



***Resoconto intermedio consolidato e  
abbreviato sulla gestione  
al 31 marzo 2016  
111° 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 31 MARZO 2016 .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4 ALTRE INFORMAZIONI .....</b>	<b>6</b>
<b>2. NOTE DI COMMENTO .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 PRINCIPI CONTABILI E DI CONSOLIDAMENTO .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 AREA DI CONSOLIDAMENTO.....</b>	<b>8</b>
<b>2.3 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4 STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO.....</b>	<b>12</b>
<b>2.5 PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE .....</b>	<b>15</b>
<b>2.6 EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO.....</b>	<b>18</b>
<b>2.7 EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE.....</b>	<b>19</b>
<b>2.8 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....</b>	<b>20</b>
<b>2.9 DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO .....</b>	<b>21</b>
<b>2.10 ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE.....</b>	<b>22</b>

# 1. INFORMAZIONI GENERALI

## 1.1 Cariche sociali

### Consiglio di Amministrazione



**Giuseppe Roveda**  
Amministratore Delegato



**Carlo A. Puri Negri**  
Presidente



**Benedetto Ceglie**  
Vice Presidente  
*(4)*



**Giacomo Garbuglia**  
Consigliere  
*(1)*



**Adriano Guarneri**  
Consigliere  
*(1)*



**Dario Latella**  
Consigliere Indipendente  
*(2)(3)*



**Annapaola Negri-Clementi**  
Consigliere Indipendente  
*(1)(2)(3)*



**Giorgio Robba**  
Consigliere Indipendente



**Serenella Rossano**  
Consigliere Indipendente  
*(2)(3)*

*(1) Comitato Finanza e Investimenti*

*(2) Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate*

*(3) Comitato per la Remunerazione e le Nomine*

*(4) Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*

### Collegio Sindacale



**Cristiano Agogliati**  
Presidente  
*(1)(2)*



**Fabrizio Capponi**  
Sindaco Effettivo  
*(1)(2)*



**Sabrina Navarra**  
Sindaco Effettivo  
*(1)(2)*



**Giorgio Pellati**  
Sindaco Supplente



**Roberta Moscaroli**  
Sindaco Supplente



**Luca Angelo Pandolfi**  
Sindaco Supplente

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

*(2) Comitato per la Remunerazione e le Nomine*

### Società di Revisione

Deloitte & Touche S.p.A.

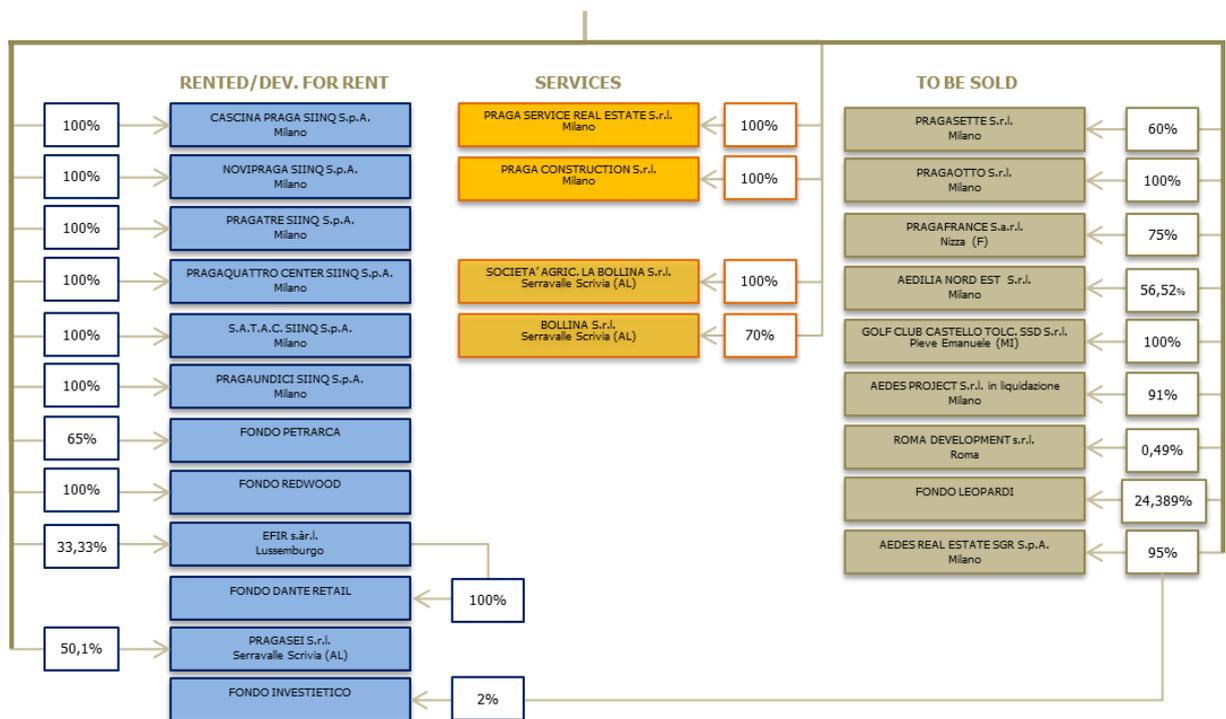
## 1.2 Struttura del Gruppo al 31 marzo 2016

Aedes SIIQ S.p.A. (“**Aedes**”, la “**Società**” o la “**Capogruppo**”) 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 Real Estate SGR S.p.A. che si prevede di cedere nel breve termine.

A seguito dell’esercizio dell’opzione per aderire al regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SIIQ) Aedes è diventata SIIQ dal 1 gennaio 2016.

La struttura semplificata del Gruppo al 31 marzo 2016 risultava la seguente:



In allegato al presente Resoconto intermedio sulla gestione sono indicate 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 una analisi e un confronto trimestrale non possono essere pienamente rappresentativi ed esaustivi circa gli eventuali scostamenti.

Si utilizzerà pertanto, ai fini di una comparazione con i risultati consuntivi, una rielaborazione dei dati sottesi al Piano nel primo trimestre 2016.

Il conto economico al 31 marzo 2016 riporta un EBIT pari a circa 15,6 milioni di Euro, con una variazione positiva di circa 12,8 milioni di Euro rispetto a 2,8 milioni di Euro del Piano.

Quanto allo Stato Patrimoniale, il dato relativo alla posizione finanziaria netta è pari a circa -125,1 milioni di Euro rispetto a un dato atteso pari a -176,9 milioni di Euro. La differenza, positiva per circa 51,8 milioni di Euro, è dovuta:

- a) per +48,9 milioni di Euro al minor indebitamento di Gruppo rispetto alle previsioni, per effetto netto di (i) +72,8 milioni di Euro di minor debito sui progetti di sviluppo stante lo slittamento di investimenti in *capex*, conseguenza del differimento di circa 6 mesi del completamento dell'operazione di ristrutturazione del 2014 rispetto alle attese di Piano; (ii) -22,5 di maggior indebitamento sugli *asset* del portafoglio a reddito, quale conseguenza dell'anticipazione di investimenti per +84,5 milioni di Euro rispetto alle attese di Piano, mediante l'acquisizione della maggioranza del Fondo Petrarca e delle totalità delle quote del Fondo Redwood; e (iii) -1,4 milioni di Euro di debiti verso altri finanziatori;
- b) per +2,9 milioni di Euro per maggiori disponibilità di cassa rispetto al dato di Piano, quale conseguenza del già citato rinvio di alcuni sviluppi di proprietà e per le minori risorse.

Il Patrimonio Netto si attesta a 288,7 milioni di Euro e si confronta con un dato atteso da Piano di 282,5 milioni di Euro. La differenza, positiva per 6,2 milioni di Euro, è ascrivibile ai maggiori risultati economici di periodo da inizio Piano.

## 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.

A seguito delle modifiche legislative entrate in vigore lo scorso 18 marzo 2016 che hanno recepito gli emendamenti alla Direttiva Transparency eliminando l'obbligo di comunicazione dei dati trimestrali, Aedes ha assunto la decisione, allo stato, di procedere in via volontaria alla pubblicazione dei resoconti intermedi di gestione relativi al primo e al terzo trimestre dell'esercizio 2016, riservandosi ogni diversa valutazione anche alla luce delle possibili modifiche del quadro normativo.

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

### 2.1 Principi contabili e di consolidamento

Nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2015 il Gruppo si è avvalso di Cushman & Wakefield LLP e di K2Real quali primari esperti indipendenti per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare al fine di supportare gli Amministratori nelle loro valutazioni.

Nel corso del primo trimestre 2016, il Gruppo ha realizzato l'acquisizione del 100% del Fondo Redwood, pertanto si è ritenuto opportuno conferire un incarico di valutazione del relativo portafoglio immobiliare. Detto incarico è stato affidato alla società CBRE, primario esperto indipendente.

Al termine delle valutazioni, pur considerando corrette le perizie redatte da CBRE, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno, al fine di allineare il valore degli asset del portafoglio Redwood alla strategia immobiliare del Gruppo, applicare una riduzione del 10% al valore indicato dall'esperto indipendente.

Quanto al resto del portafoglio immobiliare, per la determinazione del *fair value* al 31 marzo 2016 sono state utilizzate le perizie al 31 dicembre 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 e anticipate e dei crediti e debiti tributari riflettono essenzialmente le valutazioni effettuate nel Bilancio Consolidato 2015.

Le situazioni trimestrali delle società controllate, utilizzate per la redazione della presente Relazione Trimestrale consolidata, sono state predisposte dalle rispettive strutture amministrative ed eventualmente riclassificate per renderle omogenee con quella di Aedes.

## 2.2 Area di consolidamento

La Relazione Trimestrale al 31 marzo 2016 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 23 marzo 2016, Aedes ha perfezionato l'acquisto del 100% delle quote del fondo d'investimento immobiliare riservato ad investitori qualificati denominato "Redwood". Il Fondo Redwood è gestito da Castello SGR ed è proprietario di 18 immobili con destinazione commerciale siti in diverse località della Penisola, e di 9 licenze commerciali detenute tramite la Redwood S.r.l., veicolo interamente controllato.

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

## 2.3 Conto Economico Consolidato

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

Conto Economico (€/000)	31/03/2016	31/03/2015	Delta
Ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori	2.558	1.409	1.149
Ricavi per prestazioni di servizi	7.581	1.887	5.694
Ricavi lordi per vendite di rimanenze	500	4.261	(3.761)
Proventi da alienazioni partecipazioni	0	2.213	(2.213)
Altri ricavi e proventi	16.482	661	15.821
<b>Totale Ricavi</b>	<b>27.121</b>	<b>10.431</b>	<b>16.690</b>
Costo del venduto	(348)	(3.539)	3.191
Acquisti e prestazioni per immobili di proprietà	(5.974)	(847)	(5.127)
Prestazioni di servizi	(2.823)	(3.054)	231
Personale	(1.526)	(1.473)	(53)
Altri costi	(1.075)	(679)	(396)
Costi capitalizzati a rimanenze	368	1.065	(697)
<b>Totale Costi</b>	<b>(11.378)</b>	<b>(8.527)</b>	<b>(2.851)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>15.743</b>	<b>1.904</b>	<b>13.839</b>
Ammortamenti, svalutazioni non immobiliari e accant. rischi	(265)	(22)	(243)
Proventi/(oneri) da società collegate	82	25	57
<b>EBIT</b>	<b>15.560</b>	<b>1.907</b>	<b>13.653</b>
Proventi/(Oneri) di ristrutturazione	0	(443)	443
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>15.560</b>	<b>1.464</b>	<b>14.096</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(1.363)	(1.320)	(43)
Oneri finanziari capitalizzati a rimanenze	0	128	(128)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>14.197</b>	<b>272</b>	<b>13.925</b>
Imposte	n/a	n/a	n/a
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>14.197</b>	<b>272</b>	<b>13.925</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	55	152	(97)
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>14.142</b>	<b>120</b>	<b>14.022</b>

I primi tre mesi del 2016 si chiudono con un utile netto di 14,2 milioni di Euro, rispetto all'utile di 0,3 milioni di Euro del medesimo periodo del 2015, con una variazione positiva pari a 13,9 milioni di Euro.

Il risultato di competenza dei terzi è pari a 0,1 milioni di Euro, rispetto a 0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2015.

### Totale Ricavi

Ricavi Lordi (€/000)	31/03/2016	31/03/2015	Delta
Ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori	2.558	1.409	1.149
Ricavi per prestazioni di servizi	7.581	1.887	5.694
Ricavi lordi per vendite di rimanenze	500	4.261	(3.761)
Proventi da alienazioni partecipazioni immobiliari	0	2.213	(2.213)
Altri ricavi e proventi	16.482	661	15.821
<b>Totale</b>	<b>27.121</b>	<b>10.431</b>	<b>16.690</b>

Margine netto da vendite di rimanenze (€/000)	31/03/2016	31/03/2015	Delta
Ricavi lordi per vendite di rimanenze	500	4.261	(3.761)
Costo del Venduto	(348)	(3.539)	3.191
<b>Margine netto</b>	<b>152</b>	<b>722</b>	<b>(570)</b>

Il Totale Ricavi dei primi tre mesi dell'esercizio in corso si attesta a 27,1 milioni di Euro rispetto a 10,4 milioni di Euro al 31 marzo 2015, in aumento di 16,7 milioni di Euro. La variazione è dovuta alle voci di seguito commentate:

- i Ricavi per affitti e riaddebiti ai conduttori si attestano a 2,6 milioni di Euro rispetto a 1,4 milioni di Euro al 31 marzo 2015, con un incremento di 1,2 milioni di Euro, principalmente ascrivibile agli affitti del Fondo Petrarca il cui consolidamento è avvenuto dal terzo trimestre 2015. Il dato, includendo gli affitti del portafoglio Redwood, di cui si è acquisita la proprietà al termine del primo trimestre 2016, sarebbe pari a 3,4 milioni di euro, equivalente a un dato annuo di circa 13,6 milioni

- di Euro (+83% rispetto a 7,4 milioni di Euro consuntivi al 31 dicembre 2015);
- i Ricavi per prestazioni di servizi al termine del primo trimestre 2016 ammontano a 7,6 milioni di Euro rispetto a 1,9 milioni di Euro del corrispondente periodo del 2015, con un aumento di 5,7 milioni di Euro, principalmente riconducibile ai ricavi derivanti dall'attività di *general contractor* svolta dalla controllata Praga Construction S.r.l.;
- la voce Ricavi lordi per vendite di rimanenze presenta un risultato di 0,5 milioni di Euro rispetto a 4,3 milioni di Euro al 31 marzo 2015, con una riduzione di 3,8 milioni di Euro. Il margine al netto del costo del venduto è pari a 0,2 milioni di Euro rispetto a 0,7 milioni di Euro al 31 marzo 2015 con una riduzione di 0,5 milioni di Euro;
- i Proventi da alienazioni partecipazioni immobiliari, nulli nel primo trimestre 2016, includevano nel primo trimestre del precedente esercizio 2,2 milioni di Euro di ricavi derivanti dalla cessione della partecipazione Neptunia S.p.A.;
- la voce Altri ricavi e proventi registra un saldo di 16,5 milioni di Euro rispetto a 0,7 milioni di Euro al 31 marzo 2015, con una variazione positiva di 15,8 milioni di Euro. Il dato del 2016 è relativo per 16,1 milioni di Euro al provento derivante dall'acquisizione del Fondo Redwood e della sua controllata Redwood S.r.l., oltre che al rilascio di eccedenze nei fondi svalutazione (circa 0,2 milioni di Euro) in relazione a crediti in precedenza svalutati e riaddebiti dei costi del personale alle società consortili collegate (circa 0,1 milioni di Euro).

#### Totale Costi

Costi (€/000)	31/03/2016	31/03/2015	Delta
Acquisti e prestazioni per immobili di proprietà	5.974	847	5.127
Acquisti generali	170	59	111
Prestazioni di servizi	2.823	3.054	(231)
Godimento beni di terzi	326	118	208
Personale	1.526	1.473	53
IMU	433	262	171
Oneri diversi di gestione	146	240	(94)
<b>Totale</b>	<b>11.398</b>	<b>6.053</b>	<b>5.345</b>
Costo del venduto	348	3.539	(3.191)
Costi capitalizzati a rimanenze	(368)	(1.065)	697
<b>Totale</b>	<b>11.378</b>	<b>8.527</b>	<b>2.851</b>

Il Totale Costi, al netto dei costi capitalizzati nel periodo sui progetti di sviluppo in portafoglio (pari a 0,4 milioni di Euro), si attesta a 11,4 milioni di Euro rispetto a 8,5 milioni di Euro dei primi tre mesi del 2015, con un aumento dei costi pari a 2,9 milioni di Euro. L'incremento è generato da maggiori costi inerenti l'attività di *general contractor* parzialmente compensati da un minor costo del venduto rispetto al primo trimestre 2015.

#### EBITDA

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi sopra commentate, pari ad un dato positivo di 15,7 milioni di Euro da un dato positivo di 1,9 milioni di Euro nei primi tre mesi del 2015, con una variazione positiva di 13,8 milioni di Euro.

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

La voce ammortamenti, svalutazioni e accantonamento rischi al 31 marzo 2016 registra un saldo negativo di 0,3 milioni di Euro (accantonamenti per 0,1 milioni di Euro, ammortamenti per 0,1 milioni di Euro, svalutazione di crediti per 0,1 milioni di Euro) rispetto a un dato sostanzialmente nullo al 31 marzo 2015.

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

I proventi da società collegate e joint venture presentano un saldo positivo di 0,1 milioni di Euro in miglioramento rispetto ad un saldo sostanzialmente nullo del precedente esercizio.

*EBIT*

L'EBIT, tenuto conto di tutte le poste sopra menzionate, evidenzia un risultato positivo di 15,6 milioni di Euro da un dato positivo di 1,5 milioni di Euro, con una variazione positiva di 14,1 milioni di Euro.

*Proventi /(oneri) finanziari*

Gli oneri finanziari, al netto dei proventi finanziari e degli oneri finanziari capitalizzati a rimanenze (nulli al 31 marzo 2016 e pari a 0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2015) sono pari a 1,4 milioni di Euro rispetto a 1,2 milioni di Euro al 31 marzo 2015, con una variazione negativa di 0,2 milioni di Euro, e sono principalmente costituiti da:

- proventi finanziari: 0,3 milioni di Euro da un saldo sostanzialmente nullo al 31 marzo 2015;
- oneri finanziari lordi: 1,1 milioni di Euro da 1,4 milioni di Euro al 31 marzo 2015;
- adeguamento valutazione a mercato strumenti derivati: 0,6 milioni di Euro di oneri da un saldo nullo al 31 marzo 2015.

## 2.4 Stato Patrimoniale Consolidato

Stato Patrimoniale (€/000)	31/03/2016	31/12/2015	Variazione
Capitale fisso	367.974	326.325	41.649
Capitale circolante netto	56.774	55.498	1.276
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>424.748</b>	<b>381.823</b>	<b>42.925</b>
Patrimonio netto di competenza del gruppo	282.422	269.079	13.343
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	6.298	6.241	57
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>288.720</b>	<b>275.320</b>	<b>13.400</b>
<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>10.907</b>	<b>10.554</b>	<b>353</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	121.760	94.424	27.336
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	38.617	70.022	(31.405)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(35.256)	(68.497)	33.241
<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>125.121</b>	<b>95.949</b>	<b>29.172</b>
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>424.748</b>	<b>381.823</b>	<b>42.925</b>

### *Capitale fisso*

Il totale della voce è pari a 368,0 milioni di Euro a fronte di 326,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, con una variazione positiva di 41,7 milioni di Euro ed è principalmente composto da:

- immobilizzazioni immateriali per 1,3 milioni di Euro, invariate rispetto alla fine dell'esercizio 2015;
- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per 311,6 milioni di Euro rispetto a 269,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, con un incremento di 41,7 milioni di Euro, quasi interamente riferibile al consolidamento del Fondo Redwood;
- capitale investito in partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto per 53,3 milioni di Euro rispetto a 53,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, con una variazione positiva di 0,3 milioni di Euro;
- attività finanziarie disponibili alla vendita per 1,7 milioni di Euro rispetto a 2,0 milioni di Euro di fine 2015, con una variazione negativa di 0,3 milioni di Euro.

### *Capitale circolante netto*

Il capitale circolante netto è pari a 56,8 milioni di Euro a fronte di 55,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, con una variazione positiva di 1,3 milioni di Euro, ed è composto da:

- rimanenze per 54,5 milioni di Euro, invariato rispetto al 31 dicembre 2015;
- crediti commerciali e altri crediti per 29,2 milioni di Euro rispetto a 23,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2015. La variazione, positiva per 5,5 milioni di Euro, include principalmente l'incremento dei crediti verso le collegate Pragasei S.r.l., Serravalle Village S.c.ar.l. e Nichelino Village S.c.ar.l. per i servizi realizzati dal *general contractor* del Gruppo oltre all'incremento dei crediti commerciali verso clienti imputabile al consolidamento del Fondo Redwood e della sua controllata.
- debiti commerciali e altri debiti per 26,9 milioni di Euro da 22,7 milioni di Euro a fine 2015, con una variazione in aumento di 4,2 milioni di Euro.

Al 31 marzo 2016 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 2,2 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 424,7 milioni di Euro al 31 marzo 2016 rispetto a 381,8 al 31 dicembre 2015, con una variazione positiva di 42,9 milioni di Euro. Esso è finanziato per 288,7 milioni di Euro dal patrimonio netto (68%), per 125,1 milioni dall'indebitamento finanziario netto (29%) e per 10,9 milioni di Euro da altre passività nette non correnti (3%).

*Patrimonio netto consolidato*

Il patrimonio netto consolidato è pari a 288,7 milioni di Euro da 275,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, con una variazione positiva di 13,4 milioni di Euro, imputabile principalmente al risultato di periodo (14,2 milioni di Euro) e, in misura residuale, agli acquisti di azioni proprie (0,8 milioni di Euro).

Il patrimonio netto consolidato è composto per 282,4 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza del Gruppo (269,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2015) e per 6,3 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza di Terzi (6,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2015).

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 10,9 milioni di Euro da 10,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2015 con una variazione negativa di 0,3 milioni di Euro. La voce risulta composta principalmente da:

- 0,8 milioni di Euro di passività nette quale sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo imposte differite (in linea con il 31 dicembre 2015);
- 1,2 milioni di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (in linea con il 31 dicembre 2015);
- 6,3 milioni di Euro (in linea con il 31 dicembre 2015) per fondi rischi principalmente per rischi e oneri contrattuali (1,3 milioni di Euro), accantonamenti per rischi di natura fiscale (3,4 milioni di Euro) e oneri futuri (1,6 milioni di Euro);
- 2,2 milioni di Euro di debiti netti non correnti (2,4 milioni di Euro a fine 2015);
- 0,4 milioni di Euro da passività nette rappresentative del *fair value* degli strumenti finanziari derivati (0,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2015).

*Posizione finanziaria netta consolidata*

Il saldo della posizione finanziaria netta del Gruppo Aedes al 31 marzo 2016 è negativo per 125,1 milioni di Euro, quale differenza tra debiti lordi per 160,4 milioni di Euro e depositi bancari pari a 35,3 milioni di Euro, rispetto a 95,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2015 con una variazione negativa di 29,2 milioni di Euro per la maggior parte attribuibile all'acquisizione del Fondo Redwood.

Di seguito viene dettagliata la composizione della posizione finanziaria netta di Gruppo al 31 marzo 2016 rispetto al 31 dicembre 2015:

€/000		31/03/2016	31/12/2015	Variazione
A	Cassa	35.256	68.497	(33.241)
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
<b>D</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>35.256</b>	<b>68.497</b>	<b>(33.241)</b>
<b>E</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F	Debiti verso banche correnti	(37.283)	(68.670)	31.387
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0	0
H	Altre passività finanziarie correnti	(1.334)	(1.352)	18
<b>I</b>	<b>Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(38.617)</b>	<b>(70.022)</b>	<b>31.405</b>
<b>J</b>	<b>Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>(3.361)</b>	<b>(1.525)</b>	<b>(1.836)</b>
K	Debiti verso banche non correnti	(103.829)	(76.205)	(27.624)
L	Obbligazioni emesse	0	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	(17.931)	(18.219)	288
<b>N</b>	<b>Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(121.760)</b>	<b>(94.424)</b>	<b>(27.336)</b>
<b>O</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(125.121)</b>	<b>(95.949)</b>	<b>(29.172)</b>

La variazione della posizione finanziaria netta è principalmente dovuta a:

<b>Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2015 (Debiti)/Disponibilità liquide (€/000)</b>	<b>(95.949)</b>
Variazione del capitale circolante netto	(1.276)
Flusso di cassa della gestione (Risultato e ammortamenti)	14.462
Variazioni del capitale fisso	(41.914)
Altri movimenti sul patrimonio netto	(797)
Variazione altre attività e passività non correnti	353
<b>Indebitamento finanziario netto al 31 marzo 2016 (Debiti)/Disponibilità liquide</b>	<b>(125.121)</b>

La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 68,82% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo.

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

<b>Indebitamento finanziario lordo per linea di <i>business</i> (€/mln)</b>	<b>31/03/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Variazione</b>
Indebitamento connesso a operazioni <i>Sviluppo</i>	<b>20,3</b>	<b>25,4</b>	<b>(5,1)</b>
<i>di cui ipotecario/fondario</i>	9,7	14,4	
<i>di cui assistito da altre garanzie</i>	10,6	11,0	
Indebitamento connesso a operazioni <i>a Reddito</i>	<b>90,6</b>	<b>91,2</b>	<b>(0,6)</b>
<i>di cui ipotecario/fondario</i>	72,9	73,2	
<i>di cui leasing</i>	17,7	18,0	
<i>di cui assistito da altre garanzie</i>	0,0	0,0	
Indebitamento connesso a operazioni <i>Trading</i>	<b>35,6</b>	<b>35,6</b>	<b>0,0</b>
<i>di cui ipotecario/fondario</i>	35,6	35,6	
<i>di cui assistito da altre garanzie</i>	0,0	0,0	
Altro indebitamento verso Istituti finanziari	<b>12,3</b>	<b>10,7</b>	<b>1,6</b>
<i>di cui chirografario</i>	6,6	9,7	
<i>di cui assistito da altre garanzie</i>	5,7	1,0	
Indebitamento chirografario verso altri finanziatori	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>
<b>Totale indebitamento finanziario lordo</b>	<b>160,4</b>	<b>164,4</b>	<b>(4,0)</b>

Al 31 marzo 2016 non sono presenti *covenant* finanziari, ovvero altre clausole previste dai contratti di finanziamento, non rispettati.

## 2.5 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 primo trimestre 2016.

### PRINCIPALI CONTENZIOSI PASSIVI

#### **Contenzioso Fih**

Il 14 dicembre 2011 Fih SA ha instaurato un procedimento arbitrale contro Satac S.p.A. (ora Satac SIINQ S.p.A.) avente ad oggetto l'impugnazione delle deliberazioni di ricapitalizzazione assunte dall'assemblea dei soci di Satac del 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 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; (ii) sull'asserita illegittimità della delibera concernente il secondo aumento di capitale, in ragione del fatto che Fih SA, 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 (impugnata con il Primo Arbitrato), condannando Fih SA al pagamento delle spese legali.

Con lodo pronunciato il 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 (il "Secondo Arbitrato") contro Pragacinq S.r.l. (ora Aedes SIQ S.p.A.).

In connessione al Secondo Arbitrato, nel maggio 2014 Fih SA ha presentato anche al Tribunale di Milano un ricorso contro Pragacinq per il sequestro giudiziario del 55,15% di Satac e per il sequestro conservativo delle attività di Pragacinq. Con provvedimento del 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.. In particolare, il Tribunale nel respingere la richiesta di sequestro giudiziario delle azioni di Satac 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, all'udienza del 14 aprile 2015 per la trattazione, l'interrogatorio libero e il tentativo di conciliazione, il Collegio Arbitrale, constatata l'assenza di contatti tra le parti volti ad addivenire a una soluzione transattiva della controversia, ha disposto i successivi incumbenti, fissando per il 10 settembre 2015 un'eventuale udienza finale di trattazione, ove richiesta dalle parti. Nessuna parte si è avvalsa della facoltà di presentare istanza per la discussione finale della causa che, pertanto, non si è tenuta. Nel termine assegnato dal Collegio Arbitrale, le parti hanno depositato gli scritti difensivi. Con provvedimento comunicato in data 10 dicembre 2015, il Collegio ha prorogato il termine per la pronuncia del lodo arbitrale al 31 maggio 2016.

PRINCIPALI VERIFICHE E CONTENZIOSI FISCALI

Pragatre S.r.l., ora Pragatre SIINQ S.p.A., nelle date 10 novembre 2011 e 14 novembre 2011, è stata raggiunta da due avvisi di accertamento relativi rispettivamente a Ires 2008 e IVA 2006 emessi dall’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. Entrambi gli accertamenti derivano da una verifica fiscale intrapresa il 24 marzo 2011 dai funzionari del Servizio Antifrode della Direzione regionale del Piemonte, 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. a fronte della designazione da parte di quest’ultima di Pragatre SIINQ S.p.A. quale parte acquirente di taluni immobili, in esecuzione di un contratto preliminare per persona da nominare. Il 27 dicembre 2011 la società ha presentato ricorso che è stato accolto dalla CTP di Alessandria con sentenza depositata il 30 settembre 2013. Il 22 settembre 2015 è stata depositata la sentenza di secondo grado che ha respinto l’appello proposto dall’Agenzia delle Entrate. In data 21 marzo 2016 l’Agenzia delle Entrate, rappresentata e difesa dall’Avvocatura Generale dello Stato, ha presentato ricorso per Cassazione e in data 22 aprile 2016 la società ha presentato controricorso;

Pragaquattro Park S.r.l., ora Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., il 10 novembre 2011 è stata raggiunta da un avviso di accertamento relativo ad Iva 2006 emesso dall’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. L’accertamento deriva da una verifica fiscale intrapresa il 24 marzo 2011 dai funzionari del Servizio Antifrode della Direzione regionale del Piemonte, 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. a fronte della designazione da parte di quest’ultima di Pragaquattro Park 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 con sentenza depositata il 30 settembre 2013. il 22 settembre 2015 è stata depositata la sentenza di secondo grado che ha respinto l’appello proposto dall’Agenzia delle Entrate. In data 21 marzo 2016 l’Agenzia delle Entrate, rappresentata e difesa dall’Avvocatura Generale dello Stato, ha presentato ricorso per Cassazione e in data 22 aprile 2016 la società ha presentato controricorso;

Novipraga S.r.l. e Cascina Praga S.r.l., ora rispettivamente Novipraga SIINQ S.p.A. e Cascina Praga SIINQ S.p.A., sono state raggiunte il 23 febbraio 2012 da due avvisi di accertamento relativi ad Irap 2007 e ad Ires 2007 emessi dall’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria. Gli accertamenti derivano dalla problematica delle c.d. “società di comodo” di cui all’articolo 30 della legge n. 724/1994. Il 20 luglio 2012 le società hanno presentato ricorso. Non si è ancora tenuta l’udienza per la trattazione del primo grado di giudizio, in quanto più volte rinviata; Si è in attesa delle perizie da parte del CTU.

Praga Construction S.r.l. in data 25 giugno 2013 ha ricevuto un provvedimento di irrogazione sanzioni relativo ad Iva 2007 emesso dall’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. 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 e discusso nel mese di maggio 2015. Il 7 gennaio 2016 è stata depositata la sentenza di primo grado che ha respinto il ricorso;

Praga Holding Real Estate S.p.A., fusa in Aedes, il 4 novembre 2010 è stata raggiunta da un provvedimento di irrogazione sanzioni relativo ad Iva 2006 notificato dall’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. L’atto deriva dall’asserita indebita compensazione di un credito Iva nell’ambito della liquidazione Iva di gruppo. Il 30 dicembre 2010 la società ha presentato ricorso che è stato respinto dalla CTP di Alessandria con sentenza depositata il 23 dicembre 2011. Il 14 giugno 2012 la società ha proposto appello che è stato accolto dalla Commissione Regionale di Torino il 1° luglio 2013 con sentenza depositata l’8 aprile 2014. Avverso la sentenza di secondo grado l’Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per Cassazione il 24 novembre 2014 e la Società ha presentato controricorso;

Praga Holding Real Estate S.p.A., fusa in Aedes, il 3 dicembre 2012 è stata raggiunta da due avvisi di accertamento relativi ad Iva 2007 ed Ires 2007 notificati dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. Il 4 dicembre 2012 è stato inoltre notificato 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 il 30 aprile 2013, al termine delle trattative per eventuali accertamenti con adesione. 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. Il 10 ottobre 2014 l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello e lo stesso è stato fatto da Praga Holding in relazione al solo accertamento Iva 2007; la trattazione dell'appello per Iva 2007 è stata più volte rinviata su istanza delle parti, e risulta fissata per il giorno 8 luglio 2016;

Praga Construction S.r.l. è stata raggiunta il 4 dicembre 2012 da un avviso di accertamento relativo ad Iva 2007 notificato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. L'accertamento deriva dalla contestata ammissione della Praga Construction alla liquidazione Iva di gruppo per il 2007, essendo la stessa stata costituita nel 2006. Il 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, più volte rinviata su istanza delle parti, è fissata per il giorno 8 luglio 2016.

## 2.6 Eventi di rilievo del periodo

Nel mese di marzo 2016, Aedes ha perfezionato l'acquisto del 100% delle quote del fondo d'investimento immobiliare riservato ad investitori qualificati denominato "Redwood", quanto al 70%, il **15 marzo 2016**, da GE Capital Corporation al prezzo di 16,4 milioni di Euro, e quanto al 30%, il **23 marzo 2016**, da Kyra S.à.r.l. (previo acquisto da un primario istituto di credito dei crediti finanziari nei confronti della stessa Kyra S.à.r.l. assistiti da pegno su dette quote) al prezzo di 13,6 milioni di Euro.

Il Fondo Redwood, gestito da Castello SGR, proprietario di 18 immobili con destinazione commerciale siti in diverse località della Penisola, e di 9 licenze commerciali detenute tramite la Redwood S.r.l., veicolo interamente controllato.

Il prezzo complessivamente pagato per il 100% delle quote del Fondo Redwood è pari a 30 milioni di Euro, di cui circa 25 milioni di Euro per gli immobili e licenze commerciali, ed 5 milioni di Euro per la cassa disponibile nel Fondo. Sulla base dei canoni di locazione in essere al *closing*, pari a 3,6 milioni di Euro, il prezzo equivale a un *gross entry yield* di circa il 15%.

L'operazione rientra nella strategia di Aedes finalizzata al consolidamento di un portafoglio immobiliare a reddito con prevalente destinazione commerciale.

## 2.7 Eventi successivi alla chiusura del trimestre

Il **27 aprile 2016** l'Assemblea Straordinaria di Aedes ha approvato a maggioranza la modifica dell'art. 21 dello statuto sociale, che prevede la creazione di una riserva statutaria alimentata con accantonamenti annui proporzionali all'utile netto d'esercizio, a supporto dello sviluppo e della crescita del Gruppo. Tale modifica comporta, secondo quanto previsto dall'art. 2437, comma 1, lettera (g) del codice civile, l'insorgere del diritto di recesso a favore degli Azionisti che non hanno concorso all'adozione della deliberazione. Il valore di liquidazione delle azioni in sede di esercizio del diritto di recesso è determinato in Euro 0,4587 per ciascuna azione ordinaria, calcolato in conformità a quanto disposto dall'art. 2437-ter del codice civile con riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura rilevati in Borsa nei sei mesi precedenti la data di pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'odierna assemblea. I soggetti legittimati al diritto di recesso potranno esercitare, per tutte o parte delle azioni possedute, il proprio diritto entro 15 giorni dalla data di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano della delibera che lo legittima. Di tale iscrizione verrà data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul quotidiano a diffusione nazionale Italia Oggi e sul sito internet della Società.

L'efficacia della deliberazione concernente la modifica statutaria in questione è sospensivamente condizionata al fatto che l'ammontare in denaro eventualmente da pagarsi agli azionisti di Aedes, che abbiano esercitato il diritto di recesso, non ecceda complessivamente l'importo di 2 milioni di Euro.

## 2.8 Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del primo trimestre 2016 il Gruppo ha realizzato ulteriori investimenti in immobili a reddito, mediante l'acquisizione del Fondo Immobiliare "Redwood".

L'esercizio 2016, i cui dati economico-patrimoniali sono previsti in significativo miglioramento rispetto all'esercizio 2015, sarà rivolto a finalizzare nuovi investimenti in immobili a reddito, incrementare e migliorare l'*occupancy* media del portafoglio di proprietà e procedere nell'avanzamento dei principali progetti di sviluppo destinati a incrementare il portafoglio a reddito, in coerenza con la strategia SIIQ. Inoltre, la Società presenterà nel corso del terzo trimestre 2016 alla comunità finanziaria un aggiornamento del Piano industriale.

## 2.9 Dichiarazione del dirigente preposto<sup>1</sup>

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 31 marzo 2016 di Aedes SIIQ S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 11 maggio 2016

*L'Amministratore delegato*

**Giuseppe Roveda**

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari*

**Gabriele Cerminara**

---

<sup>1</sup> 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

## 2.10 Allegato 1 - Informazioni societarie

### SOCIETÀ CONTROLLATE CONSOLIDATE INTEGRALMENTE

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Aedes Real Estate SGR S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 5.500.000	95% Aedes SIIQ S.p.A.
Aedes Project S.r.l. in liquidazione	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 520.000	91% Aedes SIIQ S.p.A.
Bollina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Monterotondo, 58	€ 50.000	70% Aedes SIIQ S.p.A.
Cascina Praga SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 50.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Consorzio ATA	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi, 39	€ 10.000	99,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Petrarca	-	-	65% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Redwood	-	-	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l.	Pieve Emanuele (MI) Località Tolcinasco	€ 10.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Novipraga SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragafrance S.à r.l.	Nizza (Francia) 14, Rue Dunoyer de Séconzac	€ 50.000	75% Aedes SIIQ S.p.A.
Praga Service Real Estate S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 54.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaotto S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragasette S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 10.000	60% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragatre SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 50.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaundici SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Praga Construction S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Redwood S.r.l.	Milano Via Vittor Pisani, 19	€ 50.000	100% Fondo Redwood
SATAC SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 620.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Società Agricola La Bollina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Monterotondo, 58	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.

#### **Aedes 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 95% da Aedes SIIQ S.p.A..

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

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

#### **Bollina S.r.l.**

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

**Cascina Praga SIINQ S.p.A.**

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

**Consorzio ATA**

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

**Fondo Petrarca**

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

**Fondo Redwood**

fondo specializzato nel segmento commerciale, posseduto al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

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

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

**Novipraga SIINQ S.p.A.**

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

**Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili in sviluppo e destinazione commerciale (Castellazzo Design Center) nel Comune di Castellazzo Bormida (AL) ed in Comune di Borgoratto Alessandrino (AL). E' posseduta al 100% da Aedes SIIQ 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) nel Comune di Serravalle Scrivia (AL). E' posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragasette S.r.l.**

società che ha terminato, nel corso del 2015, la vendita frazionata di un immobile finito a destinazione d'uso residenziale a Mentone (Francia). E' posseduta al 60% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragatre SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) 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) nel Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN). E' posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragaundici SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili in corso di sviluppo (Serravalle Outlet Village fase B a destinazione d'uso commerciale) nel Comune di Serravalle Scrivia (AL). E' posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

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

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

### **Redwood S.r.l.**

società che svolge attività di locazione di immobili. E' posseduta al 100% dal Fondo Redwood.

### **SATAC SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili (Caselle Designer Village a destinazione d'uso commerciale e direzionale) nel Comune di Caselle Torinese. E' posseduta al 100% da Pragacinq SIINQ S.p.A..

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

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

#### SOCIETÀ COLLEGATE CONSOLIDATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Aedilia Nord Est S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 8.797.086	56,52% Aedes SIIQ S.p.A
Efir S.à.r.l.	5 Allé Scheffer L - 2520 Luxembourg	€ 22.279.300	33,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Dante Retail	-	-	100% Efir S.à.r.l.
Fondo Leopardi	-	-	24,389% Aedes SIIQ S.p.A.
Nichelino S.c. a r.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga Construction 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 liq.
Pragasei S.r.l.	Milano Via Monte Napoleone n. 29	€ 100.000	50,1% Aedes SIIQ 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 liq.
Serravalle Village S.c.ar.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga Construction S.r.l.

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

società posseduta al 56,52% da Aedes SIIQ S.p.A., proprietaria di un immobile di pregio a Venezia Cannareggio. Ha inoltre il 100% di Pival S.r.l., proprietaria di un'area edificabile a Piove di Sacco.

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

società, posseduta al 33,33% da Aedes SIIQ S.p.A., che detiene il 100% del Fondo Dante Retail, proprietario di immobili *retail* localizzati in diverse zone della Penisola, titolare inoltre delle partecipazioni in Giulio Cesare S.r.l., Mercurio S.r.l. in liquidazione, e Palmanova S.r.l., proprietarie di rami d'azienda relativi all'attività commerciale di taluni immobili di proprietà del fondo stesso.

### **Fondo Leopardi**

fondo con portafoglio immobiliare a destinazione mista, detenuto al 24,389% da Aedes SIIQ S.p.A.. E' inoltre proprietario de: (i) il 100% di Alpe Adria S.r.l., Agrigento S.r.l. e Trieste S.r.l., titolari di rami d'azienda; (ii) il 100% di Galileo Ferraris 160 S.r.l., proprietaria di un'area in Napoli; (iii) il 73,39% di Golf Tolcinasco S.r.l., proprietaria dell'omonimo campo da golf; (iv) il 100% di Rho Immobiliare S.r.l., proprietaria del centro commerciale "Rho Center"; (v) il 100% di F.D.M. S.A., proprietaria di un *asset* di pregio in Forte dei Marmi (LU); (vi) il 100% di Rubattino 87 S.r.l., dedicata allo sviluppo,

costruzione e commercializzazione di aree in Milano, e proprietaria di appartamenti in Milano; (vii) il 50% della Rubattino Ovest S.p.A., tramite la Rubattino 87 S.r.l., società in *juv* dedicata allo sviluppo di residenza libera in via Rubattino - Area Ovest; (viii) il 50% di Via Calzoni S.r.l. in liquidazione, proprietaria di aree in Bologna; (ix) il 40% di Induxia S.r.l. in liquidazione, proprietaria di aree site a Binasco e Lacchiarella; e (x) il 49% di Trixia S.r.l., proprietaria di aree e di una cascina, nella provincia di Milano, nonché di parte del Castello di Tolcinasco, sito in Basiglio (MI).

**Nichelino S.c.ar.l. e Serravalle Village S.c.ar.l.**

società consortili costituite dall'A.T.I. tra Praga Construction S.r.l. ed Itinera S.p.A., che ne detengono il 50% cadauna, per la costruzione di un centro commerciale a Nichelino (TO) e della fase A del Serravalle Outlet Village.

**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.

**Pragasei S.r.l.**

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

ALTRE PARTECIPAZIONI

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

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

società proprietaria di un'area di sviluppo in Roma località La Storta. Partecipata allo 0,49% da Aedes SIIQ S.p.A..