



**Resoconto intermedio consolidato e  
abbreviato sulla gestione  
al 30 settembre 2015  
*110° esercizio***

*INDICE*

<b>1. INFORMAZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 CARICHE SOCIALI.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 SETTEMBRE 2015.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3 CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 ALTRE INFORMAZIONI .....</b>	<b>5</b>
<b>2. NOTE DI COMMENTO DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 CONTINUITÀ AZIENDALE.....</b>	<b>6</b>
<b>3. NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 PRINCIPI CONTABILI E DI CONSOLIDAMENTO .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 AREA DI CONSOLIDAMENTO .....</b>	<b>7</b>
<b>3.3 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO .....</b>	<b>7</b>
<b>3.4 STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO.....</b>	<b>10</b>
<b>3.5 PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE .....</b>	<b>13</b>
<b>3.6 EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO.....</b>	<b>16</b>
<b>3.7 EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE .....</b>	<b>19</b>
<b>3.8 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....</b>	<b>20</b>
<b>3.10 ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE .....</b>	<b>21</b>

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

### 1.1 Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione		Consiglieri Indipendenti	Comitato Finanza e Investimenti	Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate	Comitato per la Remunerazione e le Nomine
Carlo Alessandro Puri Negri	Presidente				
Benedetto Ceglie	Vice Presidente				
Giuseppe Roveda	Amministratore Delegato				
Roberto Candussi	Consigliere		•		
Giacomo Garbuglia	Consigliere		•		
Dario Latella	Consigliere	•		•	•
Annapaola Negri-Clementi	Consigliere	•	•	•	•
Giorgio Robba	Consigliere	•			
Serenella Rossano	Consigliere	•		•	•

Collegio Sindacale		Organismo di vigilanza (*)	Società di Revisione
Cristiano Agogliati	Presidente	•	Deloitte & Touche S.p.A.
Fabrizio Capponi	Sindaco Effettivo	•	
Sabrina Navarra	Sindaco Effettivo	•	
Giorgio Pellati	Sindaco Supplente		
Roberta Moscaroli	Sindaco Supplente		
Pandolfi Luca Angelo	Sindaco Supplente		

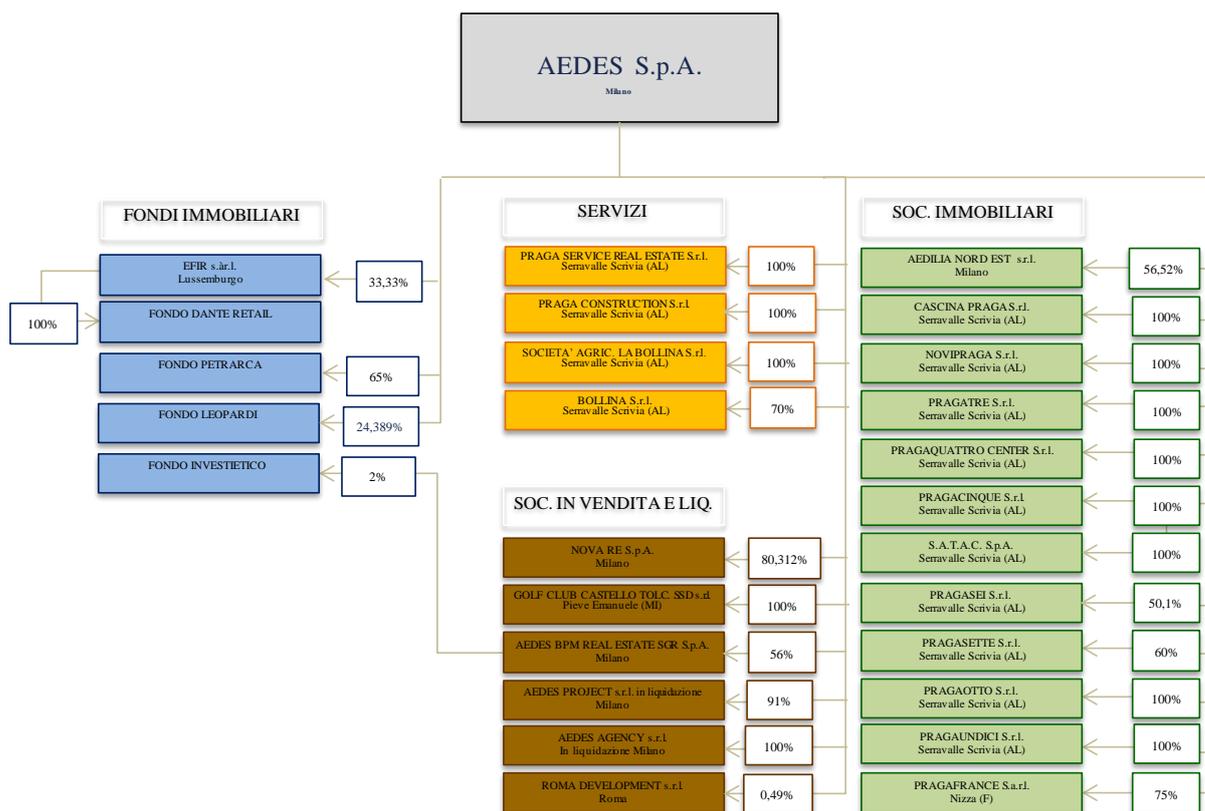
(\*) Il Consiglio di Amministrazione, in data 11 giugno 2015, ha deliberato di attribuire al Collegio Sindacale le funzioni di Organismo di Vigilanza

### 1.2 Struttura del Gruppo al 30 settembre 2015

Aedes S.p.A. (“Aedes”, la “Società” o la “Capogruppo”), a seguito delle operazioni straordinarie realizzate al termine dell’esercizio 2014, si qualifica come una *commercial property* che gestisce e sviluppa immobili non residenziali da mantenere in portafoglio a reddito. In particolare, il portafoglio ha un focus su immobili *retail entertainment*.

La Capogruppo e alcune sue controllate, inoltre, erogano, prevalentemente verso società del gruppo Aedes (“Gruppo Aedes” o “Gruppo”), servizi di *asset e development management*, nonché servizi di tipo amministrativo e finanziario e servizi specialistici di *project management*. Il Gruppo, inoltre, è attualmente attivo nell’attività di *fund management*, tramite la società controllata Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A. che si prevede di cedere nel breve termine.

La struttura semplificata del Gruppo al 30 settembre 2015 risultava la seguente:



In allegato al presente Resoconto intermedio sulla gestione sono dettagliate le partecipazioni detenute direttamente e indirettamente dalla Capogruppo.

### 1.3 Confronto dei dati consuntivi con il Piano

Il piano industriale 2014-2019 (“Piano”) è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 27 maggio 2014 e successivamente integrato, da ultimo, in data 1 dicembre 2014.

Il Piano è stato redatto su base semestrale e pertanto un’analisi e un confronto trimestrale non possono essere pienamente rappresentativi ed esaustivi circa gli eventuali scostamenti. Si utilizzerà, ai fini di una comparazione con i risultati consuntivi, una rielaborazione dei dati di Piano al 30 settembre 2015.

Il conto economico al 30 settembre 2015 riporta un EBIT (Risultato Operativo) comprensivo degli effetti registrati nel periodo e relativi alle code dell’operazione straordinaria del 2014, pari a circa 5,5 milioni di Euro, con una variazione positiva di circa 3,0 milioni di Euro rispetto a 2,5 milioni di Euro del Piano (variazione di +0,4 milioni di Euro al netto delle poste non ricorrenti).

Quanto allo Stato Patrimoniale, il dato relativo alla posizione finanziaria netta è pari a circa -108,8 milioni di Euro rispetto a un dato atteso pari a -149,0 milioni di Euro, con una differenza positiva per circa 40,2 milioni (dovuta principalmente a minori investimenti netti per circa 37,1 milioni di Euro), di cui 27,1 milioni di Euro per maggiori disponibilità liquide e 13,1 milioni di Euro per minori debiti finanziari.

Le maggiori disponibilità liquide rispetto alle attese di Piano sono dovute principalmente, per circa €16,0 milioni all’equity non ancora investita a seguito del differimento di alcune iniziative di sviluppo, e per €11,1 milioni: (a) al risparmio di equity nell’investimento del Serravalle Luxury Outlet (in quanto lo sviluppo verrà perseguito in partnership con terzi); e (b) al risparmio sugli investimenti in nuovi asset a reddito rispetto al prezzo pagato per l’acquisto sul Fondo Petrarca; al netto (c) della maggior equity richiesta rispetto al Piano in conseguenza del differimento di 6 mesi per la

realizzazione dell'operazione di risanamento e ricapitalizzazione effettivamente conclusa nel dicembre 2014.

Si precisa, infine, che con l'acquisto del 50% del Fondo Petrarca, Aedes ha acquisito un pro-quota di asset pari a 28,6 milioni di Euro, pari a circa gli investimenti previsti complessivamente nel Piano fino al 31 dicembre 2016, portando il risparmio di equity complessivo a circa 16,4 milioni di Euro.

Il minor debito di 13,1 milioni di Euro rispetto alle attese di Piano è dovuto prevalentemente alle seguenti poste: da una parte, il deconsolidamento dell'iniziativa di sviluppo del Serravalle Luxury Outlet di proprietà di Pragasei S.r.l. (-32,1 milioni di Euro di debito rispetto alle attese di Piano), nonché il differimento di circa 6 mesi dello sviluppo delle principali iniziative (-23,9 milioni di Euro rispetto alle attese di Piano); dall'altra, l'acquisizione della maggioranza del Fondo Petrarca che ha determinato il consolidamento del relativo debito finanziario (+42,9 milioni di Euro).

Il risultato dei primi nove mesi dell'esercizio e gli effetti delle variazioni del perimetro di consolidamento hanno consentito di compensare le svalutazioni effettuate nel Bilancio al 31 dicembre 2014 che non erano previste nel Piano. Pertanto, il Patrimonio Netto si attesta a 275,6 milioni di Euro, superiore di 0,4 milioni di Euro rispetto a un dato di Piano di 275,2 milioni di Euro.

#### **1.4 Altre informazioni**

Il presente Resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 ter del D.lgs. 58/1998 (di seguito anche "**Relazione Trimestrale**") è redatto in osservanza del citato Decreto Legislativo e successive modifiche.

In considerazione del fatto che Aedes detiene partecipazioni di controllo, la Relazione Trimestrale è stata redatta su base consolidata e abbreviata. Come per le precedenti Relazioni Trimestrali, pertanto, tutte le informazioni incluse nella presente relazione sono relative ai dati consolidati del Gruppo Aedes.

I dati di cui alla presente Relazione Trimestrale sono espressi in migliaia di Euro, se non diversamente indicato.

## 2. NOTE DI COMMENTO DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

### 2.1 *Continuità Aziendale*

Nella predisposizione della presente Relazione Trimestrale, gli Amministratori, così come avvenuto in occasione delle precedenti relazioni e dei precedenti bilanci, hanno ritenuto soddisfatto il presupposto della continuità aziendale.

Nel corso del primo semestre 2015, si è definitivamente conclusa l'operazione di risanamento e ricapitalizzazione del Gruppo Aedes, che ha portato, ad esito degli aumenti di capitale sottoscritti, il Patrimonio Netto a circa 268,5 milioni di Euro. Detto Patrimonio Netto si è poi ulteriormente incrementato a 275,6 milioni di Euro, grazie al positivo risultato di periodo e alla variazione del perimetro di consolidamento.

Al termine del terzo trimestre 2015, il Gruppo presenta una struttura finanziaria equilibrata, caratterizzato da una posizione finanziaria netta negativa per circa 108,8 milioni di Euro, un Loan-to-Value Ratio del 54% (debiti finanziari per 183,8 milioni di Euro su attivi immobiliari per 340,9 milioni di Euro) e un rapporto tra Posizione Finanziaria Netta (108,8 milioni di Euro) e Patrimonio Netto (275,6 milioni di Euro) pari a 0,39.

Il Gruppo presenta al 30 settembre 2015 debiti con scadenze a breve termine per complessivi 95,0 milioni di Euro, di cui: 42,9 milioni di Euro sono riferiti al Fondo Petrarca di cui si è di recente acquisito il controllo e per il quale è in fase avanzata la trattativa con la banca finanziatrice, finalizzata alla proroga della durata del finanziamento e alla modifica di alcune condizioni accessorie per una maggiore coerenza con la strategia di valorizzazione del portafoglio immobiliare; e 14,9 milioni di Euro verranno rimborsati contestualmente alla cessione, prevista nel mese di novembre 2015, di un immobile per il quale è già stato stipulato un contratto preliminare. Al netto di tali poste, l'indebitamento a breve è pari di 37,2 milioni di Euro, inferiore rispetto ai 46,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2014.

Oltre ai positivi *ratio* patrimoniali e finanziari, gli Amministratori hanno considerato il positivo andamento dei risultati economico-finanziari rispetto alle aspettative del Gruppo e, in particolare, l'incremento di valore del portafoglio immobiliare a reddito, lo sviluppo delle iniziative in corso per realizzare immobili a reddito e la cessione di quelli non strategici.

Infine, anche grazie al buon esito dell'operazione di ristrutturazione finanziaria realizzata, a seguito della comunicazione CONSOB ricevuta in data 1 ottobre 2015, Aedes non è più soggetta agli obblighi mensili di informativa richiesti da CONSOB ai sensi dell'art.114 del D. Lgs. n. 58/98, rimanendo attualmente i soli obblighi di informativa integrativa nei resoconti intermedi di gestione e nelle relazioni finanziarie annuali e semestrali, nonché nei comunicati stampa riguardanti la relativa approvazione.

### **3. NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI**

#### **3.1 Principi contabili e di consolidamento**

Nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2014 e al 30 giugno 2015, il Gruppo si è avvalso di Cushman & Wakefield LLP quale primario esperto indipendente per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare al fine di supportare gli Amministratori nelle loro valutazioni.

Nel corso del terzo trimestre 2015, il Gruppo ha completato l'acquisizione del 50% del Fondo Immobiliare "Petrarca", arrivando a detenerne il 65% delle quote. Pertanto, si è ritenuto opportuno commissionare un incarico specifico di valutazione, conferito per analogia con il resto del portafoglio a Cushman & Wakefield LLP, indipendente rispetto alle perizie effettuate sul medesimo portafoglio dalla società di gestione del risparmio.

Quanto al resto del portafoglio immobiliare, per la determinazione del *fair value* al 30 settembre 2015 sono state utilizzate le perizie al 30 giugno 2015, non essendo emersi elementi che abbiano determinato la necessità di aggiornarne le risultanze.

Si precisa inoltre che il Gruppo aggiorna semestralmente le perizie sul patrimonio immobiliare.

Nei prospetti economici riportati nella Relazione Trimestrale è stato evidenziato esclusivamente il risultato prima delle imposte; conseguentemente, anche le appostazioni sia economiche che patrimoniali delle imposte differite ed anticipate e dei crediti e debiti tributari riflettono essenzialmente le valutazioni effettuate nel Bilancio Consolidato 2014 e nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata al 30 giugno 2015.

Le situazioni trimestrali di Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., dei fondi immobiliari e di talune altre società, utilizzate per la redazione della presente Relazione Trimestrale consolidata, sono state predisposte da strutture amministrative esterne e riclassificate per renderle omogenee con quella di Aedes.

#### **3.2 Area di consolidamento**

La Relazione Trimestrale al 30 settembre 2015 comprende i dati patrimoniali ed economici della Società e delle società direttamente e indirettamente controllate. Le società nelle quali la Capogruppo, anche indirettamente, detiene un'influenza notevole, sono consolidate con il metodo del patrimonio netto.

Il 15 settembre 2015, Aedes ha acquisito il controllo della maggioranza del Fondo Immobiliare "Petrarca", che risulta consolidato con il metodo integrale a decorrere dal terzo trimestre 2015.

Nel corso del terzo trimestre 2015, è stato inoltre rinnovato l'organo amministrativo di Aedilia Nord Est S.r.l. con la nomina di un Consiglio di Amministrazione composto da tre amministratori, due dei quali nominati da ciascun socio e il terzo congiuntamente. Alla luce di tali nomine e in considerazione delle maggioranze qualificate previste dallo Statuto, la medesima società e la sua controllata Pival S.r.l. sono da ritenersi soggette a controllo congiunto. Pertanto, dette partecipazioni non rientrano più tra le società consolidate integralmente ma vengono consolidate con il metodo del patrimonio netto.

L'elenco delle società controllate e di quelle consolidate con il metodo del patrimonio netto sono riportate nell'Allegato 1.

#### **3.3 Conto Economico Consolidato**

Le operazioni compiute in data 23 dicembre 2014 e, in particolare l'apporto al neo costituito Fondo Leopardi e la cessione ad un gruppo bancario di tutti gli immobili e partecipazioni non coerenti con la

nuova strategia di Gruppo e l'apporto in Aedes di un nuovo portafoglio immobiliare derivante dal Gruppo Praga Holding, hanno determinato un considerevole mutamento del perimetro di consolidamento del Gruppo. I risultati economici registrati sinora nell'anno in corso possono dunque beneficiare, rispetto a quelli relativi al corrispondente periodo del precedente esercizio, dei primi effetti del risanamento e rilancio del Gruppo.

Si riporta una riclassificazione gestionale dei risultati dell'esercizio al fine di favorire una migliore comprensione della contribuzione al risultato economico delle componenti gestionali rispetto a quelle di altra natura:

**Tabella 1: Conto Economico consolidato**

Conto Economico (€/000)	III Trimestre 2015	III Trimestre 2014	Delta	30/09/2015	30/09/2014	Delta
Ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori	1.487	2.809	(1.322)	4.721	8.207	(3.486)
Ricavi per prestazioni di servizi	3.263	1.680	1.583	7.352	6.229	1.123
Ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante	772	1.351	(579)	6.578	7.695	(1.117)
Proventi per vendite di licenze commerciali	0	0	0	0	0	0
Proventi da alienazioni partecipazioni	(8)	32	(40)	1.147	32	1.115
Altri ricavi e proventi	4.101	639	3.462	5.825	1.371	4.454
<b>Totale Ricavi</b>	<b>9.615</b>	<b>6.511</b>	<b>3.104</b>	<b>25.623</b>	<b>23.534</b>	<b>2.089</b>
Costo del venduto	(480)	(1.123)	643	(5.458)	(7.277)	1.819
Acquisti e prestazioni per immobili di proprietà	(2.589)	(1.346)	(1.243)	(4.197)	(3.765)	(432)
Prestazioni di servizi	(3.753)	(1.863)	(1.890)	(10.651)	(7.161)	(3.490)
Personale	(1.204)	(971)	(233)	(4.099)	(3.266)	(833)
Altri costi	(528)	(1.045)	517	(1.873)	(3.356)	1.483
Costi capitalizzati a rimanenze	1.777	1	1.776	4.374	842	3.532
<b>Totale Costi</b>	<b>(6.777)</b>	<b>(6.347)</b>	<b>(430)</b>	<b>(21.904)</b>	<b>(23.983)</b>	<b>2.079</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2.838</b>	<b>164</b>	<b>2.674</b>	<b>3.719</b>	<b>(449)</b>	<b>4.168</b>
Ammortamenti, svalutazioni non immobiliari e accant. rischi	(275)	(480)	205	(452)	(3.559)	3.107
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	0	3	(3)	517	(234)	751
Proventi/(oneri) da società collegate	77	561	(484)	(317)	(1.810)	1.493
<b>EBIT</b>	<b>2.640</b>	<b>248</b>	<b>2.392</b>	<b>3.435</b>	<b>(6.854)</b>	<b>10.289</b>
Proventi non ricorrenti da alienazioni partecip. immobiliari	0	0	0	2.145	0	2.145
Proventi/(Oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	(29)	(1.482)	1.453	(43)	(3.084)	3.041
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>2.611</b>	<b>(1.234)</b>	<b>3.845</b>	<b>5.537</b>	<b>(9.938)</b>	<b>15.475</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(856)	(1.338)	482	(3.348)	(4.218)	870
Oneri finanziari capitalizzati a rimanenze	329	0	329	815	0	815
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>2.084</b>	<b>(2.572)</b>	<b>4.656</b>	<b>3.004</b>	<b>(14.156)</b>	<b>17.160</b>
Imposte	na	89	na	n/a	236	na
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>2.084</b>	<b>(2.483)</b>	<b>4.567</b>	<b>3.004</b>	<b>(13.920)</b>	<b>16.924</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	192	301	(109)	556	292	264
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>1.892</b>	<b>(2.784)</b>	<b>4.676</b>	<b>2.448</b>	<b>(14.212)</b>	<b>16.660</b>

I primi nove mesi del 2015 si chiudono con un utile netto di 3,0 milioni di Euro, rispetto alla perdita di 13,9 milioni di Euro del medesimo periodo del 2014, con una variazione positiva pari a 16,9 milioni di Euro. Il risultato di competenza dei terzi è positivo per 0,6 milioni di Euro, rispetto a 0,3 milioni di Euro al 30 settembre 2014. Il risultato del terzo trimestre 2015 è positivo per 2,1 milioni di Euro (di cui 0,2 milioni di Euro di competenza dei terzi) rispetto a un dato negativo di 2,5 milioni di Euro nel terzo trimestre 2014, con una variazione positiva di 4,6 milioni di Euro.

#### **Totale Ricavi**

Il Totale Ricavi dei primi nove mesi dell'esercizio in corso si attesta a 25,6 milioni di Euro rispetto a 23,5 milioni di Euro al 30 settembre 2014, in aumento di 2,1 milioni di Euro. La variazione è dovuta alle voci di seguito commentate:

- i Ricavi per affitti e riaddebiti ai conduttori si attestano a 4,7 milioni di Euro rispetto a 8,2 milioni di Euro al 30 settembre 2014. La riduzione dei ricavi in oggetto, al netto di minori svalutazioni sui crediti commerciali per 1,7 milioni di Euro, è pari a 1,8 milioni di Euro e deriva dalla cessione degli immobili non coerenti con la nuova strategia del Gruppo avvenuta al termine dell'esercizio precedente;
- i Ricavi per prestazioni di servizi al termine del terzo trimestre 2015 ammontano a 7,4 milioni di Euro, in aumento di 1,2 milioni di Euro rispetto ai dati del corrispondente periodo del 2014;
- la voce Ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante presenta un risultato di 6,6 milioni di Euro in riduzione di 1,1 milioni di Euro dal 30 settembre 2014. Il margine al netto del costo del venduto è pari a 1,1 milioni di Euro, in miglioramento di 0,7 milioni di Euro rispetto a 0,4

milioni di Euro al 30 settembre 2014;

- la voce Proventi da alienazione partecipazioni registra nel corrente esercizio le cessioni del 100% di Praganove S.r.l. e del 49,9% di Pragasei S.r.l., finalizzate alla costituzione della *joint venture* con TH Real Estate per lo sviluppo del Serravalle Luxury Outlet, con un risultato complessivo positivo di 1,1 milioni di Euro. Nessuna cessione si era registrata nei primi nove mesi del 2014;
- si sono infine registrati Altri ricavi e proventi per 5,8 milioni di Euro rispetto a 1,4 milioni di Euro al 30 settembre 2014, con una variazione positiva di 4,4 milioni di Euro. Il dato del 2015 è relativo ai seguenti fattori: quanto a 3,8 milioni di Euro al risultato positivo tra la valutazione del Fondo Petrarca effettuata dall'esperto indipendente Cushman & Wakefield LLP rispetto all'effettivo prezzo pagato per l'acquisto del 50% delle quote, al netto della svalutazione sul 15% delle quote già di proprietà per adeguarle al valore della medesima perizia; quanto agli ulteriori 2,0 milioni di Euro, a diverse voci tra cui l'incasso a titolo definitivo di una caparra (circa 0,2 milioni di Euro) a seguito dell'inadempimento della controparte in una compravendita di un appartamento, il rilascio di eccedenze nei fondi svalutazione (circa 0,9 milioni di Euro) in relazione a crediti in precedenza svalutati, lo stralcio di un debito (circa 0,2 milioni di Euro) a seguito di accordi transattivi con la controparte, e altre poste di minore rilevanza.

#### *Totale Costi*

Il Totale Costi, al netto dei costi capitalizzati nel periodo sui progetti di sviluppo in portafoglio (pari a 4,4 milioni di Euro), si attesta a 21,9 milioni di Euro rispetto a 24,0 milioni di Euro dei primi nove mesi del 2014, con una riduzione dei costi pari a 2,1 milioni di Euro.

#### *EBITDA*

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi sopra commentate, pari a 3,7 milioni di Euro da un dato negativo di 0,4 milioni di Euro nei primi nove mesi del 2014, con una variazione positiva di 4,1 milioni di Euro.

#### *Ammortamenti, svalutazioni non immobiliari e accantonamento rischi*

La voce ammortamenti, svalutazioni e accantonamento rischi al 30 settembre 2015 registra un saldo negativo di 0,5 milioni di Euro (ammortamenti per 0,2 milioni di Euro, svalutazione di crediti per 0,2 milioni di Euro e accantonamento rischi per 0,1 milioni di Euro) rispetto a un dato negativo di 3,6 milioni di Euro al 30 settembre 2014 (1,8 milioni di Euro di svalutazione dell'avviamento della partecipazione in Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., 1,7 milioni di Euro di svalutazioni di crediti commerciali e 0,1 milioni di Euro di ammortamenti e accantonamenti rischi).

#### *Adeguamenti al fair value di investimenti immobiliari*

Il dato dell'esercizio in corso ha beneficiato, sulla base delle perizie dell'esperto indipendente al 30 giugno 2015, dell'adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari che hanno registrato un incremento netto di valore pari a 0,5 milioni di Euro, quale somma di incrementi per 1,7 milioni di Euro e decrementi per 1,2 milioni di Euro, rispetto a un decremento di 0,2 milioni di Euro dei primi nove mesi del 2014.

#### *(Svalutazione)/Ripresa di valore delle Rimanenze*

Nei primi nove mesi del 2015 la voce risulta pressoché nulla, rispetto a una svalutazione di 0,8 milioni di Euro al 30 settembre 2014.

#### *Proventi/(oneri) da società collegate e joint venture*

Il risultato da società collegate e *joint venture* presenta un saldo negativo 0,3 milioni di Euro in miglioramento di 1,5 milioni di Euro rispetto al contributo negativo di 1,8 milioni di Euro del precedente esercizio. La riduzione della perdita derivante da questa voce è principalmente frutto dell'operazione di ristrutturazione realizzata nel 2014.

#### *EBIT*

L'EBIT è pari a un risultato positivo di 3,4 milioni di Euro da un dato negativo di 6,9 milioni di Euro, con una variazione positiva di 10,3 milioni di Euro.

#### *Proventi/(oneri) non ricorrenti da alienazione di partecipazioni immobiliari*

Nel corrente esercizio si è registrata la cessione della partecipazione in Neptunia S.p.A., in esecuzione degli accordi sottoscritti contestualmente agli accordi di ristrutturazione del debito, con un contributo positivo di 2,1 milioni di Euro al risultato di conto economico.

#### *Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione*

La voce in conto economico è sostanzialmente nulla, rispetto a 3,1 milioni di Euro di oneri registrati al 30 settembre 2014.

#### *EBIT*

L'EBIT (Risultato Operativo) tenuto conto di tutte le poste sopra menzionate evidenzia un risultato positivo di 5,5 milioni di Euro da un dato negativo di 9,9 milioni di Euro, con una variazione positiva di 15,4 milioni di Euro.

#### *Proventi/(oneri) finanziari*

Gli oneri finanziari, al netto dei proventi finanziari e degli oneri finanziari capitalizzati nel periodo (pari a 0,8 milioni di Euro), sono pari a 2,5 milioni di Euro rispetto a 4,2 milioni di Euro al 30 settembre 2014, sono principalmente costituiti da:

- proventi finanziari: 0,5 milioni di Euro da 0,3 milioni di Euro al 30 settembre 2014;
- oneri finanziari lordi: 3,9 milioni di Euro da 4,5 milioni di Euro al 30 settembre 2014;
- capitalizzazione di oneri finanziari a rimanenze per 0,8 milioni di Euro (zero al 30 settembre 2014).

### **3.4 Stato Patrimoniale Consolidato**

*Tabella 2: Stato Patrimoniale consolidato*

Stato Patrimoniale (€/000)	30/09/2015	31/12/2014	Variazione	30/06/2015	Variazione
Capitale fisso	238.378	165.018	73.360	184.433	53.945
Capitale circolante netto	159.775	215.338	(55.563)	165.625	(5.850)
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>398.153</b>	<b>380.356</b>	<b>17.797</b>	<b>350.058</b>	<b>48.095</b>
Patrimonio netto di competenza del gruppo	266.697	234.179	32.518	263.472	3.225
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	8.869	4.737	4.132	4.993	3.876
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>275.566</b>	<b>238.916</b>	<b>36.650</b>	<b>268.465</b>	<b>7.101</b>
<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>13.762</b>	<b>17.328</b>	<b>(3.566)</b>	<b>14.544</b>	<b>(782)</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	88.839	109.642	(20.803)	92.606	(3.767)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	95.008	46.763	48.245	50.414	44.594
Disponibilità liquide ed equivalenti	(75.022)	(32.293)	(42.729)	(75.971)	949
<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>108.825</b>	<b>124.112</b>	<b>(15.287)</b>	<b>67.049</b>	<b>41.776</b>
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>398.153</b>	<b>380.356</b>	<b>17.797</b>	<b>350.058</b>	<b>48.095</b>

#### *Capitale fisso*

Il totale della voce è pari a 238,4 milioni di Euro a fronte di 165,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, ed è principalmente composto da:

- attività immobiliari per 182,8 milioni di Euro rispetto a 105,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, con un aumento di 77,0 milioni di Euro. La variazione è riferibile: (i) in aumento: per 20,9 milioni di Euro, all'acquisizione dell'immobile di Catania Via Etnea; per 57,2 milioni di Euro, al consolidamento del Fondo Petrarca; per 0,5 milioni di Euro, ad adeguamenti positivi al *fair value* registrati sugli investimenti immobiliari al 30 giugno 2015; e, infine, per 1,0 milioni di Euro ad altre spese capitalizzate; (ii) in diminuzione, per 2,6 milioni di Euro in relazione agli immobili apportati al Fondo Leopardi;
- capitale investito in partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto per 52,7 milioni di Euro, rispetto a 56,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2014. La variazione è il risultato, da una parte, degli incrementi dovuti al deconsolidamento di Pragasei S.r.l., Aedilia Nord Est S.r.l. e Pival S.r.l., e, dall'altra, dei decrementi dovuti alla cessione della partecipazione in Neptunia S.p.A. e alla riclassificazione del capitale investito nella partecipazione nel Fondo Petrarca tra gli asset consolidati con il metodo integrale;
- attività finanziarie disponibili alla vendita per 1,6 milioni di Euro rispetto a 2,0 milioni di Euro di fine 2014;
- immobilizzazioni immateriali per 1,3 milioni di Euro, invariate rispetto alla fine dell'esercizio 2014.

#### *Capitale circolante netto*

Il capitale circolante netto, pari a 159,8 milioni di Euro a fronte di 215,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2014 e quindi con una riduzione di 55,5 milioni di Euro, è la risultante di:

- rimanenze per 158,1 milioni di Euro, rispetto a 188,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2014. La variazione negativa, pari a 29,9 milioni di Euro, è ascrivibile: per 25,4 milioni di Euro, all'uscita dal perimetro di consolidamento delle rimanenze di proprietà di Praganove S.r.l. e Pragasei S.r.l. in seguito alla cessione, rispettivamente, del 100% e del 49,9% del capitale sociale di dette società; per 4,1 milioni di Euro all'ulteriore deconsolidamento di Aedilia Nord Est S.r.l. e Pival S.r.l. per la perdita del controllo di dette società; per 2,9 milioni di Euro all'apporto al Fondo Leopardi di alcuni immobili; per 2,6 milioni di Euro per vendite a terzi di immobili iscritti tra le rimanenze; al netto di un incremento di 5,1 milioni di Euro per la capitalizzazione di costi sostenuti nel periodo;
- crediti commerciali e altri crediti per 21,8 milioni di Euro, rispetto a 48,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2014. La variazione include principalmente l'incasso del credito di 28,8 milioni di Euro nei confronti di Shangri-La (Hotel) Europe S.à.r.l.;
- debiti commerciali e altri debiti per 20,1 milioni di Euro, da 21,3 milioni di Euro a fine 2014.

Al 30 settembre 2015 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate oltre i termini applicabili di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti. Quanto ai debiti commerciali, alla medesima data il Gruppo Aedes registrava scaduti per 2,5 milioni di Euro, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

#### *Capitale investito netto*

In conseguenza delle sopra indicate movimentazioni, il capitale investito risulta pari a 398,2 milioni di Euro al 30 settembre 2015 rispetto a 380,4 al 31 dicembre 2014, con una variazione positiva di 17,8 milioni di Euro. A tale capitale investito netto corrispondono: (i) debiti netti complessivi per 122,6 milioni di Euro, di cui 108,8 milioni di Euro di indebitamento finanziario netto e 13,8 milioni di Euro di valore netto negativo di altre attività e passività non correnti; e (ii) un patrimonio netto consolidato di 275,6 milioni di Euro.

#### *Patrimonio netto consolidato*

Il patrimonio netto consolidato è pari a 275,6 milioni di Euro da 238,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, con una variazione positiva di 36,7 milioni di Euro ascrivibile, per 29,1 milioni di Euro agli effetti dell'aumento in opzione da circa 40 milioni di Euro al netto del versamento di 9,5 milioni di

Euro effettuato da Vi-Ba S.r.l. il 23 dicembre 2014 e di 1,4 milioni di Euro di costi capitalizzati a riduzione del patrimonio netto, per 3,0 milioni di Euro al risultato di periodo, e, per 4,6 milioni di Euro principalmente alle modifiche del perimetro di consolidamento.

Il patrimonio netto consolidato, pari a 275,6 milioni di Euro, è composto per 266,7 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza del Gruppo (234,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2014) e per 8,9 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza di Terzi (4,7 milioni al 31 dicembre 2014).

Il patrimonio netto di Terzi è costituito dalle porzioni di capitale sociale e riserve, oltre che dal risultato del periodo, di pertinenza di terzi in relazione alle società consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale.

#### *Altre attività e passività non correnti*

Le altre attività e passività non correnti presentano un saldo negativo di 13,8 milioni di Euro (17,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2014). La voce risulta così composta:

- 2,5 milioni di Euro di passività nette quale sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo imposte differite (2,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2014);
- 1,3 milioni di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente che registrava un saldo di 1,4 milioni di Euro);
- 7,7 milioni di Euro (12,1 milioni di Euro a fine 2014) per fondi rischi principalmente per rischi e oneri contrattuali (1,5 milioni di Euro), ad accantonamenti per rischi di natura fiscale (4,3 milioni di Euro), a oneri futuri (0,8 milioni di Euro) e altri fondi (1,1 milioni di Euro);
- 2,3 milioni di Euro di debiti netti non correnti (1,6 milioni di Euro a fine 2014).

#### *Posizione finanziaria netta consolidata*

Il saldo della posizione finanziaria netta del Gruppo Aedes al 30 settembre 2015 è negativo per 108,8 milioni di Euro, quale differenza tra debiti lordi per 183,8 milioni di Euro e depositi bancari pari a 75,0 milioni di Euro, con una variazione positiva di 15,3 milioni di Euro rispetto a 124,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2014 e una variazione negativa di 41,8 milioni di Euro rispetto a 67,0 milioni di Euro al 30 giugno 2015, a fronte del consolidamento di 42,9 milioni di Euro di indebitamento relativo al Fondo Petrarca.

Di seguito viene dettagliata la composizione della posizione finanziaria netta di Gruppo al 30 settembre 2015 rispetto al 31 dicembre 2014 e al 30 giugno 2015:

*Tabella 3: Composizione indebitamento finanziario netto consolidato*

€/000		30/09/2015	31/12/2014	Variazione	30/06/2015	Variazione
A	Cassa	75.022	32.293	42.729	75.971	(949)
B	Mezzi equivalenti	0	0	0	0	0
C	Titoli	0	0	0	0	0
<b>D</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>75.022</b>	<b>32.293</b>	<b>42.729</b>	<b>75.971</b>	<b>(949)</b>
<b>E</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F	Debiti verso banche correnti	(93.745)	(45.536)	(48.209)	(49.166)	(44.579)
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0
H	Altre passività finanziarie correnti	(1.263)	(1.227)	(36)	(1.248)	(15)
<b>I</b>	<b>Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(95.008)</b>	<b>(46.763)</b>	<b>(48.245)</b>	<b>(50.414)</b>	<b>(44.594)</b>
<b>J</b>	<b>Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>(19.986)</b>	<b>(14.470)</b>	<b>(5.516)</b>	<b>25.557</b>	<b>(45.543)</b>
K	Debiti verso banche non correnti	(70.232)	(88.767)	18.535	(72.701)	2.469
L	Obbligazioni emesse	0	0	0	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	(18.607)	(20.875)	2.268	(19.905)	1.298
<b>N</b>	<b>Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(88.839)</b>	<b>(109.642)</b>	<b>20.803</b>	<b>(92.606)</b>	<b>3.767</b>
<b>O</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(108.825)</b>	<b>(124.112)</b>	<b>15.287</b>	<b>(67.049)</b>	<b>(41.776)</b>

La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 100% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo. Al 30 settembre 2015 non sono presenti *covenant* finanziari, ovvero altre clausole previste dai contratti di finanziamento, non rispettati.

La variazione della posizione finanziaria netta è principalmente dovuta a:

<b>Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2014 (Debiti)/Disponibilità liquide (€/000)</b>	<b>(124.112)</b>
Variazione del capitale circolante netto	55.563
Flusso di cassa della gestione (Risultato e ammortamenti)	2.939
Variazioni del capitale fisso	(73.295)
Aumento di capitale	40.000
Versamento in conto aumento di capitale	(9.503)
Altri movimenti sul patrimonio netto	3.149
Variazione altre attività e passività non correnti	(3.566)
<b>Indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2015 (Debiti)/Disponibilità liquide</b>	<b>(108.825)</b>

Le voci di indebitamento finanziario di Gruppo, riclassificate per linea di *business*, sono sintetizzate di seguito (dati in Euro/milioni):

Tabella 6: *Indebitamento finanziario lordo per linea di business*

<b>Indebitamento finanziario lordo per linea di business (€/mln)</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Variazione</b>	<b>30/06/2015</b>	<b>Variazione</b>
Indebitamento connesso a operazioni Development	<b>31,8</b>	<b>34,4</b>	<b>(2,6)</b>	<b>32,0</b>	<b>(0,2)</b>
<i>di cui ipotecario/fondario</i>	1,4	1,4		1,4	
<i>di cui assistito da altre garanzie</i>	30,4	33,0		30,6	
Indebitamento connesso a operazioni Core	<b>125,0</b>	<b>87,9</b>	<b>37,1</b>	<b>83,5</b>	<b>41,5</b>
<i>di cui ipotecario/fondario</i>	91,8	43,1		49,3	
<i>di cui leasing</i>	18,3	19,3		18,7	
<i>di cui assistito da altre garanzie</i>	14,9	25,5		15,5	
Indebitamento connesso a operazioni Trading	<b>13,3</b>	<b>14,5</b>	<b>(1,2)</b>	<b>12,7</b>	<b>0,6</b>
<i>di cui ipotecario/fondario</i>	8,7	10,2		9,0	
<i>di cui assistito da altre garanzie</i>	4,6	4,3		3,7	
Indebitamento chirografario verso Istituti finanziari	<b>12,2</b>	<b>16,8</b>	<b>(4,6)</b>	<b>12,3</b>	<b>(0,1)</b>
Indebitamento chirografario verso altri finanziatori	<b>1,5</b>	<b>2,8</b>	<b>(1,3)</b>	<b>2,5</b>	<b>(1,0)</b>
<b>Totale indebitamento finanziario lordo</b>	<b>183,8</b>	<b>156,4</b>	<b>27,4</b>	<b>143,0</b>	<b>40,8</b>

Nel corso del terzo trimestre 2015 si è registrato un incremento dell'indebitamento lordo per 40,8 milioni di Euro, derivante sostanzialmente dal consolidamento del Fondo Petrarca che presenta un debito di 42,9 milioni di Euro. A fronte di tale aumento del debito, il Gruppo ha registrato un aumento dell'attivo immobiliare per complessivi 57,2 milioni di Euro.

### ***3.5 Principali contenziosi e verifiche fiscali in essere***

Si riportano di seguito, con gli opportuni aggiornamenti rispetto all'informativa resa precedentemente, le notizie relative ai principali contenziosi e alle verifiche fiscali che interessano società del Gruppo, in essere al termine del terzo trimestre 2015.

#### **Principali contenziosi passivi**

In relazione ai contenziosi di seguito richiamati, e ad altri eventuali minori, il Gruppo ha effettuato accantonamenti a fondi rischi laddove sia stata valutata una probabile soccombenza in giudizio.

#### **Federazione Italiana Golf / Methorios Capital S.p.A.**

Con atto di citazione notificato in data 11 ottobre 2010, la Federazione Italiana Golf ha convenuto in giudizio Aedes, Aedes Trading S.r.l. (incorporata in Aedes S.p.A.) e altri soggetti quali, tra l'altro, Methorios Capital S.p.A. per (i) l'accertamento dell'illecito contrattuale e dell'inadempimento della Methorios Capital S.p.A. al contratto di sponsorizzazione e all'accordo integrativo sottoscritti nell'aprile 2008 e, conseguentemente, alla condanna di quest'ultima al pagamento del corrispettivo contrattuale e/o risarcimento del danno per equivalente della somma di Euro 840.000,00 ovvero di quel maggiore o minore importo che sarà ritenuto dovuto anche con criterio equitativo; (ii)

l'accertamento del diritto della Federazione Italiana Golf alla surroga ex art. 2900 del cod. civ. nelle azioni spettanti nei confronti delle società Aedes da parte della Methorios Capital S.p.A. e, conseguentemente, la condanna di Aedes e delle altre parti, anche in solido tra loro, al pagamento di Euro 1.050.000,00 ovvero della maggiore o minor somma che dovesse essere determinata su base equitativa dal giudice e per (ii) l'accertamento della responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale di tutti i convenuti per aver agito con colpa e/o dolo in danno alla Federazione Italiana Golf e, conseguentemente, la condanna al risarcimento del danno, anche in solido tra loro, nella misura di Euro 840.000,00. In data 7 aprile 2015 si è tenuta l'udienza per la precisazione delle conclusioni, all'esito della quale, il Giudice ha trattenuto la causa in decisione, concedendo alle parti termini per il deposito della comparsa conclusionale e della memoria di replica.

Nei termini assegnati, le parti hanno depositato le comparse conclusionali e le memorie di replica. Si è in attesa della pubblicazione della sentenza.

### **Contenzioso Fih**

In data 14 dicembre 2011 Fih SA ha instaurato un procedimento arbitrale contro Satac S.p.A. avente ad oggetto l'impugnazione delle deliberazioni di ricapitalizzazione assunte dall'assemblea dei soci di Satac S.p.A. in data 10 novembre 2011 (il "Primo Arbitrato"); contestualmente, Fih SA ha presentato ricorso presso il Tribunale di Alessandria chiedendo, in sede cautelare, la sospensione dell'esecuzione della delibera assembleare. Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni finanziarie annuali e semestrali, a cui si rinvia per la ricostruzione in particolare delle vicende che hanno dato luogo ai menzionati contenziosi, si precisa che i motivi di impugnazione adottati da Fih SA nel Primo Arbitrato si fondavano: (i) sull'asserita non conformità alla legge della situazione patrimoniale – predisposta dal consiglio di amministrazione di Satac S.p.A. ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e posta alla base del primo aumento di capitale, destinato al ripianamento delle perdite e alla ricostituzione del capitale sociale – che sarebbe stata assunta al solo fine di estromettere Fih SA da Satac S.p.A.; (ii) sull'asserita illegittimità della delibera concernente il secondo aumento di capitale, in ragione del fatto che Fih S.p.A., non avendo partecipato alla delibera di azzeramento e ricostituzione del capitale sociale - e, dunque, non essendo più socio - non aveva potuto concorrere alla sottoscrizione e liberazione del secondo aumento.

Nel febbraio 2012 il Tribunale di Alessandria ha rigettato il ricorso cautelare con cui Fih SA ha chiesto la sospensione della deliberazione di ricapitalizzazione di Satac S.p.A. (impugnata con il Primo Arbitrato), condannando Fih SA al pagamento delle spese legali per Euro 6.500, oltre accessori.

Con lodo pronunciato in data 4 dicembre 2014, il Collegio Arbitrale ha rigettato integralmente le domande proposte da Fih SA nel Primo Arbitrato. Il lodo è stato oggetto di impugnativa ex art. 827 e ss c.p.c. da parte di Fih SA e la causa, pendente innanzi alla Corte d'Appello di Torino, è stata rinviata al 15 luglio 2016 per la precisazione delle conclusioni.

Nel maggio 2014 Fih SA, sempre in relazione alle vicende che hanno portato alla sua uscita dalla compagine azionaria, ha radicato a Milano un procedimento arbitrale contro Pragacinq S.r.l. (il "Secondo Arbitrato").

In connessione al Secondo Arbitrato, nel maggio 2014 Fih SA ha presentato anche al Tribunale di Milano un ricorso contro Pragacinq S.r.l. per il sequestro giudiziario del 55,15% di Satac S.p.A. e per il sequestro conservativo delle attività di Pragacinq S.r.l.

Con provvedimento in data 12 giugno 2014 il Tribunale di Milano – ritenendo non applicabile la misura del sequestro giudiziario e insussistente il requisito del *periculum in mora* rispetto alle altre misure richieste – ha rigettato il predetto ricorso di Fih SA e ha condannato quest'ultima al pagamento delle spese legali a favore di Pragacinq S.r.l. per Euro 20.000, oltre accessori. In particolare, il Tribunale nel respingere la richiesta di sequestro giudiziario delle azioni di Satac S.p.A. in misura pari al 55% del capitale sociale della stessa, rilevava che "il capitale sociale di Satac è stato azzerato con delibera del novembre 2011, sicché, in ragione del conseguente annullamento delle azioni, è venuto meno l'oggetto originario di cui Fih era titolare prima della delibera medesima. La ricordata delibera assunta dall'assemblea di Satac, avente per oggetto l'azzeramento del capitale e la sua ricostituzione non risulta, poi, essere stata né annullata né sospesa. Non pare dunque probabile che in sede di merito Fih possa vedere accolta la domanda restitutoria conseguente all'eventuale pronuncia di risoluzione del patto parasociale per fatto e colpa di Pragacinq S.r.l.".

Per quanto riguarda il Secondo Arbitrato, in data 14 aprile 2015 si è tenuta l'udienza per la trattazione, l'interrogatorio libero e il tentativo di conciliazione. Alla predetta udienza il Collegio Arbitrale, dopo aver constatato l'assenza di contatti tra le parti volti ad addivenire ad una soluzione transattiva della controversia, ha disposto i successivi incumbenti, fissando per il 10 settembre 2015 una eventuale udienza finale di trattazione, ove richiesta da una delle parti. Nel termine del 4 settembre 2015 assegnato dal Collegio Arbitrale, non è stata depositata alcuna richiesta di discussione finale e, pertanto, la predetta udienza non si è tenuta. Si è in attesa della pronuncia del lodo arbitrale.

### **Principali verifiche e contenziosi fiscali**

Si riporta un aggiornamento del contenzioso fiscale rispetto a quanto riportato nel bilancio al 31 dicembre 2014 e alle successive informative periodiche.

In relazione ai contenziosi fiscali di cui il Gruppo Aedes è parte e di seguito richiamati, e ad altri eventuali minori, si precisa che sono stati effettuati accantonamenti a fondi rischi laddove ritenuto necessario. Di seguito i principali contenziosi:

in data **25 maggio 2011** la società Corso 335 S.r.l., fusa per incorporazione in Aedes, ha presentato istanza di disapplicazione in relazione alla normativa delle c.d. "società di comodo" relativamente all'anno d'imposta 2010. La Società ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate provvedimento di diniego, avverso il quale in data 7 febbraio 2012 ha presentato ricorso. In data 8 ottobre 2013 si è tenuta l'udienza presso la commissione tributaria provinciale di Milano e in data 25 ottobre 2013 è stata depositata la sentenza che ha dichiarato il ricorso inammissibile. I termini per l'eventuale opposizione risultano allo stato decorsi;

in data **10 novembre 2011 e 14 novembre 2011**, Pragatre S.r.l. ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria due avvisi di accertamento relativi rispettivamente ad Ires 2008 e IVA 2006. Entrambi gli accertamenti derivano da una verifica fiscale intrapresa dai funzionari del Servizio Antifrode della Direzione regionale del Piemonte in data 24 marzo 2011, i cui esiti sono stati formalizzati con il processo verbale del 13 luglio successivo. Con tale atto è stata contestata la deducibilità, per asserita insufficiente documentazione, del corrispettivo pagato a Praga Holding Real Estate S.p.A. ("**Praga Holding**") a fronte della designazione da parte di quest'ultima di Pragatre S.r.l. quale parte acquirente di taluni immobili, in esecuzione di un contratto preliminare per persona da nominare. In data 27 dicembre 2011 la società ha presentato ricorso che è stato accolto dalla CTP di Alessandria emessa il 16 luglio 2013 e depositata il successivo 30 settembre. In data 22 settembre 2015 è stata depositata la sentenza di secondo grado che ha respinto l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate;

in data **10 novembre 2011** l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria ha notificato alla Pragaquattro Park S.r.l. un avviso di accertamento relativo ad Iva 2006. L'accertamento deriva da una verifica fiscale intrapresa dai funzionari del Servizio Antifrode della Direzione regionale del Piemonte in data 24 marzo 2011, i cui esiti sono stati formalizzati con il processo verbale del 13 luglio successivo. Con tale atto è stata contestata la deducibilità, per asserita insufficiente documentazione, del corrispettivo pagato a Praga Holding a fronte della designazione da parte di quest'ultima di Pragaquattro Park quale parte acquirente di taluni immobili, in esecuzione di un contratto preliminare per persona da nominare. In data 27 dicembre 2011 la società ha presentato ricorso che è stato accolto dalla CTP di Alessandria, emessa il 16 luglio 2013 e depositata il successivo 30 settembre. In data 10 ottobre 2013 è avvenuta la fusione per incorporazione di Pragaquattro Park S.r.l. in Pragaquattro Center S.r.l. In data 22 settembre 2015 è stata depositata la sentenza di secondo grado che ha respinto l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate;

in data **23 febbraio 2012** l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria ha notificato a

Novipraga S.r.l. e Cascina Praga S.r.l. due avvisi di accertamento relativi ad Irap 2007 e ad Ires 2007. Gli accertamenti derivano dalla problematica delle c.d. “società di comodo” di cui all’articolo 30 della legge n. 724/1994. In data 20 luglio 2012 le società, dopo aver presentato istanza di accertamento con adesione non andata a buon fine, hanno presentato ricorso L’udienza per la trattazione del primo grado di giudizio è fissata per il giorno 13 gennaio 2016 ed il CTU nominato dalla commissione potrà presentare la propria relazione entro il 20 dicembre prossimo;

in data **25 giugno 2013** l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria ha notificato a Praga Construction S.r.l. un atto di irrogazione sanzione relativo ad Iva 2007. Si tratta di sanzioni per mancati versamenti relativi alle liquidazioni periodiche Iva 2007, legati alla contestata ammissione della Praga Construction S.r.l. alla liquidazione Iva di gruppo. Il ricorso è stato depositato presso la CTP di Alessandria in data 23 ottobre 2013, non è ancora stata fissata la relativa udienza;

in data **4 novembre 2010** l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria ha notificato a Praga Holding (ora Aedes) un atto di irrogazione sanzioni relativo ad Iva 2006. L’atto deriva dall’asserita indebita compensazione di un credito Iva nell’ambito della liquidazione Iva di gruppo. In data 30 dicembre 2010 la società ha presentato ricorso che è stato respinto dalla CTP di Alessandria con la sentenza emessa il 28 novembre 2011 e depositata il successivo 23 dicembre. In data 14 giugno 2012 la società ha proposto appello che è stato accolto dalla Commissione Regionale di Torino in data 1 luglio 2013 con sentenza depositata il 8 aprile 2014. Avverso la sentenza di secondo grado l’Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per Cassazione in data 24 novembre 2014 e la società ha presentato controricorso;

in data **3 dicembre 2012** l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria ha notificato a Praga Holding (ora Aedes) un avviso di accertamento relativo ad Iva 2007 e un avviso di accertamento relativo ad Ires 2007. In data 4 dicembre 2012 l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria ha notificato a Praga Holding (ora Aedes) un avviso di accertamento relativo ad Ires 2008. Gli avvisi di accertamento per Ires 2007 e 2008 derivano principalmente dalla contestata applicabilità del regime di *participation exemption* (PEX) alla cessione di partecipazioni detenute da Praga Holding (ora Aedes), mentre l’avviso di accertamento per Iva deriva principalmente dal mancato riconoscimento dei crediti trasferiti alla liquidazione Iva di gruppo da Novipraga e Cascina Praga in quanto considerate “di comodo”. I ricorsi sono stati depositati in data 30 aprile 2013, dopo tentativi di accertamento con adesione. In data 11 dicembre 2013 la CTP di Alessandria con sentenza n. 89/05/14 depositata il 26 febbraio 2014 ha annullato gli avvisi di accertamento per Ires 2007 e 2008 ritenendo applicabile il regime PEX, ha confermato l’avviso di accertamento per Iva 2007 dichiarando però non applicabili le sanzioni in esso determinate. In data 10 ottobre 2014 l’Agenzia delle Entrate ha proposto appello, e lo stesso è stato fatto da Praga Holding (ora Aedes) in relazione al solo accertamento Iva 2007; la trattazione dell’appello per Iva 2007, fissata per il 10 novembre 2015, è stata rinviata su istanza delle parti;

in data **4 dicembre 2012** l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria ha notificato a Praga Construction S.r.l. un avviso di accertamento relativo ad Iva 2007. L’accertamento deriva dalla contestata ammissione della Praga Construction alla liquidazione Iva di gruppo per il 2007, essendo la stessa stata costituita nel corso del 2006. In data 30 aprile 2013 la società ha presentato ricorso. Con sentenza dell’11 dicembre 2013 depositata il successivo 26 febbraio 2014 la CTP di Alessandria ha confermato l’avviso di accertamento, dichiarando però inapplicabili le sanzioni in esso determinate. Avverso tale sentenza sia Praga Construction S.r.l. che l’Agenzia delle Entrate hanno proposto appello, la cui trattazione, fissata per il 10 novembre 2015, è stata rinviata su istanza delle parti.

### **3.6 Eventi di rilievo del periodo**

In data **17 marzo 2015**, in coerenza con il Piano e con gli accordi sottoscritti in data 16 dicembre 2014, Aedes ha ceduto a Tourist Ferry Boat, la partecipazione del 50% detenuta in Neptunia e il

connesso finanziamento soci, per un corrispettivo complessivo pari a Euro 17,7 milioni circa, ed ha acquistato da Neptunia un immobile sito a Catania, per un corrispettivo di Euro 18,8 milioni, accollandosi un finanziamento ipotecario pari ad Euro 6,7 milioni circa, e quindi per un corrispettivo netto di Euro 12,1 milioni. L'Immobile, che ha destinazione commerciale, è coerente con la strategia di Aedes e risulta interamente locato ad un primario operatore del settore retail. L'acquisto dell'Immobile e l'accollo del relativo finanziamento sono avvenuti nel corso del mese di giugno, essendo gli stessi condizionati al mancato esercizio nei termini di legge della prelazione spettante al Ministero per i beni e le attività culturali. Nell'ambito della medesima operazione, il Fondo Immobiliare Leopardi, gestito da Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., ha acquistato da Neptunia alcuni asset localizzati prevalentemente in Sicilia.

In data **9 aprile 2015**, in coerenza con il Piano e con l'Accordo di Ristrutturazione Aedes, la Società ha completato l'apporto al Fondo Leopardi degli immobili siti a Senago (MI) e Gallarate (VA), a seguito del mancato esercizio delle prelazioni da parte degli enti aventi diritto. Tali operazioni hanno determinato un effetto positivo sulla posizione finanziaria netta del Gruppo di Euro 2,2 milioni ed un effetto positivo sulla liquidità disponibile di Euro 1,0 milioni.

In virtù del compimento di tali atti ricognitivi, ultime attività contemplate dall'accordo sottoscritto con le banche finanziatrici, la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario di Aedes è divenuta definitivamente efficace e, pertanto, la Società è stata definitivamente liberata da ogni pretesa creditoria vantata dalle proprie banche finanziatrici ai sensi dell'accordo di ristrutturazione nonché dagli impegni e vincoli derivanti dallo stesso, fatti salvi il generico obbligo di dare esecuzione al piano industriale e finanziario per il periodo 2014-2019 e quello di informativa nei confronti delle banche.

In data **8 maggio 2015**, in esecuzione degli atti relativi alla cessione a Shangri-La (Hotel) Europe S.à.r.l. della partecipazione in Turati Properties S.r.l. avvenuta nel 2012 e ad esito della completa liberazione dell'immobile di proprietà di detta società, condizione sospensiva al pagamento del saldo prezzo, l'acquirente ha interamente corrisposto il residuo prezzo differito per un importo di 28,8 milioni di Euro.

In data **28 maggio 2015** la Società ha deliberato la fusione per incorporazione in Aedes di Praga Holding, al fine di assicurare al Gruppo una maggiore efficienza della struttura sotto il profilo economico, gestionale e finanziario, anche nell'ottica di esercitare l'opzione per il regime, civile e fiscale, delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SIIQ). Detta operazione di fusione è stata definitivamente realizzata in data **29 luglio 2015**.

Il **5 giugno 2015** la Consob ha comunicato ad Aedes il provvedimento di approvazione alla pubblicazione del prospetto informativo e di quotazione relativo all'offerta in opzione e all'ammissione a quotazione di massime n. 86.956.536 azioni ordinarie Aedes con abbinati Warrant Aedes S.p.A. 2015-2020, nell'ambito dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'Assemblea Straordinaria in data 30 settembre 2014.

L'offerta è iniziata l'**8 giugno 2015** ed è terminata, con successo, il **25 giugno 2015**. Durante il periodo di offerta in opzione, infatti, sono stati esercitati n. 10.695.137 diritti di opzione per la sottoscrizione di circa il 98,40% del totale delle azioni offerte.

I diritti di opzione non esercitati, pari al 1,6% circa dell'offerta in opzione, sono stati interamente venduti nella prima giornata di offerta in borsa, avvenuta il **29 giugno 2015**, e le relative azioni sono state sottoscritte in data **2 luglio 2015**, determinando il completo successo e l'integrale sottoscrizione di tutte le azioni offerte nell'ambito dell'aumento di capitale in opzione da Euro 40.000.006,56.

In data **9 giugno 2015** Aedes e TH Real Estate hanno sottoscritto un accordo di *joint venture* finalizzato all'ampliamento del Serravalle Designer Outlet, grazie al quale il centro potrà consolidarsi come il più grande outlet del lusso d'Europa e una delle *top fashion destination* del mercato europeo. Nell'ambito di tali accordi, il Gruppo ha ceduto il 100% di Praganove S.r.l., che detiene la

titolarità di diritti edificatori di 2.000 metri quadri a destinazione commerciale, al prezzo di Euro 1,5 milioni e il 49,9% di Pragasei S.r.l., società proprietaria di un'ulteriore parte dei terreni sui quali sarà realizzato l'ampliamento del designer outlet, per una capacità edificatoria urbanistica di complessivi 10.549 metri quadri, al prezzo di Euro 6,9 milioni. Inoltre il Gruppo ha concesso a TH Real Estate, un'opzione *call* per l'acquisto del 49,9% di Pragaundici S.r.l., proprietaria di terreni e diritti edificatori commerciali per l'ulteriore espansione del Designer Outlet per circa 4.510 metri quadri di capacità edificatoria, ad un prezzo pari a circa Euro 4,1 milioni all'ottenimento dei permessi di costruire, e del 50,1% di Pragasei S.r.l., da esercitarsi successivamente al quinto anniversario dall'apertura dell'ampliamento del Serravalle Designer Outlet, ad un prezzo da determinarsi sulla base del valore di mercato dell'*asset* di proprietà alla relativa data di esercizio.

L'espansione porterà la superficie lorda affittabile (GLA) del Serravalle Designer Outlet dagli attuali 39.000 ai 51.500 mq, il numero dei negozi a circa 260, mentre il numero dei posti auto aumenterà da 3.500 a 4.500. Inoltre, verranno creati 550 nuovi posti di lavoro, che porteranno il numero totale di persone impiegate al centro a 2.200.

L'Assemblea della Società, tenutasi in data **10 giugno 2015**, ha nominato il Consiglio di Amministrazione, confermando Carlo A. Puri Negri alla carica di Presidente, e il Collegio Sindacale.

L'Assemblea ha altresì deliberato di conferire alla società Deloitte & Touche S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2015-2023, a seguito della scadenza, senza possibilità di rinnovo ai sensi di legge, dell'incarico conferito alla società di Reconta Ernst & Young S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione dell'**11 giugno 2015** ha deliberato la nomina di Benedetto Ceglie alla carica di Vice Presidente e di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e ha confermato Giuseppe Roveda alla carica di Amministratore Delegato. Nella medesima riunione, il Consiglio di Amministrazione ha nominato i membri dei Comitati istituiti al proprio interno.

In data **2 luglio 2015**, si è concluso l'aumento di capitale in opzione, in particolare sono state sottoscritte le complessive n. 1.395.440 azioni ordinarie AEDES di nuova emissione rinveniente dai diritti inopinati, per un controvalore complessivo di Euro 641.902,40, con abbinati 1.395.440 Warrant.

In data **29 luglio 2015**, si è data esecuzione alla fusione per incorporazione di Praga Holding in Aedes.

Nell'ambito del processo di riorganizzazione delle società partecipate, preso atto che con il completamento della maggior parte delle iniziative di vendita frazionata di residenze è terminata, anche tenuto conto della nuova strategia del Gruppo concentrata su portafogli immobiliari di tipo prevalentemente commerciale, la funzione strategica di Aedes Agency S.r.l., in data **16 luglio 2015**, l'Assemblea della medesima Aedes Agency S.r.l. ne ha deliberato la messa in liquidazione.

In data **31 luglio 2015** Aedes ha sottoscritto con GE Capital Corporation un contratto preliminare per l'acquisto del 50% delle quote del fondo d'investimento immobiliare riservato ad investitori qualificati denominato "Petrarca", gestito da Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., di cui Aedes possedeva già il 15%. Il fondo Petrarca è proprietario di 5 immobili siti in Milano e nell'hinterland milanese, finanziati con mutui ipotecari dell'ammontare residuo di Euro 43 milioni circa. Il prezzo per la compravendita delle quote è stato fissato in Euro 1,4 milioni, di cui il 20% è stato corrisposto contestualmente alla stipula del contratto preliminare e il residuo 80% al trasferimento delle quote, avvenuto il **15 settembre 2015**.

In data **17 settembre 2015**, si è riunita l'Assemblea della Società sia in sede ordinaria che straordinaria.

In particolare, l'Assemblea ordinaria ha deliberato all'unanimità di autorizzare il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, al fine di dotarsi di un portafoglio di cui poter disporre in un'ottica di investimento a medio e lungo termine per la realizzazione di progetti industriali o operazioni di finanza straordinaria e per effettuare attività di sostegno della

liquidità del titolo e di stabilizzazione del corso dello stesso. L'autorizzazione è stata conferita, per un periodo di 18 mesi, sino a un numero massimo di azioni ordinarie proprie tale da non eccedere il 10% del capitale sociale e 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 per le "prassi di mercato" ammesse dalla Consob. In esecuzione di tale delibera, il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data **7 ottobre 2015**, ha approvato l'avvio di un programma di acquisto di azioni ordinarie proprie, da eseguirsi in un periodo di 18 mesi, per un n. 9.500.000 azioni proprie, pari al 3% circa del capitale sociale, utilizzando parzialmente la delibera assembleare del 17 settembre 2015.

L'Assemblea, in sede straordinaria, ha approvato all'unanimità le modifiche allo Statuto, al fine di adeguarlo alle disposizioni previste dalla normativa delle società di investimento immobiliare quotate - c.d. regime SIIQ. In particolare è stato adeguato l'oggetto sociale con la descrizione della politica degli investimenti, l'indicazione del limite massimo di leva finanziaria utilizzabile e l'indicazione del limite alla concentrazione dei rischi. Inoltre, è stata modificata la denominazione sociale da "Aedes Società per Azioni Ligure Lombarda per Imprese e Costruzioni e, in forma abbreviata, AEDES S.p.A." in "Aedes SIIQ S.p.A.". L'efficacia delle modifiche statutarie resta condizionata all'esercizio, da parte della Società, dell'opzione per il regime SIIQ che Aedes ritiene di effettuare entro il 31 dicembre 2015 con effetti dal 1 gennaio 2016.

Con l'adozione delle modifiche allo Statuto, la Società soddisfa tutti i requisiti soggettivi richiesti per accedere al regime SIIQ, ovvero: 1) Nessun socio superi il del 60% dei diritti voto: il socio di controllo Augusto S.p.A. possiede il 51,203%; 2) Il flottante superi il 25% del capitale sociale (tale requisito non rileva per le società già quotate): ad oggi il flottante di Aedes è pari al 29,8%, e per effetto della prevista scissione del socio Praviola S.r.l. raggiungerà il 35% circa.

L'opzione per il regime SIIQ comporterà l'obbligo in ciascun esercizio di distribuire ai soci almeno il 70% dell'utile disponibile derivante dall'attività di locazione immobiliare (c.d. 'gestione esente').

Inoltre, sono soggetti all'obbligo di distribuzione per il 50% nei due esercizi successivi a quello di realizzo, i proventi rivenienti dalle plusvalenze nette realizzate con la cessione di immobili destinati alla locazione.

### **3.7 Eventi successivi alla chiusura del trimestre**

A seguito della comunicazione CONSOB ricevuta in data **1 ottobre 2015**, Aedes non è più soggetta agli obblighi mensili di informativa richiesti ai sensi dell'art.114 del D. Lgs. n. 58/98. Rimangono attualmente gli obblighi di informativa integrativa nei resoconti intermedi di gestione e nelle relazioni finanziarie annuali e semestrali, nonché nei comunicati stampa riguardanti la relativa approvazione.

In data **2 novembre 2015**, Aedes ha conferito ad Intermonete SIM S.p.A. gli incarichi di Intermediario Finanziario per l'acquisto e la vendita di azioni Aedes, di Liquidity Provider e di Specialist sul titolo Aedes. Detti incarichi rientrano nella strategia del Gruppo di sviluppo delle relazioni con gli investitori e di valorizzazione della Società.

L'incarico di Intermediario finanziario per l'acquisto e la vendita di azioni Aedes, con efficacia dalla data di conferimento fino al 31 dicembre 2016, è svolto nell'ambito del programma di Buyback nei limiti stabiliti dalla delibera Assembleare del 17 settembre 2015 e del Consiglio di Amministrazione del 7 ottobre 2015.

L'incarico di Liquidity Provider, anch'esso con efficacia dalla data di conferimento fino al 31 dicembre 2016, è finalizzato a sostenere la liquidità delle azioni Aedes così da favorire il regolare svolgimento delle negoziazioni ed evitare movimenti dei prezzi non in linea con l'andamento del mercato e a stabilizzare il corso del titolo stesso. I limiti massimi per le posizioni aperte in acquisto o in vendita da parte dell'Intermediario, oltre a quelle detenute dall'Intermediario stesso all'inizio dello svolgimento dell'incarico e/o anche successivamente in forza di altri incarichi, sono pari rispettivamente allo 0,5% delle Azioni emesse ovvero pari a n. 1.599.015 azioni. L'attività verrà posta in essere in condizioni di

indipendenza dall'intermediario, che acquisterà e venderà per conto di Aedes, con rischio per l'emittente.

Infine, l'incarico di Specialist, con efficacia dal 1 marzo 2016 e durata di un anno, è finalizzato, da una parte, a sostenere la liquidità delle Azioni, da assolversi da parte di Intermonte SIM mediante lo svolgimento dell'attività di negoziazione in conto proprio, e, dall'altra, a sviluppare l'analisi e la diffusione delle informazioni su Aedes, attraverso la produzione di almeno due ricerche all'anno, in occasione della pubblicazione dei risultati di esercizio e dei dati semestrali; e l'organizzazione di incontri tra il management della Società e investitori professionali.

### **3.8 Evoluzione prevedibile della gestione**

La Società ha definitivamente completato, con successo, l'operazione di ristrutturazione del proprio indebitamento e di ripatrimonializzazione del Gruppo, in seguito agli aumenti di capitale realizzati, da ultimo, con l'integrale sottoscrizione dell'aumento in opzione da circa 40 milioni di Euro, e la realizzazione della fusione di Praga Holding in Aedes.

Nel corso della seconda parte dell'esercizio il Gruppo ha proficuamente intrapreso l'implementazione delle attività industriali finalizzate alla realizzazione del Piano, con particolare riferimento alla conclusione di investimenti in immobili a reddito mediante l'acquisizione del controllo del Fondo Immobiliare "Petarca"; all'investimento nelle opere di completamento dell'Outlet di Serravalle di cui è prevista l'apertura nel terzo trimestre 2016; e al completamento delle attività permessuali e di progetto sulle aree destinate allo sviluppo di immobili a reddito. Il Fondo Petarca, in particolare, ha registrato al termine del terzo trimestre 2015 ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori per 3,3 milioni di Euro e, ove fosse stato consolidato già a partire dall'inizio dell'esercizio in corso, avrebbe consentito un incremento dei ricavi da locazione pari al 70% di quelli effettivamente consuntivati al 30 settembre 2015. Il consolidamento di detto Fondo Petarca e la messa a reddito della parte del patrimonio immobiliare dello stesso attualmente sfitta, unitamente a agli ulteriori investimenti che si intende realizzare, consentiranno al Gruppo di incrementare nel breve termine i ricavi caratteristici del modello SIIQ.

Ad esito delle deliberazioni assunte dall'Assemblea del 17 settembre 2015, Aedes procederà infatti con l'adesione al regime fiscale agevolato riservato alle SIIQ, Società Immobiliari di Investimento Quotate, con efficacia dal 1 gennaio 2016.

### **3.9 Dichiarazione del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 2 del D.Lgs. 58/1998**

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Gabriele Cerminara dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile relativa al Resoconto intermedio sulla gestione al 30 settembre 2015 di Aedes S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

Gabriele Cerminara

Milano, 11 novembre 2015

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato

Giuseppe Roveda

**3.10 Allegato 1 - Informazioni societarie**Società controllate consolidate integralmente

Partecipazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Quote di Partecipazione
Aedes Agency S.r.l. in liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 5.500.000	56% Aedes S.p.A.
Aedes Project S.r.l. In liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 520.000	91% Aedes S.p.A.
Bollina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi, 39	€ 50.000	70% Aedes S.p.A.
Cascina Praga S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi, 39	€ 11.000	100% Aedes S.p.A.
Consorzio ATA	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi, 39	€ 10.000	99,33% Aedes S.p.A.
Fondo Petrarca	-	-	65% Aedes S.p.A.
Golf Club Castello Tolcinasco Società Sportiva Dilettantistica S.r.l.	Pieve Emanuele (MI) Località Tolcinasco	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Nova Re S.p.A.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 2.045.726	80,312% Aedes S.p.A.
Novipraga S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi, 39	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
Pragafrance S.à r.l.	Nizza (Francia) 14, Rue Dunoyer de Séconzac	€ 50.000	75% Aedes S.p.A.
Praga Service Real Estate S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi n. 39	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
Pragacinqe S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi n. 39	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Pragaquattro Center S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi n. 39	€ 54.000	100% Aedes S.p.A.
Pragaotto S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi n. 39	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
Pragasette S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi n. 39	€ 10.000	60% Aedes S.p.A.
Pragatre S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi n. 39	€ 50.000	100% Aedes S.p.A.
Pragaundici S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi n. 39	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
Praga Construction S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi n. 39	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
S.A.T.A.C. S.p.A.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi n. 39	€ 620.000	100% Pragacinqe S.r.l.
Società Agricola La Bollina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi n. 39	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.

**Aedes Agency S.r.l. in liquidazione**

società posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

**Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.**

società dedicata alla gestione collettiva del risparmio attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi. I fondi attualmente gestiti sono quattro: Dante Retail, Investietico, Leopardi e Petrarca. E' posseduta al 56% da Aedes S.p.A..

**Aedes Project S.r.l. in liquidazione**

società posseduta al 91% da Aedes S.p.A..

**Bollina S.r.l.**

società operante nel settore del commercio enologico. E' posseduta al 70% da Aedes S.p.A..

**Cascina Praga S.r.l.**

società proprietaria di immobili a reddito, in sviluppo (a destinazione commerciale ed economico/produttivo) e di diritti edificatori (a destinazione d'uso commerciale, economico/produttivo) a Serravalle Scrivia (AL). E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

**Consorzio ATA**

consorzio costituito per lo sviluppo del progetto di proprietà della società S.A.T.A.C. S.p.A. a Caselle Torinese (TO), che detiene il 99,33% delle quote.

**Fondo Petrarca**

fondo specializzato nel segmento ufficio, controllato al 65% da Aedes S.p.A..

**Golf Club Castello Tolcinasco Società Sportiva Dilettantistica S.r.l.**

società, posseduta al 100% da Aedes S.p.A., deputata alla gestione degli impianti sportivi.

**Nova Re S.p.A.**

società operante nel settore dello sviluppo immobiliare. E' posseduta all'80,312% da Aedes S.p.A..

**Novipraga S.r.l.**

società proprietaria di immobili in sviluppo a destinazione commerciale ed economico/produttivo a Serravalle Scrivia (AL) e Novi Ligure (AL). E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

**Pragafrance S.à r.l.**

società proprietaria di immobili in Costa Azzurra (Francia) a destinazione d'uso residenziale, in parte in corso di ristrutturazione e sviluppo ed in parte finiti. E' posseduta al 75% da Aedes S.p.A..

**Praga Service Real Estate S.r.l.**

società di servizi (organizzazione e sviluppo *master plan, project management*, redazione e verifica di PEC e convenzioni, coordinamento e sviluppo dei permessi di costruire, gestione autorizzazioni commerciali e verifica ambientale, direzione tecnica/*tenant coordinator, facility management*). È posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

**Pragacinque S.r.l.**

società che detiene il 100% di S.A.T.A.C. S.p.A.. E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

**Pragaquattro Center S.r.l.**

società proprietaria di immobili in sviluppo e destinazione commerciale (Castellazzo Design Center) a Castellazzo Bormida (AL) ed Borgoratto Alessandrino (AL). E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

**Pragaotto S.r.l.**

società proprietaria di immobili a reddito (a destinazione d'uso turistico/ricettivo e residenziale) e in corso di sviluppo (la Bollina a destinazione d'uso turistico/ricettivo, sportivo/ricreativo e residenziale) a Serravalle Scrivia (AL). E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

**Pragasette S.r.l.**

società proprietaria di un immobile finito a destinazione d'uso residenziale a Mentone (Francia). E' posseduta al 60% da Aedes S.p.A..

**Pragatre S.r.l.**

società proprietaria di immobili a reddito (Roero Retail Park fase B a destinazione d'uso commerciale) e in corso di sviluppo (Roero Retail Park fase C a destinazione d'uso commerciale e Roero Center fase D a destinazione economico/produttivo) a Santa Vittoria d'Alba (CN). E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

**Pragaundici S.r.l.**

società proprietaria di immobili in corso di sviluppo (Serravalle Luxury Outlet fase B a destinazione d'uso commerciale) a Serravalle Scrivia (AL). E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

#### Praga Construction S.r.l.

società che svolge servizi di *general contractor*. È posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

#### S.A.T.A.C. S.p.A.

società proprietaria di immobili (Caselle Designer Village a destinazione d'uso commerciale e direzionale) a Caselle Torinese. E' posseduta al 100% da Pragacinq S.r.l..

#### Società Agricola La Bollina S.r.l.

società operante nel settore enologico, proprietaria di terreni agricoli a Serravalle Scrivia (AL) e di terreni condotti tramite affitto di fondo rustico a Novi Ligure (AL) e di una cantina a Serravalle Scrivia (AL). E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

#### Società collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto

Partecipazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Quote di Partecipazione
Aedilia Nord Est S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 8.797.086	56,52% Aedes S.p.A
Alpe Adria S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Fondo Leopardi
Agrigento S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Fondo Leopardi
F.D.M. S.A.	3, Avenue Pasteur L-2311 Luxembourg	€ 1.273.734	100% Fondo Leopardi
Efir S.àr.l.	5 Allé Scheffer L - 2520 Luxembourg	€ 22.279.300	33,33% Aedes S.p.A.
Fondo Dante Retail	-	-	100% Efir S.àr.l.
Fondo Leopardi	-	-	24,389% Aedes S.p.A.
Galileo Ferraris 160 S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Fondo Leopardi
Giulio Cesare S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Fondo Dante Retail
Golf Tolcinasco S.r.l.	Pieve Emanuele (MI) Località Tolcinasco	€ 16.054.292	73,39% Fondo Leopardi
Induxia S.r.l. In liquidazione	Milano Viale Bianca Maria, 28	€ 40.000	40% Fondo Leopardi
Mercurio S.r.l. in liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 15.000	100% Fondo Dante Retail
Nichelino S.c. a r.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga Construction S.r.l.
Palmanova S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Fondo Dante Retail
Pival S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 100.000	100% Aedilia Nord Est S.r.l.
Parco Grande S.c.ar.l. in liquidazione	Milano Via Gaetano de Castillia, 6A	€ 10.000	50% Aedes Project S.r.l. in liquidazione
Pragasei S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi n. 39	€ 100.000	50,1% Aedes S.p.A.
Ravizza S.c.ar.l. in liquidazione	Milano Via Gaetano de Castillia, 6A	€ 10.000	50% Aedes Project S.r.l. in liquidazione
Rho Immobiliare S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 23.000	100% Aedes S.p.A.
Rubattino 87 S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 500.000	100% Aedes S.p.A.
Rubattino Ovest S.p.A.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 5.000.000	50% Rubattino 87 S.r.l.

Serravalle Village S.c.ar.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga Construction S.r.l.
Trieste S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Fondo Leopardi
Trixia S.r.l.	Milano V.le Piero e Alberto Pirelli, 27	€ 1.209.700	49% Fondo Leopardi
Via Calzoni S.r.l. In liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	50% Fondo Leopardi

#### **Aedilia Nord Est S.r.l.**

società proprietaria di immobili di pregio e partecipazioni in investimenti localizzati nel Veneto. E' posseduta al 56,52% da Aedes S.p.A..

#### **Alpe Adria S.r.l.**

società, posseduta al 100% dal Fondo Leopardi, è proprietaria del ramo d'azienda relativo all'attività commerciale di uno degli immobili di proprietà del fondo stesso.

#### **Agrigento S.r.l.**

società, posseduta al 100% dal Fondo Leopardi, è proprietaria del ramo d'azienda relativo all'attività commerciale di uno degli immobili di proprietà del fondo stesso.

#### **Efir S.ar.l.**

società che detiene il 100% del Fondo Dante Retail, è posseduta al 33,33% da Aedes S.p.A..

#### **F.D.M. S.A.**

società proprietaria di un asset in Forte dei Marmi, posseduta al 100% dal Fondo Leopardi.

#### **Fondo Dante Retail**

fondo specializzato nel segmento retail, detenuto al 100% da Efir S.ar.l..

#### **Fondo Leopardi**

fondo con portafoglio a destinazione mista, detenuto al 24,389% da Aedes S.p.A..

#### **Galileo Ferraris 160 S.r.l.**

società proprietaria di un'area in Napoli. E' posseduta al 100% dal Fondo Leopardi.

#### **Giulio Cesare S.r.l.**

società, posseduta al 100% dal Fondo Dante Retail, che ha acquisito il ramo d'azienda relativo all'attività commerciale di uno degli immobili di proprietà del fondo stesso.

#### **Golf Tolcinasco S.r.l.**

società proprietaria dell'omonimo Golf, posseduta al 73,39% dal Fondo Leopardi.

#### **Induxia S.r.l. in liquidazione**

società proprietaria di alcune aree industriali site a Binasco e Lacchiarella.

#### **Mercurio S.r.l. in liquidazione**

società posseduta al 100% dal Fondo Dante Retail.

#### **Nichelino s.c. a r.l.**

società posseduta pariteticamente da Praga Construction S.r.l. ed Itinera S.p.A., che svolge servizi di *general contractor* verso terzi.

#### **Palmanova S.r.l.**

società, posseduta al 100% dal Fondo Dante Retail, che ha acquisito il ramo d'azienda relativo all'attività commerciale di uno degli immobili di proprietà del fondo stesso.

**Parco Grande S.c.ar.l. in liquidazione e Ravizza S.c.ar.l. in liquidazione**

Associazioni temporanee di imprese partecipate al 50% da Aedes Project S.r.l. in liquidazione e costituite per una commessa sullo sviluppo delle aree di via Rubattino e di via Pompeo Leoni.

**Pival S.r.l.**

società posseduta al 100% da Aedilia Nord Est S.r.l., proprietaria di un'area edificabile a Piove di Sacco.

**Pragasei S.r.l.**

società proprietaria di immobili in corso di costruzione (Serravalle Luxury Outlet a destinazione d'uso commerciale) a Serravalle Scrivia (AL). E' posseduta al 50,1% da Aedes S.p.A. in *joint venture* con TH Real Estate.

**Rho Immobiliare S.r.l.**

società proprietaria del centro commerciale "Rho Center", posseduta al 100% dal Fondo Leopardi.

**Rubattino 87 S.r.l.**

società che ha in corso attività di sviluppo, costruzione e commercializzazione in Milano - via Rubattino e via Pompeo Leoni, nonché proprietaria di appartamenti in Milano – via Adriano e via Doria. Detiene inoltre il 50% della Rubattino Ovest S.p.A.. E' posseduta al 100% dal Fondo Leopardi.

**Rubattino Ovest S.p.A.**

società allo sviluppo di residenza libera in via Rubattino - Area Ovest. E' una *joint venture* posseduta pariteticamente da Rubattino 87 S.r.l. e da Imato S.r.l. in liquidazione (già Impresa Rosso S.p.A.).

**Serravalle Village S.c. a r.l.**

società consortile costituita dall'A.T.I. tra Praga Construction S.r.l ed Itinera S.p.A., che ne detengono il 50% cadauna, per la costruzione della fase A del Serravalle Luxury Outlet.

**Trieste S.r.l.**

società, posseduta al 100% dal Fondo Leopardi, è proprietaria del ramo d'azienda relativo all'attività commerciale di uno degli immobili di proprietà del fondo stesso.

**Trixia S.r.l.**

società proprietaria di aree destinate a sviluppi immobiliari in Pioltello e Cusago (MI). È inoltre proprietaria di parte del Castello di Tolcinasco, sito in Basiglio (MI), e di una cascina a Zibido (MI).

**Via Calzoni S.r.l. in liquidazione**

società proprietaria di aree in Bologna.

Altre partecipazioni

Partecipazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Quote di Partecipazione
Fondo Investietico	-	-	2% Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.
Roma Development S.r.l.	Roma Via Luigi Luciani, 41	€ 4.020.000	0,49% Aedes S.p.A.

**Fondo Investietico**

fondo specializzato nel segmento degli immobili destinati o da destinarsi ad attività ad alto contenuto sociale, quotato in borsa e detenuto al 2% da Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A..

**Roma Development S.r.l.**

società proprietaria di un'area di sviluppo in Roma località La Storta.