                              | (7.182)            | (11.235)           | 4.053            |
| Altri costi non riaddebitabili                                                                         | (106.926)          | (21.436)           | (85.490)         |
| <b>Totale Costi Diretti Esterni</b>                                                                    | <b>(559.553)</b>   | <b>(174.695)</b>   | <b>(384.858)</b> |
| <b>Net Operating Income</b>                                                                            | <b>369.873</b>     | <b>66.516</b>      | <b>303.357</b>   |
| Costo del personale di sede                                                                            | (102.086)          | (137.322)          | 35.236           |
| Consulenze a struttura                                                                                 | (587.093)          | (606.781)          | 19.688           |
| G&A                                                                                                    | (552.108)          | (617.648)          | 65.540           |
| <b>Totale Spese Generali</b>                                                                           | <b>(1.241.287)</b> | <b>(1.361.751)</b> | <b>120.464</b>   |
| <b>EBITDA</b>                                                                                          | <b>(871.414)</b>   | <b>(1.295.235)</b> | <b>423.821</b>   |
| Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze | 1.932.778          | (100.000)          | 2.032.778        |
| Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni                                                      | 40.174             | 38.577             | 1.597            |
|                                                                                                        | (141.371)          | (182.927)          | 41.556           |
| <b>EBIT (Risultato operativo)</b>                                                                      | <b>960.167</b>     | <b>(1.539.586)</b> | <b>2.499.753</b> |
| Proventi/(Oneri) finanziari                                                                            | (109.490)          | 57.807             | (167.297)        |
| <b>EBT (Risultato ante imposte)</b>                                                                    | <b>850.677</b>     | <b>(1.481.778)</b> | <b>2.332.455</b> |
| Imposte                                                                                                | 121.870            | -                  | 121.870          |
| <b>Risultato del periodo</b>                                                                           | <b>972.547</b>     | <b>(1.481.778)</b> | <b>2.454.325</b> |
| Risultato di competenza degli azionisti di minoranza                                                   | 708.391            | -                  | 708.391          |
| <b>Risultato di competenza del Gruppo</b>                                                              | <b>264.156</b>     | <b>(1.481.778)</b> | <b>1.745.934</b> |

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

| Descrizione (Euro)                                       | 31/12/2025        | 31/12/2024         | Variazione        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Capitale fisso                                           | 10.636.377        | 623.520            | 10.012.857        |
| Capitale circolante netto                                | 4.116.986         | 3.083.954          | 1.033.032         |
| <b>CAPITALE INVESTITO</b>                                | <b>14.753.363</b> | <b>3.707.474</b>   | <b>11.045.889</b> |
| Patrimonio netto di competenza del Gruppo                | 6.592.447         | 6.328.291          | 264.156           |
| Patrimonio netto di competenza delle minoranze           | 1.949.240         | -                  | 1.949.240         |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                           | <b>8.541.687</b>  | <b>6.328.291</b>   | <b>2.213.396</b>  |
| <b>Totale altre (attività) e passività non correnti</b>  | <b>(64.757)</b>   | <b>(1.537)</b>     | <b>(63.221)</b>   |
| Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine | 4.446.335         | -                  | 4.446.335         |
| Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine | 1.402.400         | -                  | 1.402.400         |
| Disponibilità liquide ed equivalenti                     | (742.790)         | (2.738.350)        | 1.995.560         |
| <b>Totale indebitamento finanziario netto</b>            | <b>5.105.945</b>  | <b>(2.738.350)</b> | <b>7.844.295</b>  |
| <b>Debiti commerciali e altri debiti</b>                 | <b>1.116.726</b>  | <b>-</b>           | <b>1.116.726</b>  |
| <b>Totale passività derivanti da lease</b>               | <b>53.762</b>     | <b>119.069</b>     | <b>(65.307)</b>   |
| <b>Totale passività finanziarie nette</b>                | <b>6.276.433</b>  | <b>(2.619.281)</b> | <b>8.895.714</b>  |
| <b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>                     | <b>14.753.363</b> | <b>3.707.474</b>   | <b>11.045.889</b> |

## POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

| Descrizione (Euro)                                               | 31/12/2025         | 31/12/2024       | Variazione         |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| A. Disponibilità liquide                                         | 742.790            | 2.738.350        | (1.995.560)        |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide                     | -                  | -                | -                  |
| C. Altre attività finanziarie correnti                           | -                  | -                | -                  |
| <b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>                              | <b>742.790</b>     | <b>2.738.350</b> | <b>(1.995.560)</b> |
| E. Debito finanziario corrente                                   | (1.456.162)        | (65.307)         | (1.390.855)        |
| F. Parte corrente del debito finanziario non corrente            | -                  | -                | -                  |
| <b>G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>           | <b>(1.456.162)</b> | <b>(65.307)</b>  | <b>(1.390.855)</b> |
| <b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (G)</b>     | <b>(713.372)</b>   | <b>2.673.043</b> | <b>(3.386.415)</b> |
| I. Debito finanziario non corrente                               | (4.446.335)        | (53.762)         | (4.392.573)        |
| J. Strumenti di debito                                           | -                  | -                | -                  |
| K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti                | (1.116.726)        | -                | (1.116.726)        |
| <b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b> | <b>(5.563.061)</b> | <b>(53.762)</b>  | <b>(5.509.299)</b> |
| <b>M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)</b>              | <b>(6.276.433)</b> | <b>2.619.281</b> | <b>(8.895.714)</b> |

AEDES Società Anonima Ligure per Imprese e Costruzioni per azioni

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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

# AEDES

SOCIETÀ ANONIMA LIGURE PER IMPRESE E COSTRUZIONI

| Descrizione (Euro) |                                                           | 31/12/2025         | 31/12/2024      | Variazione         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
|                    | Debito finanziario verso istituti di credito corrente     | (252.400)          | -               | (252.400)          |
|                    | Altri debiti finanziari correnti                          | (1.150.000)        | -               | (1.150.000)        |
|                    | Passività derivanti da lease correnti                     | (53.762)           | (65.307)        | 11.545             |
| <b>E.</b>          | <b>Debito finanziario corrente</b>                        | <b>(1.456.162)</b> | <b>(65.307)</b> | <b>(1.390.855)</b> |
|                    | Debito finanziario verso istituti di credito non corrente | (4.262.474)        | -               | (4.262.474)        |
|                    | Altri debiti finanziari non correnti                      | (183.861)          | -               | (183.861)          |
|                    | Passività derivanti da lease non correnti                 | -                  | (53.762)        | 53.762             |
| <b>I.</b>          | <b>Debito finanziario non corrente</b>                    | <b>(4.446.335)</b> | <b>(53.762)</b> | <b>(4.392.573)</b> |

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

capitale sociale € 5.965.610,34 interamente versato

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

13283620154 - REA GE-522274

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