

Executive summary 2016

Executive summary 2016

1

2

3

Sommario

PROFILO SOCIETARIO

PAGINA 9

ANDAMENTO DELLA GESTIONE 2016

PAGINA 15

SINTESI DELLA RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITÀ

PAGINA 49

1

PROFILO SOCIETARIO

1.1	Lettera agli Azionisti	11
1.2	Cariche sociali	12
1.3	Assetto azionario di riferimento	13



1.1 Lettera agli Azionisti

Signori Azionisti,

l'esercizio 2016 è stato caratterizzato, in coerenza al modello di *property company* adottato con l'adesione al regime SIIQ e in linea con i *Reits* internazionali, dall'acquisto di immobili a reddito e dall'avanzamento dei principali progetti di sviluppo destinati ad alimentare ulteriormente il portafoglio a reddito nel medio termine.

In particolare, il Gruppo ha anticipato gli obiettivi di Piano in termini di investimento, acquistando un portafoglio immobiliare a destinazione commerciale e un complesso immobiliare a destinazione direzionale, incrementando del 90% il monte canoni su base annua che ha raggiunto quota 18 milioni di Euro circa.

In linea con le attese è stato completato lo sviluppo della Fase 6 del Serravalle Designer Outlet. L'ampliamento del centro commerciale, di cui Aedes SIIQ S.p.A. possiede il 50,1%, ha interessato 8.748 mq di superficie commerciale. L'apertura al pubblico, avvenuta il 3 novembre u.s. con il 75% di occupancy, ha segnato un importante traguardo per il Gruppo.

Sempre nel corso dell'esercizio, sono stati inoltre avviati i lavori prodromici allo sviluppo della Fase C del Serravalle Retail Park, di cui si prevede l'apertura a primavera 2018, ed è stata completata l'attività autorizzativa del progetto di sviluppo di Caselle, preliminare alla stipula della convenzione urbanistica attesa nella prima parte del 2017.

La focalizzazione sull'attività di *property company* è stata inoltre perseguita con la dismissione della società controllata Aedes Real Estate SGR, destinata alla gestione del patrimonio immobiliare di terzi.

Nel corso del 2016, Aedes SIIQ ha inoltre aderito all'EPRA – European Public Real Estate Association – uniformandosi ai principali *Reits* internazionali in merito all'informativa economico-finanziaria. Il bilancio 2016 è infatti arricchito di una sezione esplicativa degli indicatori finanziari EPRA.

Il 2016 ha segnato anche l'avvio del percorso del Gruppo Aedes verso la Responsabilità Sociale d'Impresa, prendendo piena consapevolezza di quanto il proprio *business* sia coinvolto direttamente nelle tre dimensioni della sostenibilità: economica, sociale ed ambientale.

Per questo motivo è stata redatta la prima Relazione di Sostenibilità, una rendicontazione che illustra, attraverso indicatori sia qualitativi che quantitativi, ciò che il Gruppo ha fatto e sta facendo per perseguire uno sviluppo sostenibile, in armonia con il contesto sociale e ambientale, rispettando i valori, le aspettative, i bisogni di oggi e investendo nelle generazioni di domani.

Consapevole del fatto che il *business* non si debba più limitare al mero raggiungimento dei risultati economico-finanziari, il Gruppo Aedes sviluppa un modello industriale responsabile e volto al raggiungimento di obiettivi condivisi, attraverso l'adozione di un approccio trasparente nei confronti di tutti gli Stakeholder: investitori, *business partner*, dipendenti, clienti e fornitori.

Dunque, grazie al supporto degli Azionisti, del *management* e dei dipendenti del Gruppo, Aedes SIIQ conclude anche l'esercizio 2016 in maniera positiva e intende, nel corso del 2017 definire gli obiettivi del Piano per la crescita del Gruppo nei prossimi esercizi.

Il Presidente

Carlo A. Puri Negri

L'Amministratore Delegato

Giuseppe Roveda

1.2 Cariche sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Giuseppe Roveda Amministratore Delegato	Carlo A. Puri Negri Presidente	Benedetto Ceglie Vice Presidente
Giacomo Garbuglia Consigliere ¹	Adriano Guarneri Consigliere ^{1*}	Dario Latella Consigliere Indipendente ^{2,3}
Anna Paola Negri-Clementi Consigliere Indipendente ^{1,2,3}	Giorgio Robba Consigliere Indipendente	Serenella Rossano Consigliere Indipendente ^{2,3}

COLLEGIO SINDACALE

Cristiano Agogliati Presidente ⁴	Fabrizio Capponi Sindaco Effettivo ⁴	Sabrina Navarra Sindaco Effettivo ⁴
Giorgio Pellati Sindaco Supplente	Roberta Moscaroli Sindaco Supplente	Luca Angelo Pandolfi Sindaco Supplente

SOCIETÀ DI REVISIONE

Deloitte & Touche S.p.A.

¹ Comitato Finanza e Investimenti

^{*} Nominato per cooptazione dal CdA del 18 dicembre 2015 in sostituzione del Consigliere Roberto Candussi, e successivamente confermato alla carica dall'Assemblea del 27 aprile 2016

² Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate

³ Comitato per la Remunerazione e le Nomine

⁴ Il Consiglio di Amministrazione, in data 11 giugno 2015, ha deliberato di attribuire al Collegio Sindacale le funzioni di Organismo di Vigilanza

1.3 Assetto azionario di riferimento

L'esercizio 2016 non ha registrato movimenti nell'ammontare del capitale sociale di Aedes SIIQ S.p.A. e nel numero di azioni emesse.

Alla data di approvazione della Relazione il capitale sociale di Aedes SIIQ S.p.A. ammonta a 212.945.601,41 Euro ed è diviso in n. 319.803.191 azioni ordinarie.

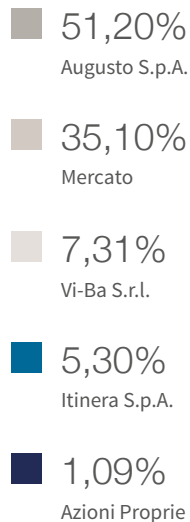
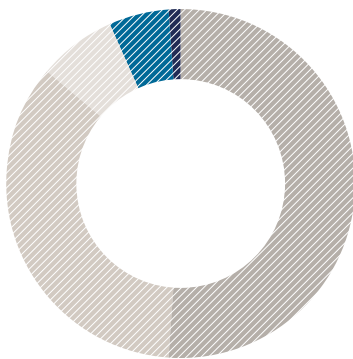
Si riporta di seguito l'elenco degli Azionisti che, alla data del 31 dicembre 2016, sulla base delle comunicazioni Consob¹ e del libro soci aggiornato, nonché delle altre informazioni a disposizione della Società alla suddetta data, risultano detenere partecipazioni in misura superiore al 5 (cinque) per cento del capitale sociale sottoscritto².

Azionista	n. azioni	% sul capitale sociale	% diritti di voto
Augusto S.p.A.	163.752.436	51,20%	51,77%
Vi-Ba S.r.l.	23.379.885	7,31%	7,39%
Itinera S.p.A.	16.935.541	5,30%	5,35%
Mercato	112.235.329	35,10%	35,48%
Totale Azioni	316.303.191	98,91%	100,00%
Azioni Proprie	3.500.000	1,09%	0,00%
Totale Azioni	319.803.191	100,00%	100,00%

In considerazione dell'assetto azionario di riferimento, calcolato sulla base di 319.803.191 azioni ordinarie in circolazione alla data del 31 dicembre 2016, la situazione dell'azionariato risulta composta come evidenziato nel grafico riportato di fianco. Si rammenta che su un totale di 86.956.536, sono ancora in circolazione n. 86.954.220 *Warrant* che conferiscono ai loro titolari il diritto di sottoscrivere n. 1 azione Aedes SIIQ S.p.A., ad un prezzo unitario pari ad 0,69 Euro, ogni 3 *Warrant* detenuti.

Azioni Proprie

319.803.191
Totale Azioni



Al 31 dicembre 2016 Aedes deteneva n. 3.500.000 azioni ordinarie - ad un prezzo medio di acquisto pari a 0,4156 Euro - rappresentative dell'1,09% del capitale sociale.

¹ Pervenute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n° 58/1998

² Tenuto conto della qualifica di PMI della Società ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1, del D. Lgs. n° 58/1998

2

ANDAMENTO DELLA GESTIONE 2016

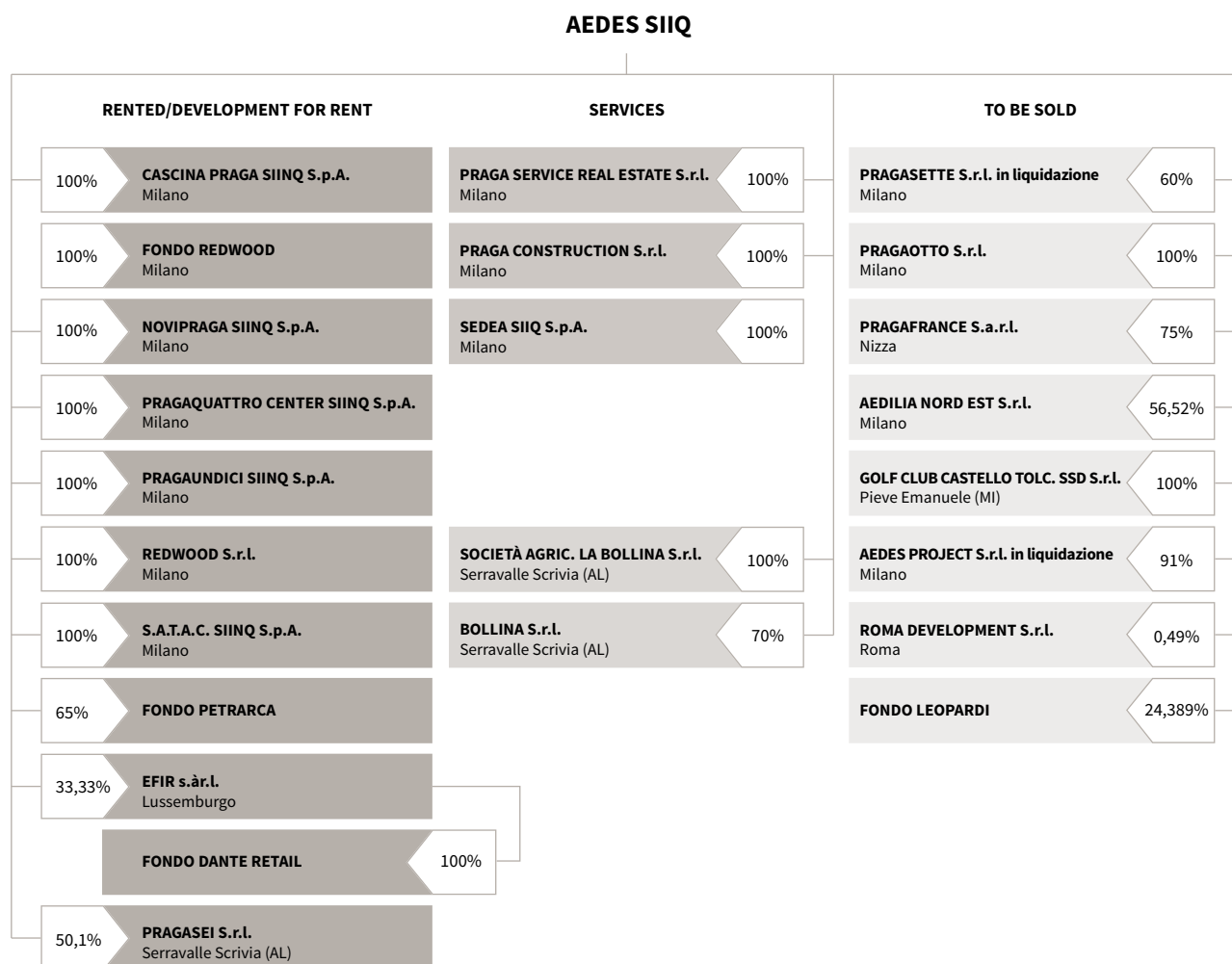
2.1	Struttura del Gruppo	16
2.2	Strategia e modello di business	17
2.3	Indicatori di Performance	19
2.4	Net Asset Value	22
2.5	Andamento dell'Esercizio	24
2.6	Indicatori di performance EPRA	29
2.7	Il portafoglio immobiliare	36
2.8	Evoluzione prevedibile della gestione	45
2.9	Eventi di rilievo	46

2.1 Struttura del Gruppo

Aedes SIIQ S.p.A. (“**Aedes**”, la “**Società**” o la “**Capogruppo**”), fondata nel 1905, è stata la prima società immobiliare ad essere quotata alla Borsa Valori di Milano nel 1924. 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, adottando di conseguenza la denominazione di Aedes SIIQ S.p.A..

Aedes è un antico nome che affonda le sue radici nella lingua latina e greca e il suo significato è casa, tempio, costruzione. Aedes SIIQ nasce con l’obiettivo di valorizzare un bene prezioso, l’immobile, facendolo evolvere in un bene comune capace di generare benefici per l’intera comunità. Una tradizione antica e lontana che mira al benessere sociale delle generazioni presenti e future.

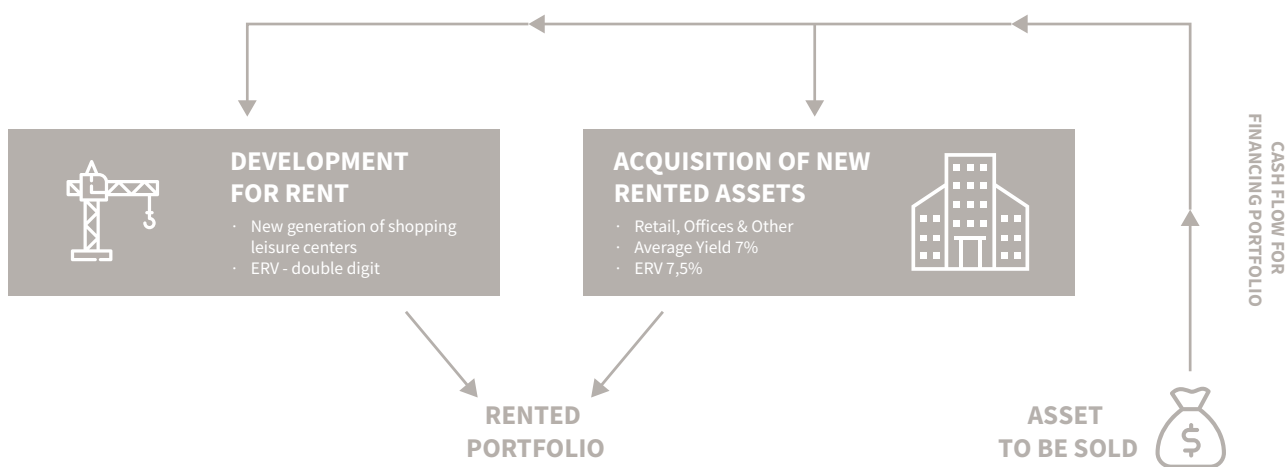
La struttura semplificata del Gruppo al 31 dicembre 2016 risultava la seguente:



2.2 Strategia e modello di business

La strategia di Aedes ha come obiettivo la creazione e il mantenimento nel medio-lungo periodo di un portafoglio immobiliare a reddito con destinazione *Commercial*, prevalentemente *Retail*, con un limitato ricorso all'indebitamento e tale da generare flussi di cassa coerenti con il modello SIIQ.

Generare valore per gli *Stakeholder* attraverso la creazione e il mantenimento, nel medio e lungo periodo, di un portafoglio immobiliare con destinazione commerciale, che sia sostenibile e in linea con il modello SIIQ è la strategia di Gruppo Aedes, che rafforza il suo *business* principalmente attraverso la collocazione di risorse finanziarie nel portafoglio "a reddito" e di "sviluppo per il reddito": da un lato acquisendo nuovi immobili locati per competere con le performance dei *Reit* (Real Estate Investment Trust) europei, dall'altro realizzando una nuova generazione di *shopping and leisure centres* attraverso la sua pipeline di development. Obiettivi che Aedes persegue con un modello di *business* "circolare", secondo il quale il Gruppo progetta e sviluppa il potenziale delle aree edificabili in portafoglio, costruisce l'edificio e plasma le aree circostanti, rendendo la struttura un *asset* con un valore aggiunto per il territorio e la comunità locale, rinnovando le infrastrutture e distribuendo benessere sociale.



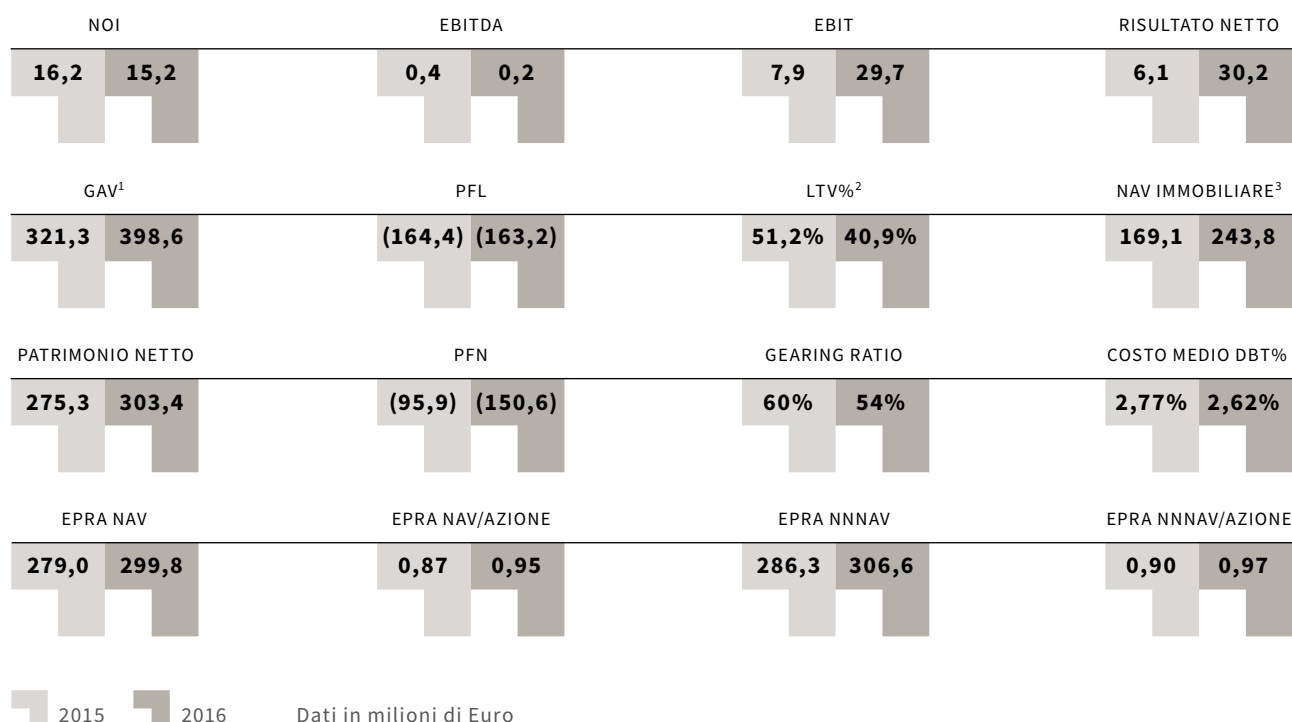
Aedes, inoltre, eroga, esclusivamente verso società del Gruppo servizi di *asset management*, amministrazione e finanza. Le società interamente controllate Praga Service Real Estate S.r.l. e Praga Construction S.r.l. svolgono attività di *Project Management* e *General Contractor*, prevalentemente verso società del Gruppo, al fine di mantenere un maggiore controllo dei propri investimenti.

In coerenza con quanto previsto nel Piano 2014-2019, il Gruppo ha completato la cessione della società controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A., al fine di concentrare il *business* nell'attività di investimento immobiliare.



2.3 Indicatori di Performance

HIGHLIGHTS ECONOMICO-FINANZIARI



19

ANDAMENTO DELLA GESTIONE 2016

DATI RELATIVI ALLA PERFORMANCE DI MERCATO⁴

Il titolo Aedes in Borsa

Il titolo Aedes (AE.IM) ha registrato nel 2016 un andamento sostanzialmente correlato all'indice di mercato e ai principali *competitors* pur mantenendo una *performance* inferiore, per poi effettuare negli ultimi giorni un recupero – sebbene parziale – del *gap* accumulato nei mesi precedenti.

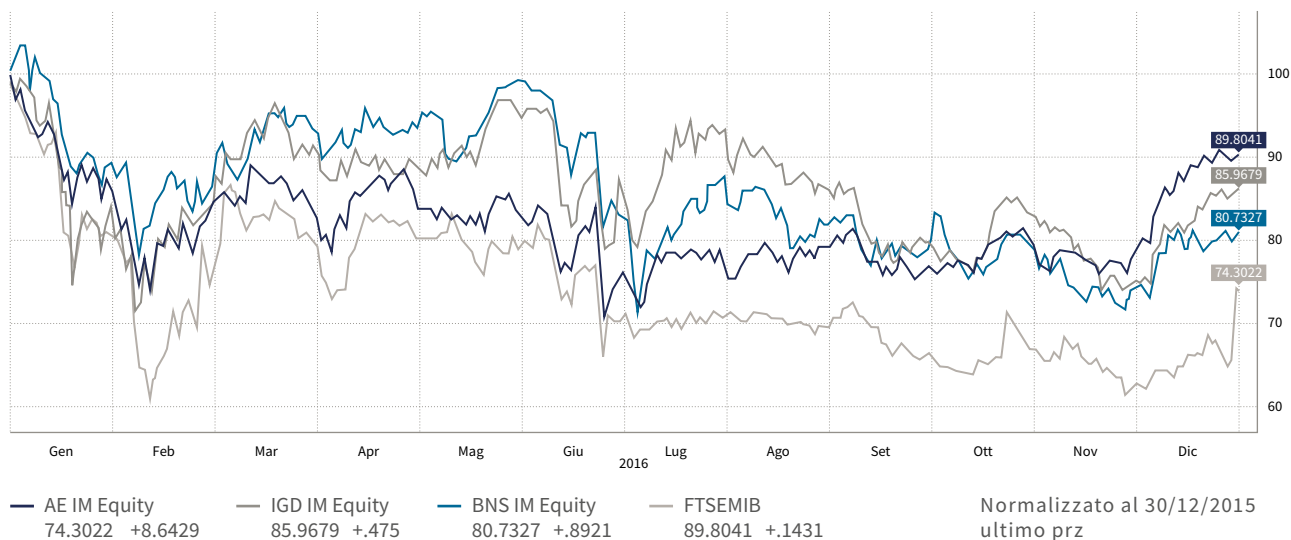
¹ Dati consolidati

² PFL / GAV. Tenendo conto del solo debito allocato su immobili il rapporto LTV è pari al 38,8%

³ Dati consolidati

⁴ Fonte Dati Bloomberg

Di seguito un grafico con il confronto tra l'andamento del titolo Aedes rispetto a quello dei principali *competitors*⁵ e all'indice di mercato⁶.



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

Prezzo al 30 dicembre 2015: 0,5195 Euro
 Prezzo al 30 dicembre 2016: 0,3860 Euro
 Variazione annua: -26%

Prezzo Massimo: 0,5195 Euro (30 dicembre 2015)
 Prezzo Minimo: 0,3156 Euro (11 febbraio 2016)
 Prezzo Medio: 0,3810 Euro

Capitalizzazione di Borsa al 30 dicembre 2016: 123,4 milioni di Euro



⁵ Beni Stabili SIIQ e IGD SIIQ

⁶ FTSEMIB Index

Andamento del Warrant

Con l'emissione delle azioni rivenienti dall'aumento in opzione sono stati assegnati gratuitamente 86.956.536 *Warrant* Aedes 2015-2020. L'aumento in opzione per massimi 40.000.006,56 Euro a un prezzo di 0,46 Euro per azione, prevedeva infatti l'emissione di massime n. 86.956.536 azioni ordinarie Aedes, con abbinati gratuitamente altrettanti *Warrant*, e contestuale aumento di capitale per massimi 20.000.003,28 Euro, a un prezzo di 0,69 Euro per azione, comprensivo di sovrapprezzo e, dunque, per massime n. 28.985.512 azioni ordinarie Aedes a servizio dell'esercizio dei *Warrant*.

L'avvio delle negoziazioni del *Warrant* Aedes 2015-2020 è avvenuto in data 30 giugno 2015, con una quotazione iniziale di 0,0503 Euro.

Di seguito il grafico del *Warrant* Aedes 2015-2020 nel 2016.



Su un totale di 86.956.536, sono ancora in circolazione n. 86.954.220 *Warrant* che conferiscono ai loro titolari il diritto di sottoscrivere n. 1 azione Aedes SIIQ S.p.A., ad un prezzo unitario pari a 0,69 Euro, ogni 3 *Warrant* detenuti.

2.4 Net Asset Value

L'EPRA NNAV del Gruppo Aedes a fine 2016 è pari a 306,6 milioni di Euro, ivi incluso il pro quota di patrimonio detenuto tramite *joint ventures*, fondi immobiliari e società collegate che è stato valutato sulla base del patrimonio netto, tenendo in considerazione il valore di mercato degli immobili da queste posseduti.

Di seguito si dettaglia il NAV e il NNAV di competenza del Gruppo Aedes (dati in migliaia di Euro):

	31/12/2016	31/12/2015
Azioni in circolazione (*)	316.303.191	319.264.191
EPRA Net Asset Value		
Patrimonio netto	296.408	269.079
NAV	296.408	269.079
Include:		
Rivalutazioni di immobili in fase di sviluppo	120	461
Rivalutazioni di altri investimenti (partecipazioni immobiliari)	1.525	9.464
Rivalutazione di rimanenze	1.415	97
Esclude:		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	375	(132)
EPRA NAV	299.843	278.969
EPRA NAV per share (Euro)	0,95	0,87
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(375)	132
Fair value dell'indebitamento finanziario	7.129	7.183
EPRA NNAV	306.597	286.284
EPRA NNAV per share (Euro)	0,97	0,90

(*) esclude azioni proprie

L'EPRA NAV *diluted* e l'EPRA NNAV *diluted* non risultano significativi in quanto i *Warrant* in circolazione, essendo *out of the money* alla data di riferimento del bilancio, avrebbero un effetto antidiluitivo. Pertanto non si è reso necessario effettuare il relativo calcolo.

A fronte di un NNAV per azione di 0,97 Euro, il prezzo del titolo Aedes ha sinora mantenuto un considerevole sconto (-60% circa). La Società ha già avviato diverse attività, fra le quali l'avvio di un programma di *buy-back*, il conferimento ad Intermondo SIM S.p.A. degli incarichi di Intermediario Finanziario per l'acquisto e la vendita di azioni, di Liquidity Provider e di Specialist sul titolo Aedes, e l'avvio di numerose iniziative di *investor relation*, con la finalità di incrementare la visibilità del titolo e consentire il progressivo avvicinamento del suo corso al NNAV.

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione Consob n° DIE/0061493 del 18 luglio 2013, per la redazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 il Gruppo, salvo talune eccezioni di seguito precisate, si è avvalso di CB Richard Ellis quale primario esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni.

Si precisa che per il portafoglio immobiliare del Gruppo detenuto attraverso il Fondo Petrarca è stato utilizzato K2Real S.r.l. quale esperto indipendente, nominato a seguito della conclusione dell'incarico triennale affidato dalla Società di Gestione del Fondo a CB Richard Ellis. Gli incarichi di valutazione vengono conferiti sulla base di corrispettivi fissi.



2.5 Andamento dell'Esercizio

ANALISI ECONOMICA

L'esercizio 2016 si è chiuso con un risultato economico positivo e con i principali indicatori in netto miglioramento rispetto al precedente esercizio. Si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico d'esercizio:

Descrizione (Euro/000)	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi lordi da affitto	15.120	7.068	8.052
Margine da vendita immobili	(87)	1.994	(2.081)
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	1.129	635	494
Margine da vendita partecipazioni	(3)	3.814	(3.817)
Margine da servizi di General Contractor e Project Management	488	928	(440)
Ricavi da servizi non core	2.230	2.081	149
Altri ricavi	2.756	3.462	(706)
Totale ricavi	21.633	19.982	1.651
Perdite per sfitti nette	(241)	(2)	(239)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(3.010)	(1.415)	(1.595)
Opex	(1.903)	(1.604)	(299)
Commissioni e provvigioni	(833)	(490)	(343)
Altri costi non riaddebitabili	(445)	(239)	(206)
Totale costi diretti	(6.432)	(3.750)	(2.682)
Net Operating Income	15.201	16.232	(1.031)
Costo del personale diretto	(2.522)	(1.734)	(788)
Costi interni capitalizzati	1.059	1.405	(346)
Totale costi interni diretti	(1.463)	(329)	(1.134)
Costo del personale di sede	(3.174)	(2.869)	(305)
Consulenze a struttura	(3.397)	(6.398)	3.001
G&A	(7.017)	(6.255)	(762)
Costi interni capitalizzati	21	0	21
Totale Spese Generali	(13.567)	(15.522)	1.955
EBITDA	171	381	(210)
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	29.773	5.824	23.949
(Svalutazione)/Ripresa di valore delle rimanenze	(771)	(900)	129
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(2.477)	(107)	(2.370)
Proventi/(Oneri) da società collegate	3.009	(1.136)	4.145
Proventi non ricorrenti da alienazioni partecipaz. immobiliari	0	2.145	(2.145)
Proventi/(Oneri) di ristrutturazione	0	1.728	(1.728)
EBIT (Risultato operativo)	29.705	7.935	21.770
Proventi/(Oneri) finanziari	(3.593)	(3.164)	(429)
EBT (Risultato ante imposte)	26.112	4.771	21.341
Imposte/Oneri fiscali	3.066	(135)	3.201
Utile/(Perdita) derivante dalle attività in funzionamento	29.178	4.636	24.542
Utile/(Perdita) dopo le imposte delle attività non correnti destinate alla dismissione	1.036	1.484	(448)
Utile/(Perdita)	30.214	6.120	24.094
Risultato di competenza degli Azionisti di minoranza	1.107	946	161
Risultato di competenza del Gruppo	29.107	5.174	23.933

Il risultato netto del 2016 evidenzia un utile di 30,2 milioni di Euro (di cui 29,1 milioni di Euro di competenza del Gruppo), rispetto a un utile di 6,1 milioni di Euro (di cui 5,2 milioni di Euro del Gruppo) del 2015.

Il risultato 2016 è il frutto delle azioni intraprese dal Gruppo per la realizzazione della strategia immobiliare volta al consolidamento di un portafoglio immobiliare da *property company*, laddove invece nel corso del 2015 ci si era prevalentemente focalizzati sul completamento dell'operazione di aumento di capitale in opzione, effettivamente finalizzata tra la fine del mese di giugno e l'inizio del mese di luglio 2015.

Nel quarto trimestre 2016 è stato formalizzato l'accordo tra Aedes, in qualità di venditore, e Sator Immobiliare SGR S.p.A., in qualità di acquirente, avente ad oggetto la cessione delle azioni di Aedes Real Estate SGR S.p.A. di proprietà di Aedes. I risultati della controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A. al 31 dicembre 2015 e il risultato netto del 2016 della cessione sono stati classificati all'interno della voce "Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione".

ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale del Gruppo al 31 dicembre 2016 è sintetizzata come segue:

Stato Patrimoniale (Euro/000)	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Capitale fisso	398.367	326.325	72.042
Capitale circolante netto	61.727	55.498	6.229
Capitale investito	460.094	381.823	78.271
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	296.408	269.079	27.329
Patrimonio netto di competenza degli Azionisti di minoranza	6.953	6.241	712
Totale patrimonio netto	303.361	275.320	28.041
Altre (attività) e passività non correnti	6.115	10.554	(4.439)
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	113.866	94.424	19.442
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	49.362	70.022	(20.660)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(12.610)	(68.497)	55.887
Totale indebitamento finanziario netto	150.618	95.949	54.669
Totale fonti di finanziamento	460.094	381.823	78.271

Indebitamento finanziario netto consolidato

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2016 è pari a 150,6 milioni di Euro rispetto a un saldo pari a 95,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2015. La variazione è in buona parte ascrivibile agli investimenti effettuati nel corso dell'esercizio.

Il dato del 2016 consta di una differenza tra debiti lordi per 163,2 milioni di Euro e depositi bancari pari a 12,6 milioni di Euro, a fronte di debiti lordi per 164,4 milioni di Euro e depositi bancari pari a 68,5 milioni di Euro al termine dell'esercizio precedente.

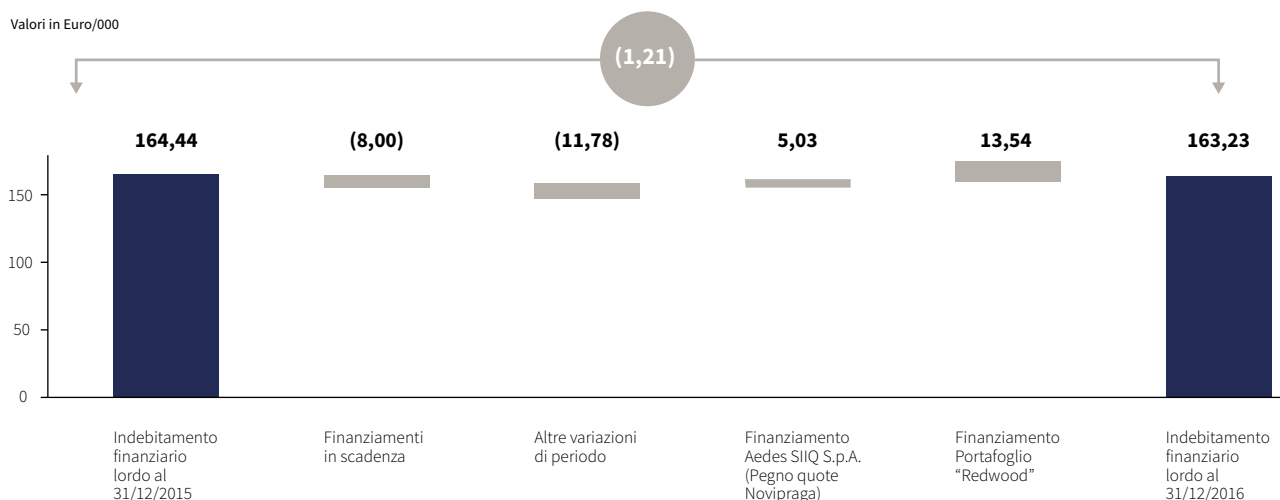
Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo al termine dell'esercizio 2016, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

PFN (Euro/000)	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Cassa	12.610	68.497	(55.887)
Altre disponibilità liquide	0	0	0
Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	0
Liquidità	12.610	68.497	(55.887)
Crediti finanziari correnti	0	0	0
Debiti bancari correnti	(47.798)	(68.670)	20.872
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	0	0	0
Altri debiti finanziari correnti	(1.564)	(1.352)	(212)
Indebitamento finanziario corrente	(49.362)	(70.022)	20.660
Indebitamento finanziario netto corrente	(36.752)	(1.525)	(35.227)
Debiti bancari non correnti	(97.107)	(76.205)	(20.902)
Obbligazioni emesse	0	0	0
Altri debiti non correnti	(16.759)	(18.219)	1.460
Indebitamento finanziario netto non corrente	(113.866)	(94.424)	(19.442)
Indebitamento finanziario netto	(150.618)	(95.949)	(54.669)

La variazione dell'indebitamento finanziario netto è principalmente dovuta a:

Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2015 (Debiti)/Disponibilità liquide (Euro/000)	(95.949)
Variazione del capitale circolante netto	(6.229)
Reddito netto rettificato generato dalle attività operative	(3.935)
Variazioni del capitale fisso	(38.409)
Altri movimenti sul patrimonio netto	(1.657)
Variazione altre attività e passività non correnti	(4.439)
Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2016 (Debiti)/Disponibilità liquide	(150.618)

Nell'esercizio 2016 l'indebitamento finanziario lordo è passato da 164,4 milioni di Euro a 163,2 milioni di Euro, con una riduzione di 1,2 milioni di Euro. Detto decremento è dovuto all'effetto netto di cessioni e acquisizioni immobiliari di periodo, come meglio descritto nel grafico che segue.



In particolare, gli effetti sulla variazione dell'indebitamento sono ascrivibili a:

a) riduzioni per complessivi 19,8 milioni di Euro, dovute a:

- (i) rimborsi per ammortamenti di periodo per circa 11,8 milioni di Euro;
- (ii) finanziamenti in scadenza per circa 8,0 milioni di Euro;

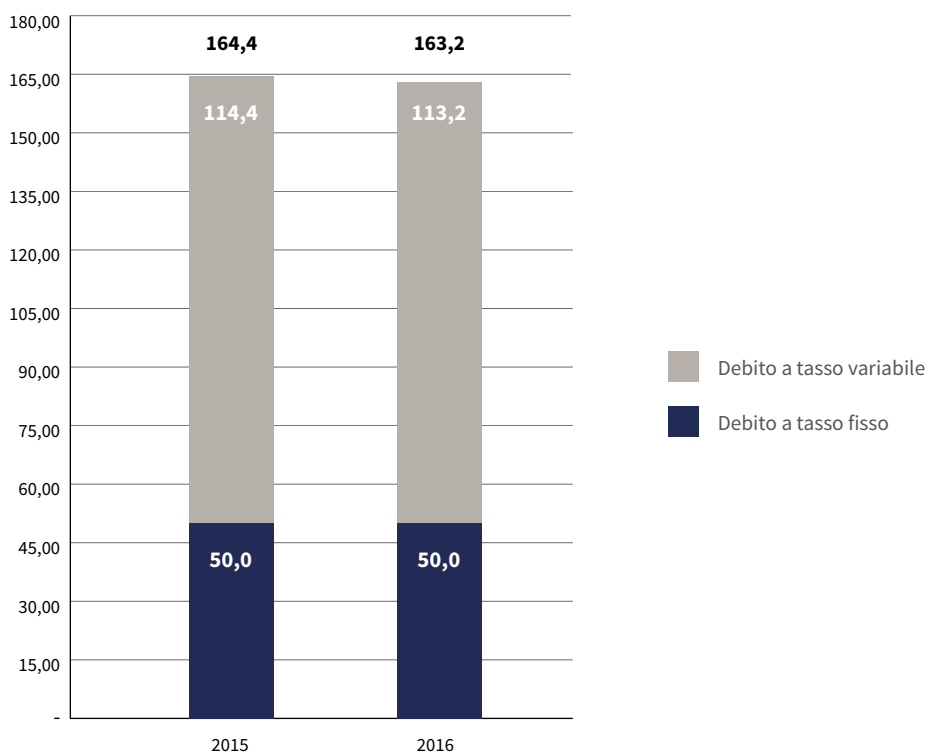
b) incrementi per 18,6 milioni di Euro, dovute a:

- (i) 5,0 milioni di Euro per la sottoscrizione di un nuovo finanziamento assistito da pegno sulle quote di Novipraga SIINQ S.p.A. e finalizzato al parziale rifinanziamento dell'*equity* investita sul progetto del Serravalle Retail Park Fase C;
- (ii) 13,5 milioni di Euro per il finanziamento del portafoglio immobiliare acquisito con il Fondo Redwood.

Al 31 dicembre 2016 la percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 69,4% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo, rispetto al 69,6% di indebitamento al tasso variabile al 31 dicembre 2015.

La quota di indebitamento non esposto al rischio di tasso è dovuta alla sottoscrizione da parte di Aedes, nel mese di novembre 2015, di un contratto di Interest Rate Collar, con strike rates 0% per il *Floor* e 1% per il *Cap*, con un nozionale pari a 50,0 milioni di Euro e con scadenza *bullet* a dicembre 2020.

La finalità del contratto di copertura è quella di ridurre il rischio di tasso sull'indebitamento complessivo di Gruppo.



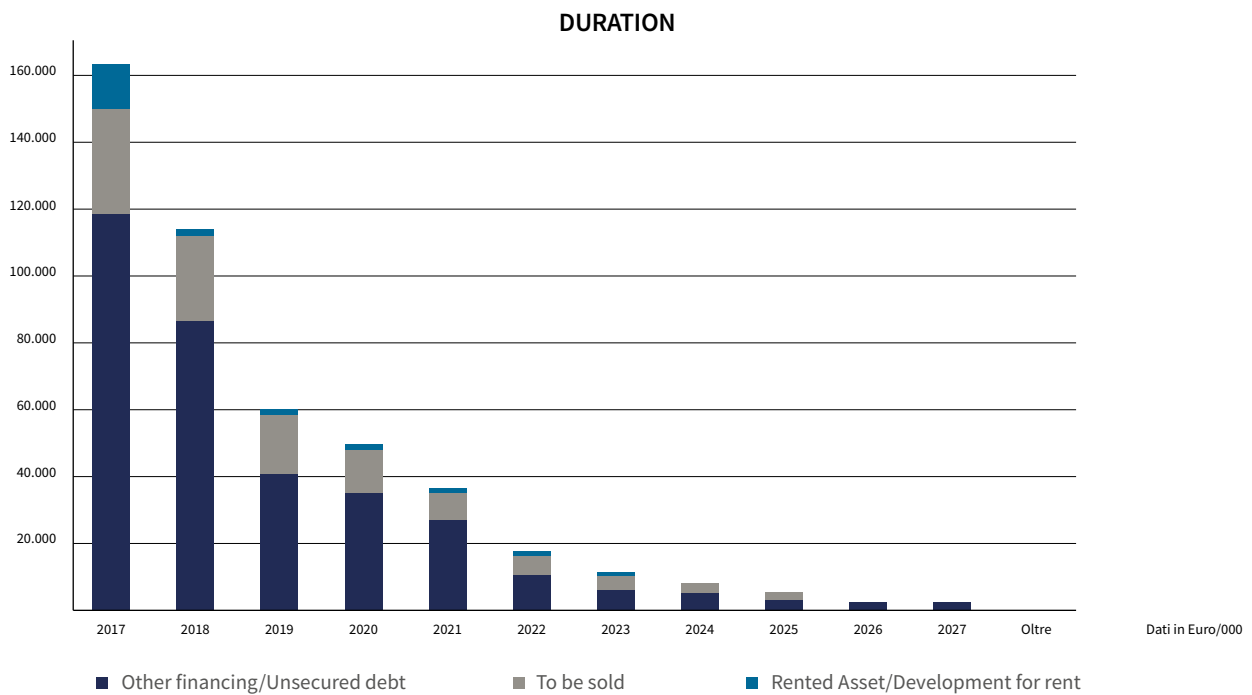
Di seguito una riclassifica del debito finanziario del Gruppo per tipo di garanzia:

(Euro/mln)	2016	2015	Variazione
Rented Assets: mortgage loans	84,1	73,2	10,9
Rented Assets: leasing	16,7	18,0	(1,3)
GFP Rented	100,9	91,2	9,7
Development for Rent: mortgage loans	9,0	14,4	(5,4)
Development for Rent: other securities	14,6	11,0	3,6
GFP Development fo Rent	23,6	25,4	(1,8)
GFP Subtotal Rented Portfolio	124,5	116,6	7,9
Portfolio to be sold: mortgage loans	30,4	35,6	(5,2)
GFP Subtotal Portfolio to be sold	30,4	35,6	(5,2)
GFP Real Estate Portfolio	154,8	152,2	2,6
Unsecured debts vs Banks	6,8	10,7	(3,9)
Unsecured debts vs Others	1,6	1,5	0,1
Gross financial position	163,2	164,4	(1,2)

L'indebitamento al 31 dicembre 2016 presenta una durata media (*duration*) di 2,60 anni in aumento di 1,21 anni (tenuto conto dell'esercizio trascorso) rispetto ai 2,39 anni al 31 dicembre 2015.

L'indebitamento finanziario a breve termine al 31 dicembre 2016 era pari 49,4 milioni di Euro rispetto a 70,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, con una riduzione netta di 20,6 milioni di Euro. Dei 49,4 milioni di Euro in scadenza a breve termine, circa 15,9 milioni di Euro si riferiscono alla tranche *balloon* di un finanziamento in corso di rinegoziazione alla data del presente bilancio.

Nel grafico che segue si evidenzia il piano di ammortamento dei debiti finanziari, suddivisi per natura e tipologia di *business* del bene finanziato.



2.6 Indicatori di performance EPRA

La tabella che segue riepiloga i principali indicatori di performance EPRA (EPRA Performance Measures – EPM).

EPRA – performance measure	Definizione	2016	2015	Riferimento
EPRA EARNINGS (Euro/000)	Reddito netto rettificato generato dalle attività operative	(3.935)	(6.408)	presente paragrafo
EPRA NAV (Euro/000)	Net Asset Value che include gli investimenti immobiliari al fair value ed esclude il fair value degli strumenti finanziari	299.843	278.969	presente paragrafo
EPRA NNNAV (Euro/000)	EPRA NAV rettificato per includere il fair value degli strumenti finanziari e dei debiti finanziari	306.597	286.284	presente paragrafo
(I) EPRA NET INITIAL YIELD (%)	Rapporto tra i canoni di locazione annualizzati, al netto degli oneri non ripetibili, e il valore lordo di mercato degli investimenti immobiliari	4,70%	3,72%	presente paragrafo
(II) EPRA 'TOPPED-UP' NIY (%)	Rapporto tra i canoni di locazione stabilizzati annualizzati, al netto degli oneri non ripetibili, e il valore lordo di mercato degli investimenti immobiliari	5,09%	4,24%	presente paragrafo
EPRA VACANCY RATE (%)	Rapporto tra il valore di mercato (ERV) degli spazi sfitti e il valore di mercato dell'intero portafoglio	17,81%	19,00%	presente paragrafo
EPRA COST RATIO (inclusi i costi degli immobili sfitti) (%)	Rapporto tra i costi operativi della Società e i canoni di locazione	132%	239%	presente paragrafo
EPRA COST RATIO (esclusi i costi degli immobili sfitti) (%)		112%	220%	presente paragrafo



EPRA EARNINGS

L'EPRA EPS *diluted* non risulta significativo in quanto i *Warrant* in circolazione, essendo *out of the money* alla data di riferimento del bilancio, avrebbero un effetto antidiluitivo. Pertanto non si è reso necessario effettuare il relativo calcolo.

Nella voce relativa agli aggiustamenti specifici, il Gruppo include gli accantonamenti a fondi rischi ritenendo che gli stessi abbiano natura non ricorrente e non siano relativi a componenti di reddito di competenza dell'esercizio in corso.

(Euro/000)	31/12/2016	31/12/2015
Earnings per IFRS income statement	29.107	5.174
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:		
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	29.460	4.924
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	0	8.609
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	(87)	694
Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	(507)	132
Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	4.969	(2.368)
Non-controlling interests in respect of the above	(793)	(409)
EPRA Earnings	(3.935)	(6.408)
Basic number of shares	316.303.191	319.264.191
EPRA Earnings per Share (EPS)	(0,012)	(0,020)
Company specific adjustments:		
Provisions for risks	(1.602)	777
Company specific Adjusted Earnings	(2.333)	(7.185)
Company specific Adjusted EPS	(0,007)	(0,023)

EPRA NAV (NET ASSET VALUE) E EPRA NNAV (TRIPLE NET ASSET VALUE)

(Euro/000)	31/12/2016	31/12/2015
Azioni in circolazione (*)	316.303.191	319.264.191
EPRA Net Asset Value		
Patrimonio netto	296.408	269.079
NAV	296.408	269.079
Include:		
Rivalutazioni di immobili in fase di sviluppo	120	461
Rivalutazioni di altri investimenti (partecipazioni immobiliari)	1.525	9.464
Rivalutazione di rimanenze	1.415	97
Esclude:		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	375	(132)
EPRA NAV	299.843	278.969
EPRA NAV per share (Euro)	0,95	0,87
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(375)	132
Fair value dell'indebitamento finanziario	7.129	7.183
EPRA NNAV	306.597	286.284
EPRA NNAV per share (Euro)	0,97	0,90

(*) esclude azioni proprie

L'EPRA NAV e l'EPRA NNAV *diluted* non risultano significativi in quanto i *Warrant* in circolazione, essendo *out of the money* alla data di riferimento del bilancio, avrebbero un effetto antidiluitivo. Pertanto non si è reso necessario effettuare il relativo calcolo.

La voce "Rivalutazioni di immobili in fase di sviluppo" include la differenza tra il valore di carico (costo) e il *fair value* degli stessi.

La voce "Rivalutazioni di altri investimenti (partecipazioni immobiliari)" include la differenza tra il valore di carico (costo) e il *fair value* degli immobili iscritti a rimanenze all'interno dei bilanci delle partecipazioni collegate e *joint venture*.

La voce "Rivalutazioni di rimanenze" include la differenza tra il valore di carico (costo) e il *fair value* delle stesse.

La voce “Fair value degli strumenti finanziari derivati” indica il valore netto degli strumenti derivati iscritti in bilancio (passività nel 2016 e attività nel 2015).

La voce “Fair value dell’indebitamento finanziario” è pari alla differenza tra il valore contabile e il fair value dello stesso, che risulta positiva.

EPRA NIY (NET INITIAL YIELD) E EPRA “TOPPED UP” NIY

(Euro/000)	31/12/2016	31/12/2015
EPRA NIY and ‘topped-up’ NIY1		
Investment property - wholly owned	341.509	263.491
Trading property (including share of JVs)	57.126	57.260
Less: developments	(109.659)	(109.271)
Completed property portfolio	288.976	211.480
Allowance for estimated purchasers’ costs	11.559	8.459
Gross up completed property portfolio valuation	300.535	219.939
Annualised cash passing rental income	16.871	9.537
Property outgoings	(2.732)	(1.346)
Annualised net rents	14.139	8.191
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	1.145	1.138
Topped-up net annualised rent	15.285	9.329
EPRA NIY	4,7%	3,7%
EPRA “topped-up” NIY	5,1%	4,2%

La voce “Notional rent expiration of rent free periods” è principalmente riferita agli incentivi concessi ad alcuni tenant.

Si precisa che, tenendo conto dei soli “Rented Asset”, ovvero degli immobili destinati alla messa a reddito per il mantenimento in portafoglio, ed escludendo gli immobili “to be sold” destinati alla dismissione:

- l’EPRA NYI sarebbe pari al 5,8% per il 2016 e al 5,0% per il 2015.
- l’EPRA l’EPRA “topped up” NYI sarebbe pari al 6,3% per il 2016 e al 5,7% per il 2015.

EPRA VACANCY RATE

(Euro/000)	31/12/2016	31/12/2015
EPRA Vacancy Rate		
Estimated Rental Value of vacant space	3.424	2.313
Estimated rental value of the whole portfolio	19.228	12.176
EPRA Vacancy Rate	17,81%	19,00%

I dati riportati nella tabella sono relativi alla sola quota di portafoglio a reddito e sono particolarmente caratterizzati dal portafoglio Petrarca.

Nel 2016 il miglioramento è dovuto all’ingresso dei nuovi asset la cui vacancy è in media inferiore rispetto a quella del 2015.

EPRA COST RATIO

(Euro/000)	31/12/2016	31/12/2015
EPRA Cost Ratios		
Include:		
Administrative/operating expense line per IFRS income statement	(24.130)	(20.568)
Net service charge costs/fees	1.306	268
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	2.910	3.190
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	(19.914)	(17.110)
Direct vacancy costs	(2.976)	(1.334)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	(16.938)	(15.776)
Gross Rental Income less ground rents – per IFRS	15.105	7.157
Gross Rental Income	15.105	7.157
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	132%	239%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	112%	220%
Overhead and operating expenses capitalised (incl. share of joint ventures)	72	5.552

32

EXECUTIVE SUMMARY 2016

I costi sostenuti sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti. Per il dettaglio si rimanda alla successiva tabella relativa alle property related capex.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE – COMPLETED ASSETS

(Euro/000)								
Information on completed investment properties								
Sub-portfolio	GLA (sqm)	Average rent per sqm	Annualised net rent	ERV	Net rental income	Fair Value	WALT	% of reversion
Retail	72.448	76	5.521	6.239	5.262	77.210	4,43	13,00%
Office	82.936	133	11.049	12.843	7.232	150.550	2,48	16,23%
Other uses	5.566	28	155	156	53	4.090	3,74	0,65%
	160.950		16.725	19.238	12.547	231.850		

Information on each major completed investment property				
Location	GLA (sqm)	Type of property	% of ownership	Form of ownership
Milano - Via Agnello	4.406	Office	100%	Leasing
Roma - Via Veneziani	16.292	Office	100%	Intera Proprietà
Milano - Via San Vigilio	9.793	Office	100%	Intera Proprietà
Catania - Via Etnea	7.935	Retail	100%	Intera Proprietà
Santa Vittoria D'Alba Roero Center - Fase B	9.113	Retail	100%	Intera Proprietà
Agrate Brianza Centro dir. "Colleoni" - Palazzo Andromeda	16.422	Office	65%	Intera Proprietà
Cinisello Balsamo - Via Gorky	22.103	Office	65%	Intera Proprietà
Milano - Via Roncaglia	8.314	Office	65%	Intera Proprietà
Trezzano sul Naviglio	9.732	Retail	100%	Intera Proprietà
Roma - Via Salaria	4.106	Retail	100%	Intera Proprietà
	108.216			

ELENCO DEI PRINCIPALI TENANTS

Top 10 tenants	%
CERVED GROUP	20%
NCTM	18%
BP PROPERTY MNGT	12%
GRUPPO COIN	10%
WIND	10%
UNIEURO	10%
BIG SHOPPING	8%
HUAWEI	6%
METRO C&C	4%
ST.JUDE MEDICAL ITALIA	4%

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN FASE DI SVILUPPO

(Euro/000)									
Information on each development asset Breakdown of GLA according to usage									
Location	GLA (sqm)	Type of property	Retail	Produttivo	Entertainment	Servizi	Direzionale	Cost to date (Euro/000)	Cost to completion (Euro/000)
Serravalle Scrivia - Serravalle Outlet Village - Fase 7	4.149	Sviluppo - Retail	3.551	598	0	0	0	7.530	18.461
Serravalle Scrivia Novi L. - Serravalle Retail Park - Fase C	21.555	Sviluppo - Retail	17.008	1.654	0	0	0	14.625	20.670
Santa Vittoria d'Alba - Roero Center - Fase C	6.300	Sviluppo - Retail	6.300	0	0	0	0	1.750	6.396
Castellazzo Bormida - Castellazzo Design Center	87.800	Sviluppo - Retail	62.500	0	23.300	2.000	0	13.400	103.640
Caselle - Caselle Designer Village	141.000	Sviluppo - Retail	93.037	0	15.963	0	0	62.992	254.500
Serravalle Scrivia - Praga Business Park	3.146	Sviluppo - Retail	912	0	0	0	2.234	7.040	500
	263.950		183.309	2.252	39.263	2.000	2.234	107.337	404.167

(Euro/000)					
Information on each development asset Breakdown of GLA according to usage					
Location	% of the development which has been let as of 31/12/2016	Expected date of completion	% of ownership	Status	
Serravalle Scrivia - Serravalle Outlet Village - Fase 7	0%	Jun-18	100%	P.d.C. ritirabili	
Serravalle Scrivia Novi L. - Serravalle Retail Park - Fase C	0%	Mar-18	100%	In costruzione	
Santa Vittoria d'Alba - Roero Center - Fase C	0%	Jun-18	100%	P.d.C. ritirabili	
Castellazzo Bormida - Castellazzo Design Center	0%	Dec-20	100%	Sottoscritta Convenzione Urbanistica	
Caselle - Caselle Designer Village	0%	Mar-22	100%	Adottata variante n.1 al Piano Particolareggiato	
Serravalle Scrivia - Praga Business Park	0%	Jun-18	100%	Sottoscritta Convenzione Urbanistica	

LIKE-FOR-LIKE RENTS

La tabella evidenzia per il 2016 una crescita *Like for Like* dei canoni netti di locazione pari al 74% legata principalmente al consolidamento del Fondo Petrarca avvenuto a partire dal quarto trimestre 2015.

(Euro/000)					
Like for Like rental growth					
Sub-portfolio	Market value 2016	Net Rental Income 2015	Lfl growth	Net Rental Income 2016	Lfl growth %
Retail	31.500	2.027	(31)	1.996	-2%
Office	121.050	3.514	2.275	5.789	65%
Other uses	4.090	48	5	53	10%
	156.640	5.589	2.249	7.838	74%

CAPEX

Le informazioni sotto riportate si riferiscono al patrimonio immobiliare consolidato.

Gli investimenti legati alle acquisizioni fanno riferimento all'acquisto di un asset a Roma Via Veneziani (13.743 migliaia di Euro) e del portafoglio Redwood (27.150 migliaia di Euro).

Le capex di sviluppo sono principalmente relativi al Progetto Caselle Designer Village.

Gli investimenti sul portafoglio *Like for Like* si riferiscono principalmente ad un immobile a Cinisello Balsamo di proprietà del Fondo Petrarca e di un immobile a Milano Via San Vigilio.

Gli altri investimenti sono relativi agli immobili destinati alla vendita classificati in bilancio nella voce "Rimanenze" e si riferiscono a migliorie su immobili in portafoglio.

Property related capex	(Euro/000)
Acquisitions	40.893
Development	6.470
Like for like portfolio	219
Other	72
Total capital expenditure	47.654



2.7 Il portafoglio immobiliare

VALUTAZIONI DEI PERITI INDIPENDENTI

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione Consob n° DIE/0061493 del 18 luglio 2013, per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 il Gruppo, salvo talune eccezioni di seguito precisate, si è avvalso di CB Richard Ellis quale primario esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni.

Si precisa che per il portafoglio immobiliare del Gruppo detenuto attraverso il Fondo Petrarca è stato utilizzato K2Real S.r.l. quale esperto indipendente, nominato a seguito della conclusione dell'incarico triennale affidato dalla Società di Gestione del Fondo a CB Richard Ellis.

Al termine del processo di valutazione del portafoglio al 31 dicembre 2016, analizzati i contenuti dei rapporti predisposti dagli esperti indipendenti la Società ne ha adottato, nella riunione del Consiglio di Amministrazione dell' 8 febbraio 2017, i relativi risultati.

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

- **Metodo comparativo:** tale approccio si basa per l'appunto sulla comparazione diretta degli asset da valutare con altri 'confrontabili' e recentemente oggetto di compravendite.
- **Metodo dei flussi di cassa attualizzati** (*Discounted Cash Flow*): questo metodo presuppone la determinazione dei redditi netti futuri (ricavi prodotti dal canone depurati dai costi di ogni natura), che contemplino anche eventuali periodi di sfritto in corrispondenza della rilocazione e la vendita finale ad un valore ottenuto capitalizzando canoni di mercato con tassi di capitalizzazione (*Exit Cap Rate*) che tengano in debito conto le caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto di mercato. Da tale valore finale di uscita vengono detratti i costi di vendita. I flussi netti così determinati, attualizzati (ad un tasso che terrà conto del rischio connesso con lo specifico investimento immobiliare) e sommati algebricamente, forniscono il valore lordo della proprietà, da cui, scorporati i costi impliciti di compravendita, si ottiene il valore di mercato.
- **Metodo della trasformazione** (o residuale): tale approccio, utilizzato per aree da sviluppare o proprietà suscettibili di ristrutturazione, consiste nella stima del valore di mercato dell'asset attraverso la determinazione della differenza tra il valore di mercato del bene 'trasformato' e tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione (costi diretti ed indiretti, costi professionali, imprevisti, *agency fees* ed oneri finanziari) al netto del profitto che un normale operatore del mercato potrebbe attendersi come remunerazione del rischio connesso con l'operazione di trasformazione e vendita (o messa a reddito).

PATRIMONIO DI PROPRIETÀ

Il portafoglio immobiliare posseduto dal Gruppo Aedes è suddiviso in due macro categorie:

- **Portafoglio "a reddito" (o "rented")**

Si tratta di immobili già a reddito o di sviluppi di progetti destinati al mantenimento a reddito. All'interno di tale categoria, si distinguono i seguenti segmenti di prodotto:

 - *Retail*: vi rientrano immobili a reddito e sviluppi per il reddito, con destinazione d'uso commerciale (principalmente negozi, parchi e centri commerciali);

- *Office*: vi rientrano immobili a reddito e sviluppi per il reddito, con destinazione d'uso terziario-direzionale;
- *Other Uses*: vi rientrano immobili a reddito e sviluppi per il reddito, con destinazione d'uso diversa dalle precedenti, tra cui alberghi, cliniche, RSA, logistica e centri sportivi;

Detti investimenti possono inoltre essere classificati, in funzione della fase di realizzazione, in:

- (a) gli "immobili a reddito" (o "*rented assets*"),
- (b) gli "sviluppi per il reddito" (o "*development for rent*"), ossia i progetti immobiliari di sviluppo destinati ad alimentare il portafoglio di immobili a reddito.

► Portafoglio "da vendere" (o "*to be sold*")

Rientrano in questa classificazione beni destinati alla cessione nel breve e medio termine. All'interno di tale categoria, si distinguono i seguenti segmenti:

- *Immobili da vendere* (o "*assets to be sold*"): vi rientrano immobili già esistenti di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata;
- *Aree da vendere* (o "*lands to be sold*"): vi rientrano aree e terreni per le quali si prevede la cessione in qualunque fase del ciclo produttivo, dallo status di terreno agricolo sino all'avvenuto ottenimenti di autorizzazioni e permessi di vario genere.

La Società detiene gli investimenti immobiliari nel Portafoglio a reddito o nel Portafoglio da vendere prevalentemente direttamente o mediante società controllate e rientranti nel perimetro del Gruppo, ovvero, mediante partecipazioni non di controllo in società veicolo (c.d. "*spv*" o "*special purpose vehicle*") e fondi immobiliari.

Si riporta di seguito una rappresentazione del patrimonio immobiliare di proprietà pro-quota, per fase di realizzazione del prodotto, al 31 dicembre 2016:

(Euro/000)	GAV				LTV Ratio	NAV			
	Consolidated pro quota	Not consolidated Funds & join ventures	Total Portfolio	% on Total Portfolio		Consolidated Pro quota	Funds & join ventures	Total Portfolio	& on Total Portfolio
Retail	77.210	89.446	166.656	33,3%	43,9%	50.529	43.047	93.576	32,0%
Office	130.233	590	130.823	26,1%	45,4%	71.006	447	71.452	24,5%
Other uses	4.090	1.661	5.751	1,1%	56,3%	1.628	885	2.513	0,9%
Rented assets	211.533	91.697	303.229	60,5%	44,7%	123.163	44.378	167.541	57,3%
Retail Development for Rent	107.345	-	107.345	21,4%	22,0%	83.741	-	83.741	28,7%
Office Development for Rent	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	0,0%
Development for Rent	107.345	-	107.345	21,4%	22,0%	83.741	-	83.741	28,7%
Subtotal Portfolio Rented/for rent	318.878	91.697	410.574	81,9%	38,8%	206.904	44.378	251.282	86,0%
Retail	2.106	-	2.106	0,4%	63,6%	766	-	766	0,3%
Other uses	53.998	34.369	88.367	17,6%	54,6%	28.448	11.658	40.105	13,7%
Subtotal Portfolio to be sold	56.104	34.369	90.473	18,1%	54,8%	29.214	11.658	40.871	14,0%
Total portfolio	374.981	126.066	501.047	100,0%	41,7%	236.118	56.036	292.154	100,0%

Minorities	GAV	NAV
Fondo Petrarca (35%)	21.452	6.424
Praga France S.ar.l. (25%)	2.203	1.265
Total consolidated portfolio	398.635	243.806

Al 31 dicembre 2016 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes, pro quota, si è attestato a un valore di mercato pari a 501,0 milioni di Euro, inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari, in aumento del 21% circa rispetto ai dati del 2015 (412,4 milioni di Euro).

Il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato, pari a 398,6 milioni di Euro, è aumentato rispetto al medesimo dato al 31 dicembre 2015 di 77,3 milioni di Euro, di cui 2,7 milioni di Euro a parità di perimetro (*Like for Like*) e 74,6 milioni di Euro per acquisti netti. In particolare nel corso del 2016 sono stati effettuati acquisti di portafogli immobiliari del valore di 75,2 milioni di Euro e venduti o deconsolidati immobili per 0,6 milioni di Euro. In virtù degli acquisti effettuati nel 2016, il Gruppo ha in essere contratti di affitto per complessivi 18 milioni di Euro su base annua, a fronte di affitti pari a 10,0 milioni di Euro su base annua sul portafoglio di proprietà del Gruppo al 31 dicembre 2015.

In relazione al portafoglio immobiliare detenuto dalla Capogruppo e dalle società controllate si fornisce l'ulteriore seguente dettaglio¹:

(Euro/000)	Criterio	Valore contabile	Valore di mercato
Rimanenze		0	0
Immobilizzazioni: immobili in fase di sviluppo	IAS 2		
	IAS 40 - Costo	0	0
Immobilizzazioni: investimenti immobiliari	IAS 40 - Fair Value	231.850	231.850
Rented Assets		231.850	231.850
Rimanenze		0	0
Immobilizzazioni: immobili in fase di sviluppo	IAS 2		
	IAS 40 - Costo	107.356	107.379
Immobilizzazioni: investimenti immobiliari	IAS 40 - Fair Value	0	0
Development for Rent		107.356	107.379
Subtotal Portfolio Rented/for Rent		339.206	339.229
Rimanenze		55.680	57.126
Immobilizzazioni: Immobili in Fase di Sviluppo	IAS 2		
	IAS 40 - Costo	2.183	2.280
Immobilizzazioni: Investimenti immobiliari	IAS 40 - Fair Value	0	0
Subtotal Portfolio to be sold		57.863	59.406
Total portfolio		397.069	398.635

38

EXECUTIVE SUMMARY 2016

Portafoglio "a reddito" - Rented Assets

Al 31 dicembre 2016 il pro-quota del Gruppo degli Immobili a reddito a valore di mercato è pari a 303,2 milioni di Euro, di cui il 70% posseduto direttamente o tramite società e fondi rientranti nel perimetro di consolidamento e il 30% mediante *joint ventures* e altri fondi immobiliari.

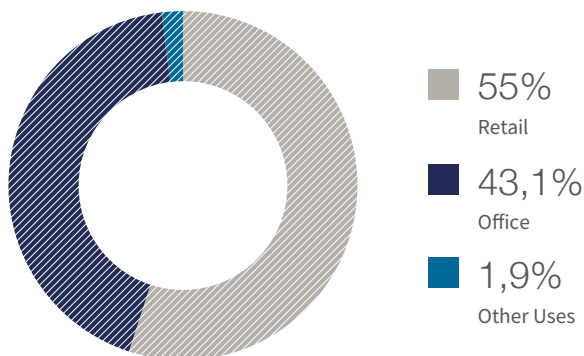
La composizione per destinazione d'uso evidenzia per il 55% immobili *Retail*, per il 43% immobili *Office* e per il restante 2% immobili c.d. *Other Uses*.

La durata degli investimenti in immobili a reddito è medio-lunga e finalizzata a massimizzare i profitti derivanti da affitti, ottenibili mediante nuove locazioni o rinegoziazioni in linea con i canoni di mercato e, conseguentemente, all'incremento del valore intrinseco dei beni immobiliari.

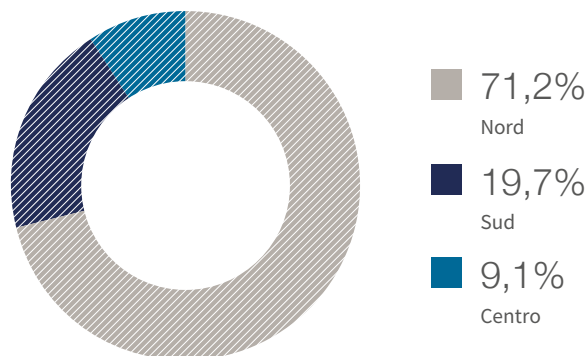
La localizzazione geografica degli investimenti in Immobili a reddito è nel Nord Italia per il 71%, nel Sud 20% e nel Centro per il 9%.

La leva finanziaria sugli Immobili a reddito è in media pari al 44,7%, in linea con i target fissati dal Gruppo per investimenti core del modello SIQ.

PORTAFOGLIO "A REDDITO" - RENTED ASSETS
Composizione della destinazione d'uso



PORTAFOGLIO "A REDDITO" - RENTED ASSETS
Localizzazione geografica



¹ Ai sensi della Raccomandazione Consob n° 9017965 del 26 febbraio 2009.



Catania, Via Etna 116-124 – Aedes SIQ S.p.A.



Agrate Brianza, Centro Colleoni – Fondo Petrarca

Portafoglio “a reddito” - Development for Rent

Il comparto del Portafoglio a reddito denominato “Development for Rent”, è costituito da aree di sviluppo, a prevalente destinazione commerciale, delle quali si prevede lo sviluppo di alcune iniziative e la successiva messa a reddito.

Al 31 dicembre 2016 il valore di mercato del pro-quota del Gruppo di investimenti in Immobili in fase di sviluppo è pari a 107,4 milioni di Euro, interamente posseduto direttamente.

La leva finanziaria è mediamente più bassa rispetto al resto del portafoglio, e si attesta al 22,0%. Si prevede di poter sottoscrivere nuovi contratti finanziamento sulle principali iniziative, anche a supporto dei costi di sviluppo, in prossimità dell’inizio dei lavori di costruzione.



Il 3 novembre 2016 è stato aperto al pubblico il nuovo ampliamento del Serravalle Designer Outlet denominato Fase 6. Tale investimento, che risultava tra i progetti in sviluppo al termine del precedente esercizio, è stato pertanto riclassificato tra gli *Asset Rented* al 31 dicembre 2016.

La nuova realizzazione si estende oltre la strada provinciale, collegando il Serravalle Designer Outlet al Parco Commerciale esistente creando una funzionale e dinamica connessione dell'intera offerta commerciale del sito di Serravalle. L'ampliamento è composto da 52 negozi per una GLA commerciale complessiva di 8.748 mq, ai quali si aggiungono i 1.000 mq di GLA a destinazione servizi/magazzini, con una percentuale di occupazione attuale del 75%.



Serravalle Scrivia (AL), Serravalle Outlet Village, Pragasei S.r.l. – Opened in IVQ 2016

Di seguito le informazioni rilevanti sullo status delle principali iniziative di Sviluppo per il reddito, rientranti nel perimetro di consolidamento.

Asset	S.P.V.	Ubicazione	Destinazione d'uso	Capacità edificatoria urbanistica pianificata (mq)	Status amministrativo e realizzativo
Serravalle Outlet Village - Fase 7	Pragaundici SIINQ S.p.A.	Serravalle S. (AL)	Commerciale/ Produttivo	4.510	Piano regolatore approvato. Strumento urbanistico esecutivo approvato. Sottoscritta convenzione urbanistica. Ottenute autorizzazioni commerciali. Verifica ambientale superata con esito favorevole. Completato iter per ottenimento permessi di costruire.
Serravalle Retail Park - Fase C	Novipraga SIINQ S.p.A.	Serravalle S. (AL)/ Novi L. (AL)	Commerciale/ Artigianale	19.035	Piani regolatori approvati. Strumenti urbanistici esecutivi approvati. Sottoscritte convenzioni urbanistiche in Comune di Serravalle e di Novi Ligure. Ottenute autorizzazioni commerciali. Verifica ambientale superata con esito favorevole. Ritirati permessi di costruire per realizzazione opere propedeutiche all'intervento e presentata richiesta per permessi di costruire fabbricati. In corso realizzazione opere propedeutiche.
Roero Retail Park - Fase C	Aedes SIINQ S.p.A.	S. Vittoria d'Alba (CN)	Commerciale	6.396	Piano regolatore approvato. Strumento urbanistico esecutivo approvato. Sottoscritta convenzione urbanistica. Ottenute autorizzazioni commerciali. Verifica ambientale superata con esito favorevole. Presentata domanda per ottenimento permessi di costruire (attualmente pronti per il rilascio).
Castellazzo Design Center	Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.	Castellazzo B. (AL)/ Borgoratto A. (AL)	Commerciale	94.410	Piano regolatore approvato. Strumento urbanistico esecutivo approvato. Sottoscritta convenzione urbanistica. Ottenute autorizzazioni commerciali. Verifica ambientale superata con esito favorevole. In corso di redazione variante al masterplan di progetto.
Caselle Designer Village	Satac SIINQ S.p.A.	Caselle T. (TO)	Commerciale/ Direzionale	153.000	Piano regolatore approvato. Strumento urbanistico esecutivo approvato. Ottenute autorizzazioni commerciali. Nel dicembre 2014, è stato approvato e sottoscritto un Accordo di Programma tra Regione Piemonte, Provincia di Torino e Comune di Caselle Torinese, i cui contenuti sono stati recepiti nel Piano Regolatore con la variante n° 7 del novembre 2015, a seguito della quale è in corso di redazione un aggiornamento dello strumento urbanistico esecutivo. Il 29 dicembre 2015 è stata presentata l'istanza di avvio della Fase di Verifica ai sensi dell'art. 10, comma 1 della Legge Regionale 14 dicembre 1998, n° 40. Il 31 marzo 2016 è stata protocollata l'istanza con le integrazioni della procedura di verifica ai sensi dell'ex art. 10, L. R. 40/98 e s.m.i.. Il 2 maggio 2016 il progetto è stato escluso dalla fase di valutazione ambientale di cui all'art. 12 della L. R. 40/98. Con D.G.C. 150 del 28 novembre 2016 è stata adottata e messa in pubblicazione la variante n° 1 al Piano Particolareggiato (con allegato lo Schema di Convenzione), approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale 7 novembre 2005, n° 17-1334. Pubblicazione scaduta il 27 gennaio 2017.
Praga Business Park	Cascina Praga SIINQ S.p.A.	Serravalle S. (AL)	Commerciale/ Direzionale	2.785	Piano regolatore approvato. Strumento urbanistico esecutivo approvato. Sottoscritta convenzione urbanistica. Ottenute autorizzazioni commerciali.

Portafoglio “da vendere”

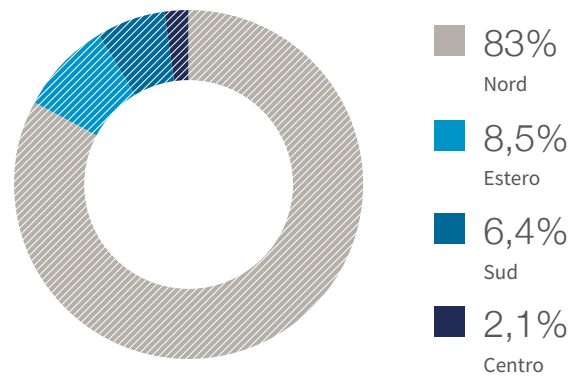
Nella categoria del Portafoglio da vendere rientrano immobili già esistenti (immobili da vendere o *assets to be sold*) di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata e aree (aree da vendere o *lands to be sold*) per le quali si prevede la cessione in qualunque fase del ciclo produttivo, dallo status di terreno agricolo sino all'avvenuto ottenimenti di autorizzazioni e permessi di vario genere, senza procedere al relativo sviluppo.

Il Portafoglio da vendere è posseduto al 62% direttamente e tramite società controllate e per il residuo 38% tramite *joint ventures* e fondi immobiliari. La leva finanziaria si attesta a fine 2016 al 54,8% in media.



Cannes (F), Boulevard de la Croisette, 2 – Praga France S.à.r.l.

PORTAFOGLIO “DA VENDERE” Localizzazione geografica



Serravalle Scrivia (AL), Villa Bollina – Pragaotto S.r.l.

AREA SERVIZI

Il Gruppo Aedes svolge servizi immobiliari prevalentemente di tipo *captive*, finalizzati al controllo degli investimenti del Gruppo e al supporto alle società di scopo. L'erogazione dei servizi immobiliari avviene in particolare da parte delle seguenti società:

Aedes SIIQ S.p.A.

La Società eroga direttamente servizi di *asset management*, gestione amministrativa e finanziaria, gestione societaria, verso società controllate o collegate. Inoltre, garantisce la gestione di sistemi informativi e servizi generali per le società del Gruppo.

Praga Construction S.r.l.

Società che svolge servizi di *General Contractor*, prevalentemente infragruppo.

Praga Service Real Estate S.r.l.

Società di servizi operativa nell'organizzazione e sviluppo di *master plan*, nel *Project Management*, nella redazione e verifica di PEC e Convenzioni, nel coordinamento e sviluppo dei permessi di costruire, nella gestione delle autorizzazioni commerciali e verifica ambientale, nella direzione tecnica/*tenant coordinator*, e nel *facility management*.



2.8 Evoluzione prevedibile della gestione

La Società ha realizzato numerose attività di rilievo nel corso dell'esercizio:

- l'acquisizione di nuovo portafoglio a reddito con un incremento del 90% degli affitti su base annua, che hanno raggiunto quota 18 milioni di Euro;
- il completamento dello sviluppo dell'ampliamento del Serravalle Retail Outlet;
- l'avanzamento dei principali progetti di sviluppo del Gruppo;
- l'ulteriore semplificazione della struttura di partecipazioni del Gruppo;
- l'adesione al regime SIIQ;

consolidando le basi per il profittevole sviluppo del *business* da *property company*.

La Società ha inoltre svolto attività rivolte al mercato e agli investitori, con l'obiettivo di facilitare la comprensione del *business model* dell'Azienda e delle sue prospettive, anche al fine di ridurre il *gap* negativo tra il NAV del Gruppo e la quotazione del titolo in Borsa. In tale ambito si inseriscono anche l'adesione all'EPRA (European Real Estate Association) e la redazione della prima Relazione di Sostenibilità del Gruppo Aedes.

Il *management* manterrà la massima attenzione alle opportunità offerte dal mercato, pianificando al meglio l'ulteriore crescita del Gruppo.

L'esercizio 2017 sarà destinato prevalentemente alla dismissione di parte del portafoglio non strategico, al progressivo rifinanziamento del portafoglio immobiliare al fine di allungare la *duration* dell'indebitamento, alle attività di valorizzazione degli *asset* a reddito, all'ulteriore avanzamento dei principali progetti di sviluppo destinati ad accrescere il portafoglio di *asset* a reddito, in coerenza con la strategia SIIQ, e all'aggiornamento del Piano.

2.9 Eventi di rilievo

MARZO 2016

Operazioni del periodo

Nel mese di marzo, 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%, e il **23 marzo 2016**, da Kyra S.à.r.l. (previo acquisto da un primario istituto 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, 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.

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, e 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.

APRILE 2016

Eventi societari del periodo

L'Assemblea Straordinaria del **27 aprile 2016** aveva approvato la modifica dello Statuto Sociale in relazione alla ripartizione degli utili ai fini della costituzione di una riserva statutaria. La Deliberazione ha comportato l'insorgere del diritto di recesso, in favore degli azionisti che non hanno partecipato a detta delibera, ad un valore per azione pari ad 0,4587 Euro. Poiché la validità della delibera assembleare era subordinata al fatto che il diritto di recesso non avesse comportato un esborso superiore a 2 milioni di Euro e, tenuto conto che sono stati esercitati recessi per un numero superiore a n.4.360.148 azioni, rappresentative dell'1,40%, la deliberazione è risultata inefficace e parimenti privi di effetto sono risultati i diritti di recesso esercitati.

MAGGIO 2016

Operazioni del periodo

In data **11 maggio 2016** Aedes ha sottoscritto un contratto per la vendita a Sator Immobiliare SGR S.p.A. di tutte le azioni detenute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR.

La cessione dell'attività di *fund management*, prevista nel Piano, ha rappresentato un ulteriore passo verso il modello di *property company* che il Gruppo Aedes ha adottato aderendo al regime SIIQ.

La stipula del contratto di compravendita è stata approvata dal CdA della Società, previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate di Aedes, essendo Sator Immobiliare SGR parte correlata di Aedes.

Previo acquisizione, avvenuta il **1° agosto 2016** del 5% non già di proprietà, in data **14 novembre 2016**, a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni sospensive previste del contratto preliminare, è stata perfezionata la vendita a Sator Immobiliare SGR S.p.A. del 100% delle azioni possedute nel capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A.. Il valore di realizzo per la vendita delle azioni della SGR è pari a 10,0 milioni di Euro di cui 4,5 milioni di Euro già incassati a fronte della riduzione del capitale sociale della SGR, 1,3 milioni di Euro a seguito distribuzione dividendi, 1,6 milioni di Euro incassati al *closing* e 2,6 milioni di Euro con il ricavato della liquidazione del Fondo Investietico.

GIUGNO 2016**Operazioni del periodo**

Il **27 giugno 2016** Aedes ha firmato, con GE Capital Corporation, il contratto definitivo per l'acquisto di un immobile al prezzo di 12,5 milioni di Euro. La proprietà è ubicata a Roma in Via Veneziani 56, a circa 10 km a sud-ovest del centro, nell'area direzionale denominata Parco de' Medici. L'immobile, con una GLA pari a circa 25.000 mq, ha una occupancy del 78% circa annoverando *tenant* di elevato standing.

GIUGNO 2016**Eventi societari del periodo**

Il **28 giugno 2016** è stato pubblicato il progetto di fusione e il **9 novembre 2016** è stato stipulato il relativo atto di fusione di Pragatre SIIQ S.p.A., società interamente controllata, in Aedes. L'obiettivo dell'operazione è quello di assicurare al Gruppo una maggiore efficienza della struttura sotto il profilo economico, gestionale e finanziario.

SETTEMBRE 2016**Eventi societari del periodo**

Il **28 settembre 2016** Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ha approvato le Linee guida strategiche 2017-2021.

NOVEMBRE 2016**Operazioni del periodo**

Il **3 novembre 2016** è stato aperto al pubblico il nuovo ampliamento del Serravalle Designer Outlet denominato Fase 6. La nuova realizzazione si estende oltre la strada provinciale, collegando il Serravalle Designer Outlet al Parco Commerciale esistente creando una funzionale e dinamica connessione dell'intera offerta commerciale del sito di Serravalle. L'ampliamento è composto da 52 negozi per una GLA commerciale complessiva di 8.748 mq, ai quali si aggiungono i 1.000 mq di GLA a destinazione servizi/magazzini, con una percentuale di occupazione attuale del 75%.

DICEMBRE 2016**Operazioni del periodo**

Il **29 dicembre 2016** si è perfezionata l'assegnazione ad Aedes di 16 immobili, con contestuale accollo del debito insistente sugli stessi, precedentemente detenuti tramite il fondo d'investimento immobiliare "Redwood", di cui Aedes aveva acquistato il 100% delle quote nel corso del 2016. L'operazione è stata realizzata applicando le disposizioni del D. L. 12 settembre 2014, n° 133, cosiddetto "Sblocca Italia", convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n° 164.

Il conferimento degli immobili rientra nella strategia di Aedes SIIQ finalizzata al consolidamento di un portafoglio immobiliare a reddito con prevalente destinazione commerciale detenuto direttamente.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non si registrano eventi di rilievo successivamente alla chiusura dell'esercizio.

SINTESI DELLA RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITÀ

3.1	Approccio del Gruppo Aedes alla sostenibilità	50
3.2	Responsabilità economica	54
3.3	Responsabilità verso comunità e territorio	58
3.4	Responsabilità verso le persone	63
3.5	Responsabilità verso l'ambiente	68
3.6	Responsabilità nella gestione immobiliare	71
3.7	Standard di rendicontazione utilizzato: GRI-G4	74

3.1 Approccio del Gruppo Aedes alla sostenibilità



50

EXECUTIVE SUMMARY 2016

Fondata nel 1905 e quotata alla Borsa di Milano dal 1924, Aedes SIQ è una delle principali società immobiliari operante in Italia e si qualifica come *Commercial Property Company*, sviluppando il proprio patrimonio immobiliare attraverso investimenti nel settore *Retail* e *Office*, e l'erogazione di servizi ad alto valore aggiunto.

Nel rispetto di questa strategia, Aedes SIQ si presenta con una compagine azionaria ben strutturata e un solido sistema etico: base di un *business* sostenibile dal punto di vista economico-finanziario, sociale ed ambientale. Questo sistema è un insieme di regole dinamico e costantemente orientato a recepire migliori pratiche a livello comunitario, che tutti i collaboratori devono rispettare.

La condotta etica di Aedes SIQ si basa sul Codice Etico e sul rispetto dei suoi valori, in cui si riconosce e fonda la propria attività:

Rispetto delle leggi	Il rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti è riconosciuto come principio fondamentale del Gruppo Aedes SIQ: è necessario rispettare le norme dell'ordinamento giuridico (nazionale, sovranazionale o straniero) ed astenersi dal commettere violazione delle leggi e dei regolamenti.
Professionalità e spirito di collaborazione	Uno dei valori imprescindibili è la collaborazione reciproca tra le persone, in modo professionale. Per il successo del Gruppo è fondamentale operare con il massimo impegno ed assumersi le responsabilità in ragione delle proprie mansioni.
Integrità	Il business del Gruppo si fonda su trasparenza e integrità morale, ogni collaboratore opera sulla base dei valori di onestà, correttezza e buona fede.
Dignità ed uguaglianza	Le relazioni interpersonali sono condotte nel rispetto della dignità personale, della sfera privata e dei diritti della personalità di qualsiasi individuo. Il Gruppo riconosce fondamentali questi valori, non tollerando discriminazioni di alcun tipo.
Tracciabilità	A garanzia del business sano e solido, ogni collaboratore assicura la tracciabilità di ogni propria attività ed operazione, conservandone adeguata documentazione, al fine di poter procedere in ogni momento a verificare le motivazioni e le caratteristiche del proprio lavoro.

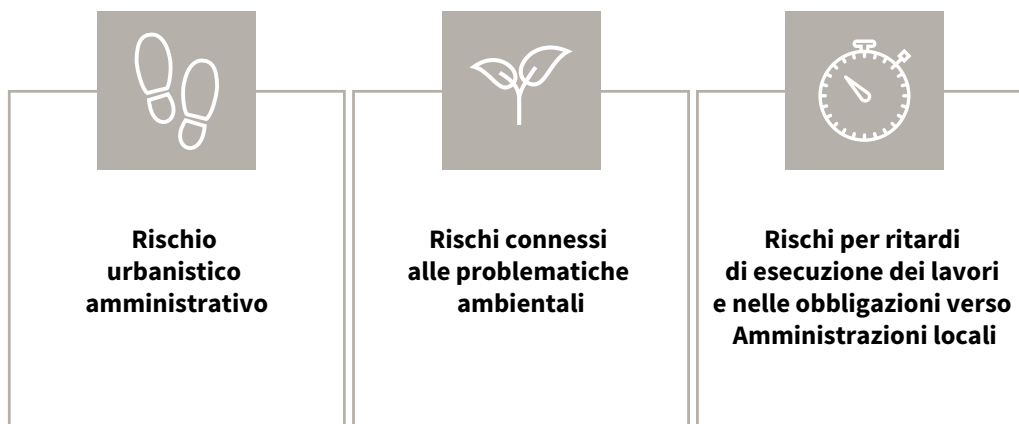
I rischi e le incertezze del *business* potrebbero generare un impatto negativo sulla strategia e sugli obiettivi del Gruppo, per questo è fondamentale dotarsi di tutele legali e strutture solide per gestire preventivamente e prontamente i rischi.

ANALISI DEI RISCHI IN AMBITO DI SOSTENIBILITÀ

Per il Gruppo Aedes, la conclusione del 2016 ha segnato l'avvio del proprio percorso verso la responsabilità sociale d'impresa, prendendo consapevolezza di quanto il proprio *business* sia coinvolto direttamente nelle tre dimensioni della sostenibilità: economica, sociale ed ambientale.

Da questa consapevolezza nasce l'esigenza di mappare le proprie attività strategiche da un punto di vista sostenibile, integrandolo i principi di responsabilità sociale all'interno delle procedure aziendali e nel processo interno di valutazione dei rischi.

I PRINCIPALI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ



Il percorso ha preso avvio da una preliminare analisi complessiva dei rischi di *business* di Aedes SIIQ, con l'obiettivo di esaminarli in ottica di sostenibilità e comprendere i principali impatti sensibili del Gruppo.

A seguito di queste prime operazioni, non si individuano rischi particolarmente impattanti sul *business*, ma è fondamentale condurre un controllo costante e puntuale per garantirne la continuità.

In merito al **rischio urbanistico ed amministrativo**, le licenze commerciali sono conformi alla strumentazione urbanistica vigente e dotate di autorizzazioni commerciali in corso di validità. Inoltre, facendo riferimento ai titoli abilitativi delle opere, le concessioni edilizie sono state rilasciate senza rilevanti problematiche, nel rispetto delle procedure. Ad oggi, nonostante non siano note ragioni di rischio effettivo, i progetti di sviluppo restano tuttavia soggetti alle valutazioni delle competenti autorità coinvolte nei procedimenti amministrativi.

Il *business* di Aedes SIIQ è strettamente connesso alle relazioni con Amministrazioni locali e uno dei principali rischi rilevati è inerente i **ritardi nell'esecuzione dei lavori e nell'adempimento di obbligazioni in favore di Amministrazioni Locali**. Infatti, il dilungamento delle tempistiche rispetto ai cronoprogrammi concordati con le Amministrazioni potrebbe generare effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo, considerando anche la possibilità di sfociare in escussioni di parte delle fidejussioni prestate, con il potenziale pagamento di oneri di urbanizzazione.

Infine, nel rispetto della sostenibilità ambientale, è fondamentale monitorare i **rischi connessi alle problematiche ambientali**. Da questo punto di vista, il Gruppo applica ai propri immobili e sviluppi immobiliari gli standard internazionali di gestione ambientale al fine di ridurre i rischi di impatto ambientale connessi alla propria attività. Nonostante questa attenzione, Aedes SIIQ potrebbe essere esposta a rischi di responsabilità per danno ambientale, con un possibile impatto sulla propria situazione patrimoniale, economica e finanziaria. Ad oggi, non sono emerse problematiche ambientali per le immobilizzazioni immateriali, ma in un'ottica di prevenzione dei rischi, si segnala che il Gruppo ha avviato un programma di smaltimento rifiuti *ad hoc* all'interno dell'area detenuta da una delle società del Gruppo.

Per il completo monitoraggio dei rischi e delle attività del Gruppo, il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ ha costituito al proprio interno il **Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate**, conformemente alle prescrizioni in tema di *Corporate Governance* dettate da Borsa Italiana.

Composto da membri non esecutivi e indipendenti, al Comitato sono state affidate funzioni di natura consultiva e propositiva, unitamente a quelle indicate dal Codice di Autodisciplina.

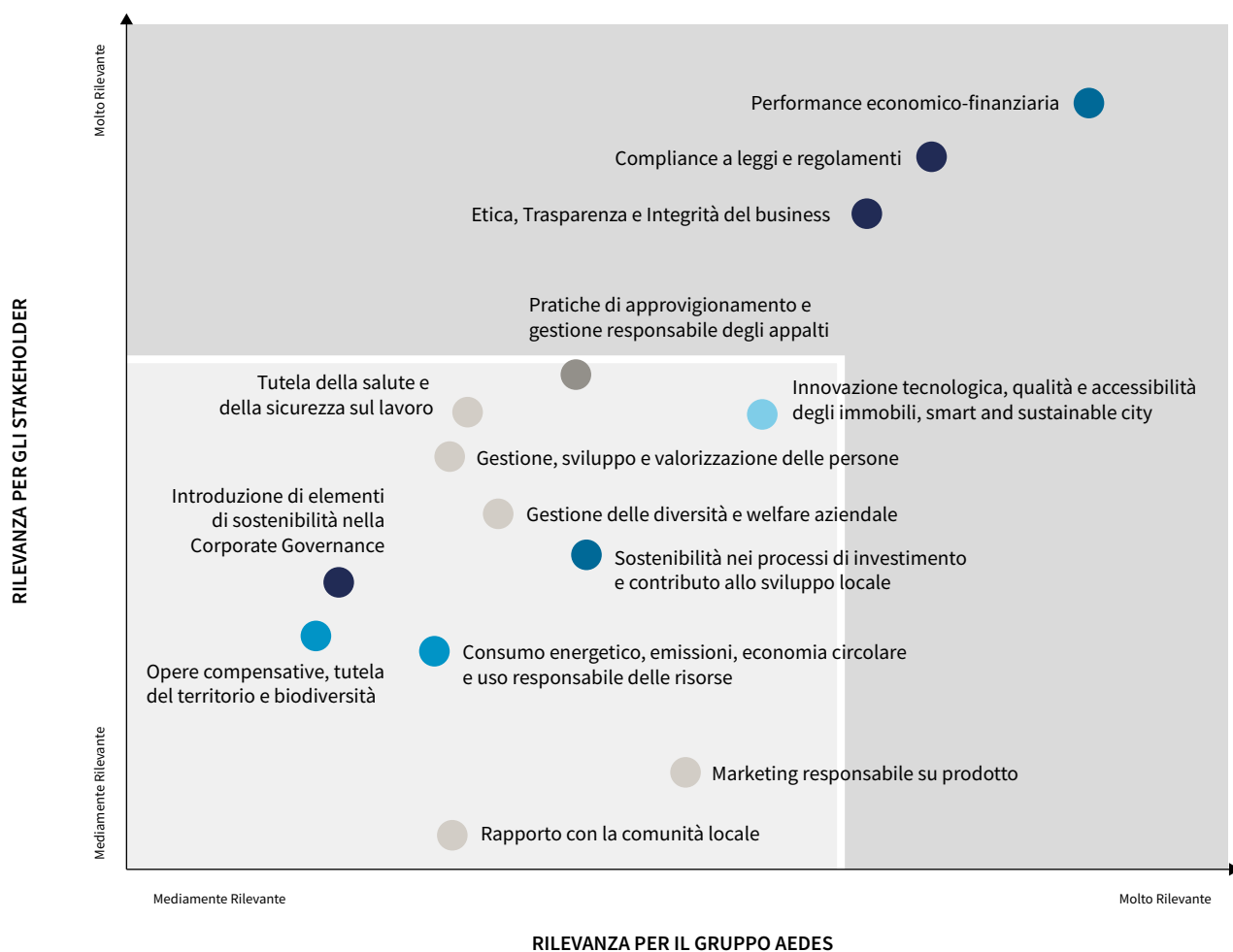
ANALISI DI MATERIALITÀ

Sul finire del 2016 Gruppo Aedes ha svolto la sua prima analisi di materialità, con lo scopo di identificare le priorità strategiche in ambito non solo economico ma anche sociale ed ambientale, per poter definire i contenuti da rendicontare nella presente Relazione sulla Sostenibilità, in conformità agli standard internazionali di riferimento. L'iter che ha portato all'elaborazione della Matrice di Materialità, presentata in questo paragrafo, si è strutturato in **tre fasi principali**:

- sono state identificate le tematiche rilevanti, attraverso l'analisi della documentazione interna ed esterna al Gruppo, prendendo in considerazione non solamente le Linee Guida GRI, le Linee Guida EPRA, le pubblicazioni specifiche di settore, ma anche un attento benchmark sugli aspetti di settore, Linee Guida GRI e altre pubblicazioni;
- nel mese di dicembre 2016 è stato sottoposto, alla prima linea dirigenziale del Gruppo, un questionario che approfondisce ogni tematica considerabile rilevante nel settore costruzioni e *real estate*, identificazione svolta secondo le indicazioni delle Linee Guida del Global Reporting Initiative (GRI-G4): al gruppo di lavoro è stato chiesto di individuare le priorità, attraverso l'attribuzione di punteggi ai diversi aspetti identificati, quali fossero le principali tematiche da rendicontare in ambito di sostenibilità, a prescindere dall'attuale capacità dell'organizzazione di fornire una rendicontazione esaustiva e completa. La valutazione è stata espressa sulla base di una scala da 1 a 5, dove 1 indica che l'argomento non ha alcun impatto per il Gruppo Aedes o sul processo decisionale degli Stakeholder, mentre 5 indica che l'argomento ha un elevato impatto per il Gruppo Aedes o sul processo decisionale dei gruppi di interesse. L'analisi di materialità ha tenuto in considerazione non solo il punto di vista di Aedes SIIQ, ma anche quello degli Stakeholder, chiedendo di attribuire un punteggio alle tematiche immedesimandosi in tutti quegli individui o gruppi di individui che influenzano o sono influenzati dall'attività del Gruppo;
- gli aspetti che hanno ricevuto una valutazione media uguale o superiore a 3 sono rendicontati nella Relazione, assieme ad altri argomenti che, pur non avendo superato la soglia di elevata rilevanza, sono considerati importanti nella relazione con i vari Stakeholder aziendali.



LA MATRICE DI MATERIALITÀ DEL GRUPPO AEDES



L'analisi di materialità è per definizione un processo evolutivo, in quanto rileva quali siano gli ambiti su cui Gruppo Aedes deve rivolgere le proprie decisioni e, con lo sviluppo del contesto ed il graduale coinvolgimento dei gruppi di interesse permetterà di rielaborare periodicamente la valutazione dei rischi e delle opportunità legati allo scenario di sostenibilità, e di conseguenza la **Matrice di Materialità**.

3.2 Responsabilità economica



54

VALORE ECONOMICO

Il valore economico generato rappresenta la ricchezza prodotta dal Gruppo Aedes che, sotto diverse forme, è distribuita agli Stakeholder.

L'obiettivo principale del Gruppo Aedes è creare uno status economico stabile e saldo, allo scopo di raggiungere per l'anno 2017 un equilibrio finanziario ricorrente e poter ritornare a distribuire dividendi nel biennio 2018-2019.

Per questo motivo, nel periodo 2017-2021, la Società intende procedere nel percorso di accrescimento e consolidamento di un portafoglio "commerciale", focalizzato su *asset Retail* di nuova generazione e *Office*, con l'obiettivo di mantenere, nel medio e lungo periodo, un portafoglio immobiliare che generi flussi di cassa ricorrenti, con rendimenti superiori alla media di settore.

Il Gruppo continuerà nell'acquisizione di immobili e portafogli immobiliari già a reddito, localizzati principalmente nel Nord e Centro Italia, e finalizzerà la realizzazione di una nuova generazione di shopping e *leisure centres* attraverso la pipeline di sviluppi già in portafoglio.

Piano Strategico

Il Piano Strategico ad oggi in vigore è relativo al periodo 2014-2019, ma la Società ha già individuato con le Linee guida del Piano Industriale 2017-2021 gli obiettivi di breve e medio termine.

In particolare:

- equilibrio finanziario da attività di locazione nell'arco del 2017-2018;
- ritorno alla distribuzione del dividendo dal 2018;
- Gross Asset Value immobiliare 2021 pari a circa 1 miliardo di Euro, con la realizzazione di sviluppi in house e l'acquisizione di portafogli a reddito;
- Loan To Value pari a circa il 50%;
- Occupancy rate del 95%.

RELAZIONE CON I CLIENTI E COMUNICAZIONE RESPONSABILE

L'etica e comunicazione sono i capisaldi del *business* sano e trasparente del Gruppo Aedes: agire ed operare nel rispetto dell'etica significa condurre il proprio *core business* secondo un codice etico condiviso tra tutti i collaboratori. Un posizionamento netto che definisce chiaramente i valori di sostenibilità del Gruppo, infatti l'Azienda comunica periodicamente con i propri Stakeholder, nel rispetto di principi di trasparenza, chiarezza e affidabilità, in un contesto etico e sempre più all'avanguardia.

Infatti, il Gruppo è aperto al dialogo continuo con i propri Stakeholder, che genera maggiori benefici al territorio e alla comunità locale, attraverso incontri ed eventi dedicati, capaci di rafforzare i valori della sostenibilità all'interno della struttura del Gruppo.

Ogni anno vi è un calendario fitto di **eventi di settore**, ai quali il Gruppo si impegna ad essere presente, rafforzando il suo ruolo all'interno del network. Tra i numerosi eventi, il 2016 si è avviato con la partecipazione a "RE Italy", un appuntamento semestrale organizzato da Monitorimmobiliare con Borsa Italiana ed il supporto di Assoimmobiliare e Federimmobiliare, dedicato a Fondi Immobiliari-SIIQ, Studi Legali, Retail, Advisor, Investitori, Services, Istituti di Credito e Immobili Pubblici.

A marzo 2016 il Gruppo ha preso parte al **MIPIM** – Il Mercato Internazionale dell'Immobile, evento leader a livello mondiale in cui si riuniscono i protagonisti internazionali più influenti di molti settori immobiliari, ad esempio uffici, residenziale, retail, sanità, sport, logistica e industria, occasione a cadenza annuale che si tiene presso il Palais des Festivals a Cannes.

Nell'ambito degli eventi di settore, Presidente ed Amministratore Delegato hanno preso parte al **Mapic Italy**, un appuntamento di due giorni di approfondimenti *business* e di *networking* durante i quali *retailer* nazionali ed internazionali incontrano gli operatori del mercato immobiliare commerciale per scoprire le migliori opportunità in Italia. Aedes SIIQ vuole proporsi come agente di innovazione e cambiamento del settore, per questo ha partecipato ad eventi chiave come il **Forum di previsioni e strategie** organizzato da Scenari Immobiliari, che si è tenuto a settembre a Santa Margherita. Un appuntamento cruciale per chi opera nel settore retail e desidera informarsi, conoscere, analizzare mercati e aziende italiane ed estere attraverso uno scambio di opinioni con i principali protagonisti.

Oltre all'espansione del network durante eventi di settore, Gruppo Aedes è orientato alla sponsorizzazione delle proprie attività di *business*, tra cui **l'inaugurazione dell'outlet di Serravalle**, tenutasi nel mese di novembre, a cui hanno preso parte giornalisti del settore *Retail* e *Finanziario*, il sindaco e altre autorità locali.

Infine, il Gruppo ha aderito, dal 2016 all'**European Public Real estate Association** (EPRA), rendendosi subito partecipe ed attivo, partecipando a due meeting, dedicati ai temi della responsabilità sociale, a Parigi e ad Amsterdam.

EPRA: European Public Real Estate Association

Fondata nel 1999, EPRA è un'associazione senza scopo di lucro registrata in Belgio che si sforza di stabilire le migliori pratiche in materia di contabilità, *reporting* e *Corporate Governance*, per fornire informazioni di alta qualità per gli investitori e per creare un quadro di riferimento per il dibattito e il processo decisionale sulle questioni che determinano il futuro del settore *real estate*.

Le attività di EPRA riflettono la sua missione di promuovere, sviluppare e rappresentare il settore pubblico immobiliare in Europa: l'obiettivo di fondo è quello di promuovere la fiducia e incoraggiare maggiori investimenti in immobiliare quotato in Europa.

Per il Gruppo Aedes, la comunicazione corporate è un'attività fondamentale, attraverso cui la Società trasmette al mercato finanziario e al settore tutte le informazioni importanti e necessarie per comprendere ed apprezzare l'Azienda. In una realtà digitale sempre più dinamica, il Gruppo è aperto al dialogo diretto ed interattivo e ha rafforzato la propria identità sui principali canali social, comunicando la propria visione al futuro e il proprio posizionamento strategico. Di seguito, sono riportate le principali modalità di condivisione e comunicazione sviluppate attorno al *business*:


► **Media Relation:**


la tradizionale attività di ufficio stampa che prevede l'invio di comunicati stampa, l'organizzazione di interviste tra il Top management e i giornalisti di testate finanziarie e l'organizzazione di conferenze stampa.


Nel corso del 2016, Aedes SIIQ ha rafforzato la sua attività di *public relations*, grazie ad interviste pubblicate su testate di settore, che hanno coinvolto l'Amministratore Delegato e il Presidente, valorizzando la nuova strategia del Gruppo dopo la sua trasformazione in SIIQ.

► **Canali Social:**

Aedes utilizza i principali canali social per cercare di mantenere sempre viva l'attenzione sulle dinamiche dell'Azienda del settore Immobiliare in generale. Nel corso del 2016 si sono registrati:

 300 retweet

 250 post su Facebook

 250 post su LinkedIn

In questi tre casi il 15% circa dei lanci o dei post ha riguardato dati finanziari, il resto può essere suddiviso tra alcuni argomenti principali quali:

- descrizione del portafoglio del Gruppo Aedes;
- mercato immobiliare e andamento complessivo finanziario;
- partecipazione ad eventi e conferenze di settore.

► **Investor Relation:**

si tratta della comunicazione agli analisti e agli investitori istituzionali e *retail* (piccoli azionisti) relativamente alla strategia, alle principali operazioni immobiliari e finanziarie concluse, che possano aiutare nella comprensione dell'Azienda.

Comunicazione finanziaria

In ottica di sostenibilità economica, è fondamentale per il Gruppo rafforzare la propria identità economico-finanziaria e patrimoniale, comunicando in modo trasparente i risultati del *business* a tutti gli Stakeholder, rendendo facilmente comprensibili i risultati raggiunti e gli obiettivi a lungo termine.

Il Gruppo si è riaffacciato sul mercato finanziario all'inizio del 2016, diventando Società di Investimento Immobiliare quotata in Borsa, dichiarando quindi la volontà di confrontarsi costantemente con il mercato e le sue regole in modo trasparente e strutturato.

Gruppo Aedes ha costituito, su base volontaria, la struttura di **Investor Relation**, per la gestione in modo puntuale e diretto delle relazioni con gli investitori e i piccoli azionisti ed ha inoltre conferito ad Intermonte SIM S.p.A. gli incarichi di Intermediario Finanziario per l'acquisto e la vendita di azioni, di Liquidity Provider e di Specialist sul titolo Aedes, al fine di una maggiore visibilità e migliore valorizzazione del titolo stesso.

Lo status economico e patrimoniale è comunicato esternamente anche grazie al **sito web aziendale**, rivisto graficamente e arricchito nella sua struttura, integrando due nuove sezioni denominate "Investor Relation" e "Media Relation", con contenuti disponibili anche in lingua inglese.

In particolare nella sezione "Investor Relation" sono disponibili le presentazioni utilizzate in occasione di **workshop, roadshow e conference call** di settore per comunicare i risultati alla comunità finanziaria.

Una novità in merito alla comunicazione finanziaria, è rappresentata dagli **Executive summary**, i cui contenuti sono estratti dal bilancio per un dialogo strutturato ad hoc con la creazione di una casella mail dedicata come canale diretto di comunicazione.

Il Gruppo Aedes si impegna fortemente nel rafforzamento della propria relazione con gli Stakeholder, si segnala da questo punto di vista l'organizzazione di tre *conference call* e due *one-to-one* a Milano e la partecipazione di Aedes ad una conferenza organizzata da Intermonte a Ginevra in cui sono stati incontrati tre investitori.

Il Gruppo ha delineato le linee guida per lo sviluppo del nuovo *business plan* e per spiegare la strategia del Gruppo nei prossimi cinque anni.



3.3 Responsabilità verso comunità e territorio



CREAZIONE DI VALORE E INIZIATIVE PER IL TERRITORIO

Per Gruppo Aedes è fondamentale creare valore condiviso con la comunità in cui opera, promuovendo un dialogo costante e costruttivo per conoscere i bisogni e le priorità di chi è presente sul territorio. In questo contesto, si segnala, tra i costi operativi, una generosa parte dedicata alle donazioni, sponsorizzazioni e contributi in favore della comunità, per un importo pari a **45.352 Euro** così scomposto:

- sponsorizzazioni di eventi di carattere sportivo, culturale, scientifico e sociale: 42.002 Euro;
- contributi in favore della comunità: 2.900 Euro;
- liberalità: 450 Euro.

La vicinanza alla collettività è testimoniata in particolare dal sostegno entusiasta alle iniziative culturali e sportive promosse dalla comunità locale, in particolare nei confronti di:

- scuole ed Istituti di formazione;
- comuni, quali Serravalle Scrivia e Pieve Emanuele;
- associazioni sportive e culturali, come il Basket Club di Serravalle Scrivia, la Fondazione del Corpo Musicale "Pippo Bagnasco", l'Associazione Culturale Libarna e il Fondo Ambiente Italiano.

GESTIONE RESPONSABILE DEGLI APPALTI

I processi di **qualificazione e selezione dei partner commerciali**, quali fornitori e *General Contractor*, sono quelli dettati dalle procedure interne del Gruppo Aedes. In particolare, occorre evidenziare che una delle società controllate del Gruppo, la Praga Construction S.r.l., è un'impresa di costruzioni generali che spesso svolge, autonomamente o in associazione temporanea d'impresе, l'attività di *General Contractor* e di *Construction Management* del Gruppo. Altro *General Contractor* utilizzato è stato Itinera S.p.A. che, in Associazione Temporanea d'Impresa con Praga Construction, nel corso del 2016 ha completato l'ampliamento del Centro Commerciale Outlet di Serravalle. Le modalità di affidamento normalmente utilizzate prevedono il criterio della costruzione di **appalto chiavi in mano integrato**, che prevede la **progettazione** esecutiva e conseguente **costruzione**, attraverso selezione a trattativa e negoziazione privata.

Il *business* del Gruppo è complementare ad una ricca molteplicità di attività e servizi, questo consente di interagire con una pluralità di fornitori che si occupano di materie prime e manodopera, di consulenze tecniche, amministrative, fiscali e specialistiche.

Per fronteggiare le numerose relazioni finanziarie e professionali, il Gruppo si è dotato di specifiche procedure per disciplinare e coordinare le **attività di gestione degli incarichi professionali a terzi**, che descrivono e regolano le norme comportamentali, le modalità ed i criteri delle attività di gestione di questi incarichi, nel rispetto dei principi di trasparenza, correttezza e tracciabilità del processo decisionale.

Per quanto riguarda la **gestione degli approvvigionamenti di materiali di consumo e servizi generali**, vi è una procedura *ad hoc* che si pone l'obiettivo di:

- garantire l'ottimizzazione del portafoglio fornitori, al fine di minimizzare il costo complessivo dell'approvvigionamento;
- massimizzare le sinergie delle società del gruppo, rafforzando il potere contrattuale verso i fornitori;
- garantire adeguati rapporti tra le diverse funzioni aziendali coinvolte nei diversi processi di acquisto, al fine di ottimizzare le componenti tecniche-commerciali relative agli approvvigionamenti;
- garantire l'approvvigionamento di materiali, beni e servizi secondo livelli di qualità e quantità prestabiliti;
- garantire una documentazione valida ai fini fiscali;
- permettere una agevole contabilizzazione, al fine di garantire l'osservanza delle normative civilistiche ed una adeguata informativa aziendale;
- razionalizzare le modalità di pagamento ed archiviazione.

Il Gruppo ha inoltre adottato una **procedura di selezione di esperti indipendenti** al fine dello svolgimento di valutazioni sul patrimonio immobiliare del Gruppo, che prevede specifiche attività in termini di coinvolgimento del personale, di selezione ed assegnazione dell'incarico, di diritti ed obblighi delle parti e periodicità dell'assegnazione dell'incarico.

Oltre agli specifici aspetti, le procedure del Gruppo prevedono norme comportamentali per la disciplina, il controllo ed il monitoraggio di tali processi, che tutto il personale deve rispettare in ottemperanza alle disposizioni di legge e dalle norme comportamentali contenute nel Codice Etico.

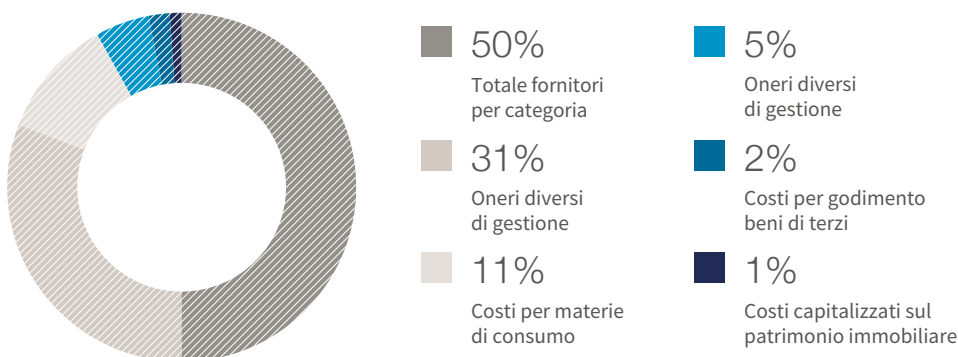
A fine 2016 il Gruppo Aedes registra rapporti con circa **900 fornitori** di materie e di servizi, per un **fatturato** complessivo di circa **43 milioni di Euro** di cui 41 milioni di Euro ricompresi tra i costi per servizi, per materie, godimento beni di terzi e oneri diversi di gestione ed ulteriori 2 milioni di Euro capitalizzati tra gli investimenti immobiliari. I primi 20 fornitori per fatturato rappresentano l'85% del totale.

Il 99% dei fornitori ha sede in Italia, l'1% ha sede nei paesi europei.

Per il periodo di rendicontazione, i principali fornitori terzi del Gruppo Aedes si distribuiscono con la seguente incidenza alle differenti categorie di bilancio:

Principali fornitori terzi del Gruppo suddivisi per categorie di costo

INCIDENZA FORNITORI PER CATEGORIA DI COSTO - 2016



Si segnala che circa il **67% dei costi** sostenuti nei confronti dei fornitori del Gruppo Aedes SIQ si riferiscono a costi per **opere edili** e **consulenze tecniche**.

I principali fornitori terzi del Gruppo Aedes possono essere suddivisi tra i seguenti progetti/aree di attività:

Tipologia progetto	n. fornitori	Incidenza
Società non core	427	35%
Costi strutturali e generali	300	25%
Altri	235	19%
Fornitori su immobili del Gruppo	194	16%
Headquarter	48	4%
Fornitori su commesse su asset non del Gruppo	11	1%
Totale complessivo	1.215	100%
di cui fornitori interprogetto	327	27%
Totale fornitori	888	

Con riferimento ai principali progetti di cui sopra, si riepilogano di seguito le informazioni relative al volume di fatturato per gli anni 2015 e 2016.

Progetto (Euro/000)	Paese	2015	2016	Totale complessivo
Serravalle Luxury Outlet	Italia	3.096	10.994	14.090
Commesse su asset non del Gruppo	Italia	2.921	7.955	10.876
Serravalle Outlet Mall	Italia	7	3.576	3.583
Headquarter	Italia	1.561	1.383	2.944
Caselle Village	Italia	683	1.016	1.699
	Gran Bretagna	560	257	817
	Francia	0	1	1
Caselle Village		1.243	1.274	2.517
Serravalle Retail Outlet Park	Italia	225	2.208	2.463
Totale complessivo		9.083	27.390	36.473

Gestione responsabile del rapporto con i fornitori

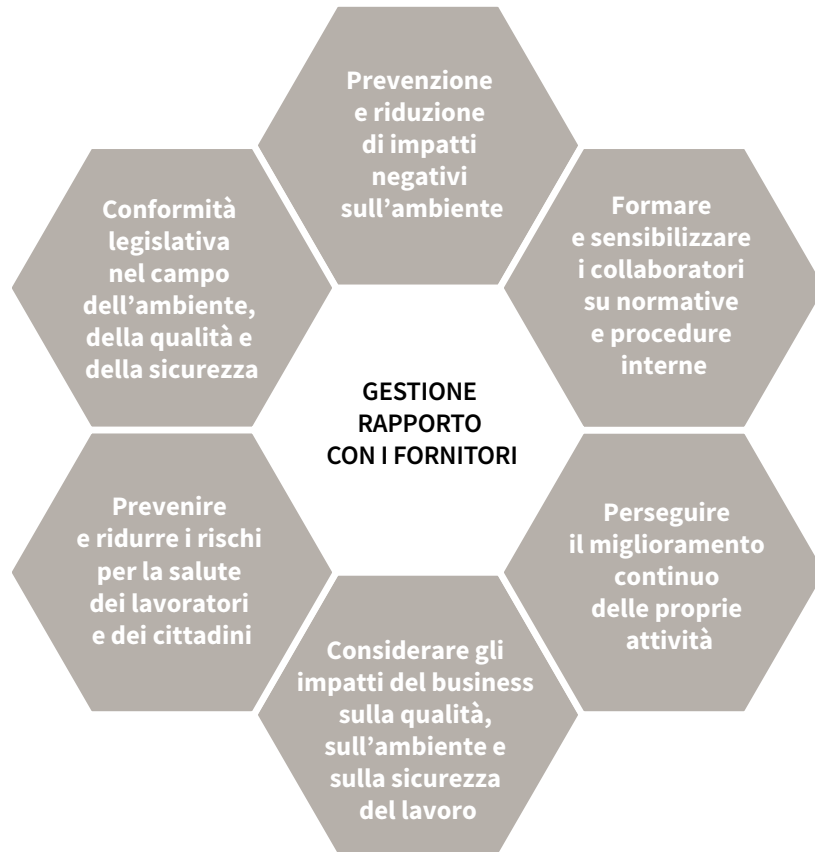
Il Gruppo Aedes promuove un dialogo partecipativo con tutti gli Enti Locali e le Istituzioni, per collaborare al miglioramento della qualità della vita dei cittadini e alla salvaguardia del patrimonio naturale dei territori in cui il Gruppo opera. Questa volontà si traduce nell'impegno di gestire le **relazioni con i fornitori** in modo **etico e responsabile**, in quanto la scelta di buoni partner ha un ruolo cruciale nella sostenibilità del *business* e del territorio.

La valutazione e la scelta di fornitori si basa sull'**analisi** della loro **capacità** potenziale di soddisfare i requisiti della fornitura anche nel rispetto delle disposizioni legislative in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. Questa **valutazione** viene denominata "**preventiva**" e si basa su specifici criteri tecnici, come il possesso della certificazione del sistema qualità/attestazione SOA per le categorie di interesse, della documentazione relativa alla conformità alle leggi di igiene e sicurezza sul lavoro e di qualifiche specifiche, dettate dalla storicità del rapporto e da una valutazione diretta. A conferma dei rapporti, annualmente vengono effettuate valutazioni consuntive, per verificare il perdurare dei criteri sopra citati.

Per questo motivo, la qualificazione e la valutazione dei fornitori sono regolamentate dalla verifica di requisiti di qualità tecnica, economica e organizzativa, dal rispetto delle norme ambientali, di sicurezza e di responsabilità sociale d'impresa, includendo anche l'accettazione del Codice Etico del Gruppo.

Questo proposito, che si collega all'obiettivo di sviluppo dei valori della sostenibilità a livello locale, è tradotto nei seguenti impegni:

GLI IMPEGNI DI AEDES NELLA GESTIONE DEL RAPPORTO CON I FORNITORI



I **progetti e le attività del Gruppo**, come il progetto di Serravalle Retail Park, hanno un **impatto** significativo per il territorio, sia dal punto di vista **occupazionale**, in quanto è in grado di fornire possibilità di lavoro a dipendenti e fornitori, sia dal punto di vista **commerciale**, mettendo in contatto l'offerta commerciale dei *tenants* con le necessità degli abitanti del luogo, ampliando le possibilità di svago per i residenti.

Nello sviluppo del *business* è fondamentale mantenere un rapporto costante con le autorità comunali, infatti il Gruppo gestisce la fase di progettazione e realizzazione in modo attento e professionale.

Nel dettaglio, nel momento in cui vengono autorizzati i permessi di costruire, il General Manager si adopera per fare in modo che vengano **impiegate imprese locali**, distribuendo valore direttamente sul territorio limitrofo, coinvolgendo **partner ed enti locali** in progetti strategici, per gestire corsi di formazione finalizzati alle assunzioni professionali.

Il risultato concreto e ultimo del *core business* del Gruppo comporta molteplici effetti per l'azienda e la comunità locale, in particolare effetti economici di carattere generale e settoriale ad esempio su consumi, reddito, occupazione, ed effetti sociali su tematiche rilevanti come la mobilità, l'aggregazione, lo sviluppo culturale, sociale ed individuale.



3.4 Responsabilità verso le persone



GESTIONE, SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DELLE PERSONE

Le persone sono il cuore di un'azienda sana e solida, per questo motivo Gruppo Aedes ritiene fondamentale disporre di un organico arricchito da risorse umane sempre più qualificate, capaci di esprimere una professionalità e un valore aggiunto, per affrontare e vincere le sfide imposte dal mercato.

Il Gruppo adotta una politica di gestione e sviluppo delle risorse umane tesa alla **valorizzazione delle persone**, incentivandone la **crescita professionale** e lo **sviluppo della carriera**, convinto che i risultati aziendali siano strettamente collegati alla capacità delle persone di attivare le proprie energie per il raggiungimento dei risultati.

DIPENDENTI GRUPPO AEDES PER GENERE



L'organico di Gruppo al 31 dicembre 2016 è costituito da **65 dipendenti**, di cui il 54% è costituito da uomini ed il 46% da donne. Al dato dell'organico del Gruppo occorre aggiungere altre **4 persone** che collaborano con il Gruppo a vario titolo.

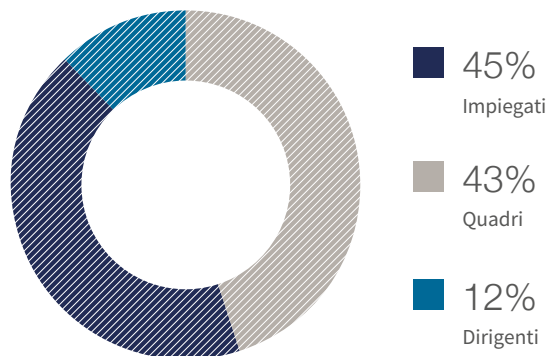
Nel corso del **2016** sono entrati a far parte del Gruppo **18 nuovi dipendenti**, registrando un tasso di *turnover* in entrata pari a circa 27,7%, mentre il numero di dipendenti in uscita ammonta a 9, con un tasso pari a circa 13,8%.

DIPENDENTI GRUPPO AEDES IN ENTRATA E IN USCITA PER GENERE E FASCE DI ETÀ

n. persone	n. dipendenti in entrata - 2016					n. dipendenti in uscita - 2016				
	<30	30-50	>50	Totale	Turnover %	<30	30-50	>50	Totale	Turnover %
Uomini	0	11	3	14	40%	0	4	1	5	14,3%
Donne	1	3	0	4	13,3%	1	2	1	4	13,3%
Totale	1	14	3	18	27,7%	1	6	2	9	13,8%

Per quanto riguarda la scomposizione dell'organico del Gruppo Aedes SIQ per categorie professionali, i Dirigenti rappresentano il 12% della popolazione del Gruppo, i Quadri il 43% e gli impiegati il restante 45%. Dirigenti e Quadri sono tutti assunti presso le sedi di principale svolgimento delle attività.

DIPENDENTI GRUPPO AEDES PER INQUADRAMENTO PROFESSIONALE



SCOMPOSIZIONE DEI DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO PROFESSIONALE E GENERE

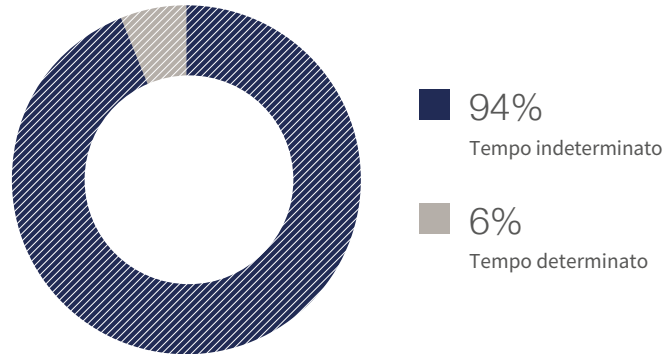
n. persone	31/12/2016			31/12/2015		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Dirigenti	4	4	8	4	4	8
Quadri	17	11	28	11	11	22
Impiegati	14	15	29	13	16	29
Totale	35	30	65	28	31	59

Il 6% dell'organico è composto da dipendenti con età inferiore ai 30 anni, 80% ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni e il 14% ha un'età superiore ai 50 anni.

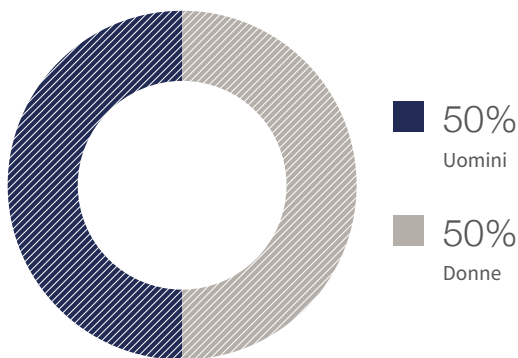
n. persone	31/12/2016			31/12/2015		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Under 30	3	1	4	4	1	5
30-50	27	25	52	19	25	44
Over 50	5	4	9	5	5	10
Totale	35	30	65	28	31	59

Per il Gruppo, garantire un rapporto di lavoro stabile e duraturo è un requisito importante sia come forza motivazionale dei propri dipendenti sia come elemento indispensabile per la crescita e lo sviluppo economico. Per questo motivo, il **94%** delle risorse è assunta con un **contratto a tempo indeterminato** e il 6% con contratto a tempo determinato.

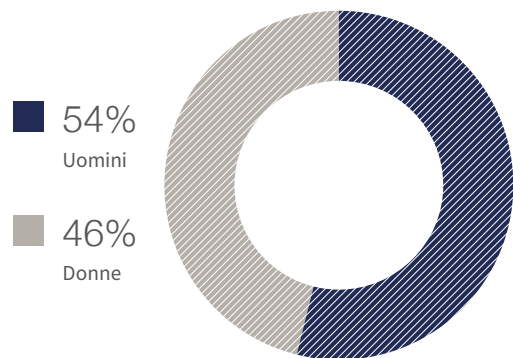
SCOMPOSIZIONE DEI DIPENDENTI PER TIPOLOGIA CONTRATTUALE



SCOMPOSIZIONE DEI DIPENDENTI A TEMPO DETERMINATO PER GENERE



SCOMPOSIZIONE DEI DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO PER GENERE



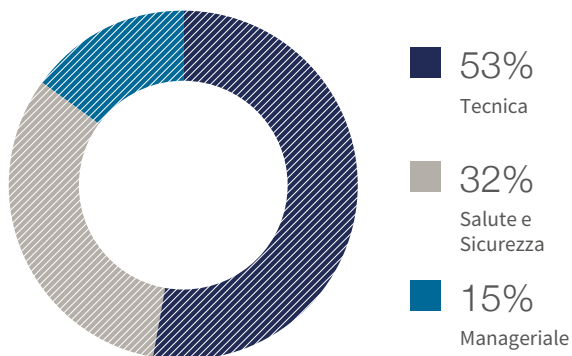
Aedes SIQ S.p.A. considera la **formazione** del personale una leva fondamentale per il continuo miglioramento dei propri collaboratori, da cui ne deriva un **valore aggiunto** per il *business* globale del Gruppo.

Nel corso del 2016 la Direzione Risorse Umane ha effettuato un'approfondita **analisi dei fabbisogni formativi dei dipendenti**, in collaborazione con i loro Manager, per comprendere al meglio le esigenze dell'organico aziendale. Il percorso di analisi è stato avviato da una **valutazione delle competenze** richieste da ogni ruolo professionale, per individuarne i gap e azioni mirate di formazione e sviluppo. I primi risultati dell'analisi dei percorsi formativi si sono concretizzati a partire dalla seconda metà del 2016, prevedendo, per il 2017, un ulteriore percorso ricco di implementazioni.

Durante l'anno il Gruppo ha erogato **oltre 750 ore** di formazione al proprio personale, in particolare, il 30% del totale delle ore ha riguardato la formazione degli impiegati, il 34% dei Quadri e il 36% dei Dirigenti.

Le **aree di formazione** individuate riguardano tematiche **tecniche, manageriali** e inerenti la **salute e sicurezza sul lavoro**. In particolare, il Gruppo ha dedicato 239 ore alla formazione sulla salute e sicurezza, 402 agli aspetti più tecnici del *business*, come il *market abuse*, la finanza immobiliare, il controllo di gestione, il *project management*, e gli strumenti di microsoft office, per terminare con 112 ore destinate alla formazione manageriale, orientata alla gestione delle risorse umane e della leadership.

N° ORE DI FORMAZIONE PER AREE TEMATICHE 2016



In particolare, nel corso del 2016 è stato implementato un progetto rivolto al Top Management di Aedes, **Leadership Evolution**, con lo scopo di sviluppare le loro competenze manageriali, riflettere sui diversi stili di leadership, esplorare, attraverso il confronto e l'ampliamento delle prospettive, diverse modalità per generare sinergia e fiducia, favorire un processo di condivisione e trasversalità della comunicazione per ottenere maggiore collaborazione e motivazione delle persone. Durante il percorso sono stati inoltre affrontati i temi della gestione e motivazione dei collaboratori, la capacità di delega, il feedback efficace, l'ascolto e l'empatia.

66

EXECUTIVE SUMMARY 2016

L'attività svolta da un formatore esterno con testimonial del mondo sportivo ha alternato momenti d'aula a momenti esperienziali fuori dal contesto lavorativo che hanno rafforzato l'identità di squadra.

In ottica di miglioramento continuo nel processo di valorizzazione delle risorse, nel corso del 2016 il Gruppo ha definito un processo di Performance Management (PSM), che sarà implementato nel 2017, che ha la finalità di allineare gli obiettivi organizzativi e strategici a quelli individuali, coinvolgere attivamente tutti i collaboratori e responsabilizzarli aumentando la loro motivazione, migliorando la comunicazione tra capo e collaboratore.



Da sinistra: Benedetto Ceglie, Carlo A. Puri Negri, Giuseppe Roveda, Gabriele Cerninara



Da sinistra: Alessandro Vitucci, Laura Orengo, Andrea Parizzi



Da sinistra: Giovanni Magnotta, Alessandra Cintelli, Barbara Patania, Ruggero Bimbatì

3.5 Responsabilità verso l'ambiente



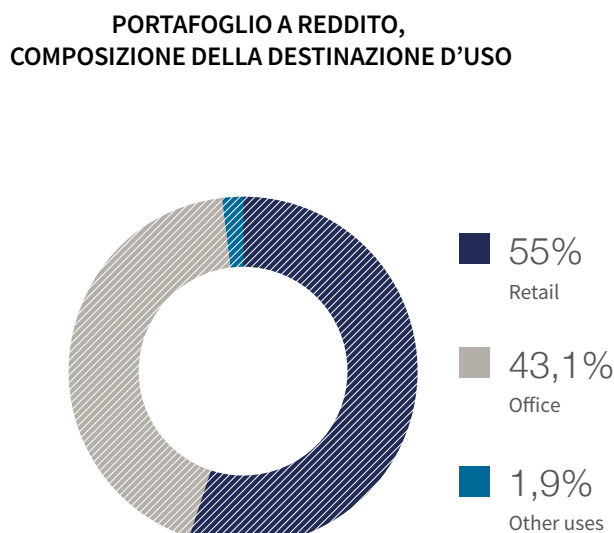
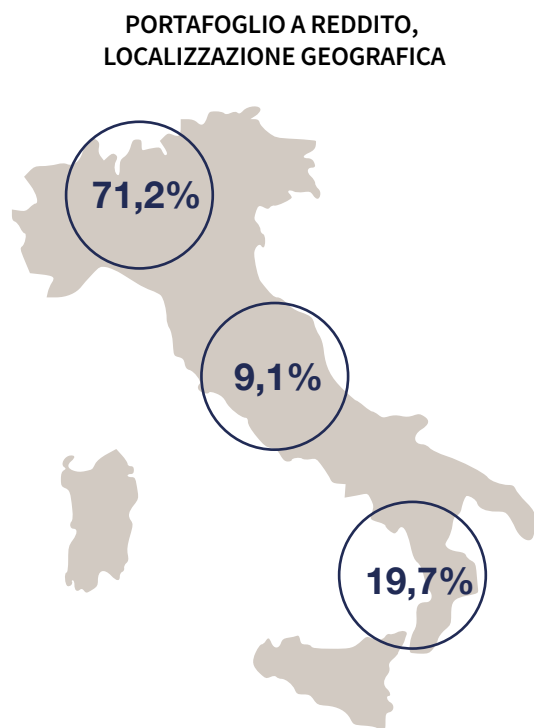
68

EXECUTIVE SUMMARY 2016

POLITICA DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE






Gruppo Aedes interagisce quotidianamente con l'ambiente esterno, risorsa chiave per i propri progetti e attività, e considera cruciali lo sviluppo sostenibile del territorio e la **tutela dell'ambiente** in cui opera, nel rispetto dei diritti delle comunità e delle generazioni future.

Di seguito una rappresentazione grafica della disposizione geografica e della destinazione d'uso del portafoglio a reddito del Gruppo.



Per rendere più facilmente comprensibile l'approccio del Gruppo, è necessario effettuare una distinzione delle principali aree di *business*, in quanto ognuna di esse ha impatti differenti sull'ambiente per la natura delle proprie attività.

Si riportano di seguito le principali attività del Gruppo e i loro potenziali interventi ambientali:

Titolo	Descrizione	Potenziali interventi ambientali
AREE DI PROPRIETÀ OGGETTO DI PROGETTI DI SVILUPPO IMMOBILIARE 	Molti dei progetti appartenenti a questa categoria di business includono interventi con destinazione commerciale.	<ul style="list-style-type: none"> • Sviluppo di politiche di gestione ed efficientamento; • implementazione di piani di monitoraggio a lungo termine.
IMMOBILI DI PROPRIETÀ LOCATI A TERZI 	Gli immobili di questa categoria di business sono locati totalmente a soggetti terzi.	<ul style="list-style-type: none"> • Attivazione di sistemi di rendicontazione sui consumi energetici e di acqua; • analisi degli interventi pianificabili per una maggiore efficienza; • coinvolgimento dei locatari in progetti di efficienza degli immobili.
IMMOBILI DI PROPRIETÀ DESTINATI AD ESSERE LOCATI A TERZI, MA ATTUALMENTE LIBERI 	Si tratta di immobili locati a terzi, ma attualmente senza alcuna proprietà di un locatario.	<ul style="list-style-type: none"> • Pianificazione di interventi di riqualificazione; • azioni sostenibili ed efficienti a beneficio del futuro locatario e della proprietà.
IMMOBILI DI PROPRIETÀ DESTINATI ALLA VENDITA 	Questa categoria include immobili che non sono destinati a rimanere nel portafoglio del Gruppo.	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilizzazione su progetti di sostenibilità implementabili.
IMMOBILI DELLA SEDE AZIENDALE LOCATI AD AEDES SIIQ DA TERZI 	Aedes SIIQ è il locatario della sua sede aziendale, locata da una terza proprietà.	<ul style="list-style-type: none"> • Sviluppo di un sistema di rendicontazione dei consumi di acqua ed energia; • implementazione di interventi di riduzione dell'impatto ambientale; • progetti di riqualificazione ambientale della sede.

MISURAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Gruppo Aedes ritiene fondamentale la sostenibilità ambientale e nell'ambito della propria gestione, progettuale e operativa, si impegna a minimizzare gli impatti delle proprie attività aziendali sull'ambiente e a soddisfare tutti i requisiti legislativi e regolamentari in materia.

Gli ambiti prioritari su cui è focalizzato l'impegno di Aedes per ridurre il proprio impatto ambientale sono i seguenti:

- utilizzo efficiente delle risorse, ottimizzando l'uso di quelle naturali ed energetiche;
- recupero e riciclo dei rifiuti;
- tutela della biodiversità e degli ecosistemi;
- contenimento delle emissioni atmosferiche;
- investimenti per una mobilità sempre più sostenibile.

Perimetro di rendicontazione dei dati ambientali

Il perimetro di rendicontazione per le informazioni seguenti, si limita agli spazi adibiti ad uffici della sede aziendale principale di Milano e quella secondaria di Serravalle Scrivia. In merito alla sede secondaria occorre evidenziare che nel corso dell'anno 2016 la stessa è stata usata in maniera saltuaria ed occasionale in quanto tutto il personale è stato trasferito fin dalla fine del 2015 nella sede principale.

Gestione dei consumi energetici, emissioni ed azioni di efficientamento

Il Gruppo si impegna a proteggere l'ambiente e limitare lo sfruttamento di risorse naturali attraverso una politica di responsabilità ambientale e la pianificazione di interventi di sviluppo sostenibile:



Con riferimento alle aree di proprietà, il Gruppo Aedes si impegna a gestire politiche di informazione e sensibilizzazione su modalità di comportamento virtuose in relazione ai consumi energetici, attraverso una formazione ad hoc dei collaboratori e idonee campagne di comunicazione e segnaletica per clienti utilizzatori dei servizi.

3.6 Responsabilità nella gestione immobiliare



GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare è gestito all'interno dell'azienda grazie al ruolo del **Project and Facility Management**, un ruolo strategico che fornisce supporto e coordinamento delle attività che concorrono alla realizzazione dell'opera durante l'evoluzione del processo edilizio.

Il patrimonio immobiliare in corso di sviluppo è gestito all'interno dell'Azienda grazie al ruolo del **Project Management**, funzione che fornisce supporto e coordinamento delle attività che concorrono alla realizzazione dell'opera durante l'evoluzione del processo edilizio.

Project Management

La funzione di Project Management si occupa di pianificare e gestire, sotto il profilo tecnico ed economico, le attività di costruzione e quelle ad esse correlate, per supportare gli interventi di sviluppo immobiliare di proprietà del Gruppo. Questa funzione collabora fortemente con le aree interne all'Azienda, come la Funzione Investment & Asset Management ed Investment & Development Management e le relative Direzioni, nelle fasi di pianificazione degli interventi, al fine di assicurare la realizzabilità dei relativi interventi nei tempi e budget previsti. Infine, assume un ruolo di grande importanza nella selezione dei fornitori e degli appaltatori per la realizzazione delle opere assegnate, nel rispetto di Policy, Regolamenti e procedure, garantendo l'osservanza delle disposizioni contenute nel D. Lgs n° 231/2001.

Il patrimonio immobiliare a reddito è gestito, in termini tecnico manutentivi, all'interno dell'Azienda, grazie al ruolo del **Facility Management**, funzione che fornisce supporto e coordinamento tecnico alle attività che concorrono alla gestione finanziaria, amministrativa e strategica dell'immobile in portafoglio.

Facility Management

La funzione di Facility Management si occupa di pianificare e gestire, sotto il profilo tecnico ed economico, le attività di manutenzione per supportare la gestione in adeguata efficienza edilizia ed impiantistica degli immobili di proprietà del Gruppo. Questa funzione collabora fortemente con l'area interna all'Azienda la Funzione Investment & Asset Management e la relativa direzione, al fine di assicurare le attività manutentive nei tempi e budget previsti. Infine, assume un ruolo di grande importanza nella selezione dei fornitori e degli appaltatori da utilizzarsi negli interventi manutentivi per la realizzazione delle opere assegnate, nel rispetto di Policy, Regolamenti e procedure, garantendo l'osservanza delle disposizioni contenute nel D. Lgs n° 231/2001.

Partendo dalla fase di definizione progettuale e di costruzione, fino alla fase di verifica di ultimazione lavori e collaudi tecnico-burocratici, questa figura monitora tutte le attività, garantisce la qualità esecutiva ed il controllo dei costi. L'attività si sviluppa in una fase iniziale, con la redazione di una relativa analisi, per poi proseguire con le opportune verifiche di cantiere, attraverso la predisposizione di appositi report, certificazione degli "Stato Avanzamento Lavori" e le verifiche finali a completamento dell'opera.

Inoltre, coadiuva la funzione **Investment & Development Management** nelle sue attività di coordinamento dei progetti, volti all'ottenimento dei permessi per iniziare le attività di costruzione.

Investment & Development Management

Si tratta di un ruolo chiave in Azienda, che si occupa di pianificare, dirigere e coordinare le attività e le prestazioni in termini di valorizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio.

Un'area fortemente connessa con tutte le fasi del *business* e con vari interlocutori, interni ed esterni, come gli advisor, i soggetti finanziari coinvolti e i retailers, con l'obiettivo di ottimizzare la valorizzazione immobiliare del development e promuovere i progetti di sviluppo immobiliare retail.

Più in dettaglio, il Facility Management gestisce, controlla e monitora direttamente il coordinamento delle seguenti attività svolte dai relativi soggetti incaricati:

	Redazione della progettazione esecutiva		Processo acquisti ed appalti
	Processo di esecuzione dei lavori		Rapporti con enti terzi durante l'esecuzione dei lavori
	Processo di collaudo, accettazione e certificazione finali dei lavori		



Oltre a quanto sopra indicato, il Facility Management gestisce, nell'ambito dell'utilizzo ordinario di un edificio, una pluralità di servizi, processi e attività rivolte all'edificio stesso, ai suoi spazi ed alle persone che li utilizzano. Nel dettaglio, controlla e monitora direttamente il coordinamento delle seguenti attività svolte dai relativi soggetti incaricati:

	Servizio di manutenzione preventiva e correttiva delle opere civili ed impiantistiche		Attività di acquisizione dati di consistenza ed energetici
	Pulizia parti comuni		Monitoraggio dello stato di adeguamento normativo
	Derattizzazione e disinfestazione		Sorveglianza e misura di efficienza degli impianti ed in particolari di quelli di sicurezza
	Servizio di guardiana e reception		Eventuali interventi di manutenzione straordinaria urgenti
	Manutenzione aree verdi		Eventuali altre attività di rendicontazione






In considerazione dei nuovi obiettivi del 2017, è prevista l'internalizzazione delle attività di Property Management, che sviluppa e gestisce ogni percorso di valorizzazione e utilizzo immobiliare definito dalla funzione di "Asset Management", intervenendo nella gestione amministrativa e tecnica immobiliare. Gestisce, inoltre, la liquidazione di tutti i tributi connessi al settore immobiliare, con il compito di verificare l'esatta applicazione di aliquote e categorie di tassazione.

Più in dettaglio gestisce, controlla e monitora direttamente il coordinamento delle seguenti attività svolte dal Property Manager Amministrativo e dal Property Manager Tecnico.

ATTIVITÀ DEL PROPERTY MANAGER AMMINISTRATIVO

	Presa in carico dell'immobile
	Gestione amministrativa dei rapporti attivi nei confronti dei conduttori e passivi nei confronti dei fornitori/appaltatori impiegati
	Gestione fiscale (IMU, imposte e tributi gravanti sugli immobili)
	Gestione rapporti assicurativi sugli immobili e gestione eventuali sinistri
	Gestione dell'archivio documentazione amministrativo dell'Immobile
	Gestione dei crediti verso i conduttori

ATTIVITÀ DEL PROPERTY MANAGER TECNICO

	Servizi di pianificazione interventi, redazione proposte budget e controllo tecnico
	Gestione delle attività di manutenzione delle parti edili, strutturali ed impiantistiche inclusi relativi iter tecnici, amministrativi ed autorizzativi
	Gestione delle utenze ed allacciamenti
	Gestione delle unità immobiliari non locate e dei servizi relativi alle parti comuni
	Attività tecniche di reporting e supporto
	Gestione pronto intervento e messa in sicurezza

3.7 Standard di rendicontazione utilizzato: GRI-G4

Il Gruppo Aedes redige la presente Relazione sulla Sostenibilità per il primo anno, con lo scopo di impostare un percorso di comunicazione sempre più trasparente delle performance in ambito di sostenibilità, ottenute dal Gruppo nel corso del 2016.

“Sostenibilità” è la capacità di una organizzazione di conseguire lo sviluppo del proprio *business* nel rispetto dei valori di compatibilità ambientale e sociale, partecipando alla definizione di benessere e progresso, con ricadute positive su tutti i suoi Stakeholder.

Il presente rapporto è predisposto secondo le linee guida “G4 Sustainability Reporting Guidelines” pubblicate nel 2013 dal Global Reporting Initiative (GRI), in conformità al livello di applicazione “Core”. La disclosure è limitata ai temi identificati come materiali (ovvero significativi) per il Gruppo e per i suoi Stakeholder sotto il profilo degli impatti ESG – Environmental Social Governance.

Questa prima Relazione sulla Sostenibilità fa riferimento al Gruppo Aedes e il perimetro di raccolta dei dati è delimitato alle seguenti Società:

- Cascina Praga SIINQ S.p.A.
- Novi Praga SIINQ S.p.A.
- Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.
- Satac SIINQ S.p.A.
- Pragaundici SIINQ S.p.A.
- Fondo Petrarca
- Fondo Redwood
- Efir S.ar.l.
- Fondo Dante Retail
- Pragasei S.r.l.
- Praga Service Real Estate S.r.l.
- Praga Construction S.r.l.
- Società Agricola La Bollina S.r.l.
- Bollina S.r.l.
- Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.

TABELLA DEGLI INDICATORI GRI-G4

Indicatore	
General Standard Disclosure	
Strategia ed analisi	
G4 - 1	Dichiarazione della più alta autorità del processo decisionale in merito all'importanza della sostenibilità per l'organizzazione e la sua strategia
Profilo dell'organizzazione	
G4 - 3	Nome dell'organizzazione
G4 - 4	Principali marchi, prodotti e/o servizi
G4 - 5	Sede principale
G4 - 6	Paesi di operatività
G4 - 7	Assetto proprietario e forma legale
G4 - 8	Mercati serviti
G4 - 9	Dimensione dell'organizzazione
G4 - 10	Caratteristiche della forza lavoro
G4 - 11	Percentuale dei dipendenti coperti da accordi collettivi di contrattazione
G4 - 12	Descrizione della catena di fornitura dell'organizzazione
G4 - 13	Cambiamenti significativi della dimensione, struttura, assetto proprietario o catena di fornitura dell'organizzazione avvenuti nel periodo di rendicontazione
G4 - 14	Applicazione dell'approccio prudenziale alla gestione dei rischi
G4 - 15	Sottoscrizione o adozione di codici di condotta, principi e carte sviluppati da enti/associazioni esterne relativi a performance economiche, sociali e ambientali
G4 - 16	Partecipazione ad associazioni di categoria nazionali e/o internazionali in cui l'organizzazione detiene una posizione presso gli organi di governo
Materialità e perimetro del Report	
G4 - 17	Entità incluse nel bilancio
G4 - 18	Processo per la definizione dei contenuti del Bilancio di Sostenibilità
G4 - 19	Aspetti materiali identificati
G4 - 20	Aspetti materiali interni dell'organizzazione
G4 - 21	Aspetti materiali esterni dell'organizzazione
G4 - 22	Modifiche di informazioni rispetto al precedente Report
G4 - 23	Cambiamenti significativi in termini di obiettivi e perimetri rispetto al precedente Report
Stakeholder engagement	
G4 - 24	Categorie e gruppi di Stakeholder coinvolti dall'organizzazione
G4 - 25	Processo di identificazione degli Stakeholder
G4 - 26	Approccio al coinvolgimento degli Stakeholder, incluse frequenze e tipologie di attività
G4 - 27	Aspetti chiave emersi dal coinvolgimento degli Stakeholder
Profilo del Report	
G4 - 28	Periodo di rendicontazione della Relazione sulla Sostenibilità
G4 - 29	Data pubblicazione del precedente Report
G4 - 30	Ciclo di rendicontazione
G4 - 31	Contatti e indirizzi
G4 - 32	Indice dei contenuti GRI
G4 - 33	Politiche e pratiche di assurance esterna
Governance	
G4 - 34	Struttura di governo dell'organizzazione
Etica	
G4 - 56	Valori, principi standard e regole di comportamento dell'organizzazione
Specific Standard Disclosure	
Indicatori economici	
Aspetto materiale - Performance economica	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EC1	Valore economico direttamente generato e distribuito
G4 - EC4	Finanziamenti significativi ricevuti dalla Pubblica Amministrazione
Aspetto materiale - Presenza sul mercato	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EC6	Proporzione dei senior manager assunti dove si svolge prevalentemente l'attività
Aspetto materiale - Impatti economici indiretti	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EC7	Sviluppo e impatto di investimenti in infrastrutture e servizi forniti principalmente per pubblica utilità
Aspetto materiale - Pratiche di approvvigionamento	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EC9	Percentuale di spesa concentrata sui fornitori locali in relazione alle sedi operative più significative

Indicatore	
Indicatori ambientali	
Aspetto materiale - Materiali	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN1	Materiali utilizzati
G4 - EN2	Percentuale di materiali che sono riciclati come materiali input
Aspetto materiale - Energia	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN3	Consumi di energia all'interno dell'organizzazione
G4 - EN4	Consumi di energia all'esterno dell'organizzazione
G4 - EN5	Intensità energetica
G4 - EN6	Riduzione dei consumi energetici
Aspetto non materiale - Acqua	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN8	Prelievo di acqua per fonte di approvvigionamento
G4 - EN10	Percentuale di acqua riciclata e riutilizzata
Aspetto materiale - Biodiversità	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN11	Siti operativi posseduti, affittati e gestiti in, o adiacenti a, aree protette ed aree ad alta biodiversità al di fuori di aree protette
Aspetto materiale - Emissioni	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN15	Emissioni Gas serra dirette (Scope 1)
G4 - EN16	Emissioni Gas serra generate dai consumi energetici (Scope 2)
G4 - EN17	Altre emissioni Gas serra dirette (Scope 3)
Aspetto materiale - Scarichi e rifiuti	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN22	Scarichi idrici totali per qualità e destinazione
G4 - EN23	Peso totale dei rifiuti per tipologia e metodo di smaltimento
Aspetto materiale - Prodotti e servizi	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN27	Iniziative per mitigare gli impatti ambientali dei prodotti e servizi e grado di mitigazione dell'impatto
Aspetto materiale - Compliance	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN29	Valore monetario di multe significative e numero totale di sanzioni non monetarie dovute alla non conformità con leggi e regolamenti ambientali
Aspetto non materiale - Trasporti	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN30	Impatti ambientali significativi legati al trasporto di prodotti e servizi e alla mobilità dei dipendenti
Aspetto materiale - Overall	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN31	Spese e investimenti per la protezione ambientale, per tipologia
Aspetto materiale - Valutazione ambientale dei fornitori	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN32	Percentuale dei nuovi fornitori valutati sulla base dei criteri ambientali
Aspetto materiale - Meccanismi di reclamo	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - EN34	Numero di reclami legati ad impatti ambientali depositati, avviati e risolti, attraverso meccanismi formali di gestione dei reclami
Indicatori sociali	
Sottocategoria - Pratiche di lavoro e condizioni di lavoro adeguate	
Aspetto materiale - Occupazione	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - LA1	Numero totale dei nuovi assunti e turnover per fasce d'età, genere e aree geografiche
G4 - LA2	Benefit e altri contributi integrativi forniti dai dipendenti full time che non vengono forniti ai dipendenti part time, per sede operativa
Aspetto non materiale - Relazioni industriali	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - LA4	Periodo minimo di preavviso per modifiche operative specificando se tali condizioni siano incluse o meno nella contrattazione collettiva
Aspetto materiale - Salute e sicurezza sul luogo di lavoro	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - LA6	Tipologia di infortuni, tasso di infortunio, malattie professionali, giorni persi, tasso di assenteismo e numero totale di infortuni mortali per categoria dipendente
G4 - LA7	Ruoli ad alto rischio di infortunio o malattia professionale
Aspetto materiale - Formazioni e istruzione	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - LA9	Ore di formazione medie per dipendente per anno, per genere e per categoria di dipendente

Indicatore	
Aspetto materiale - Diversità e pari opportunità	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - LA12	Composizione degli organi di governo e ripartizione del personale per genere, appartenenza alla categorie protette e altri indicatori di diversità
Aspetto materiale - Pari remunerazione per uomini e donne	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - LA13	Rapporto tra lo stipendio base delle donne e quello degli uomini a parità di categoria e suddiviso per sedi operative significative
Aspetto materiale - Valutazione dei fornitori sulla base delle pratiche di lavoro	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - LA14	Percentuale dei nuovi fornitori valutati sulla base di criteri inerenti le pratiche di lavoro
Aspetto materiale - Meccanismi per i reclami in materia di pratiche di lavoro	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - LA16	Reclami sulle pratiche di lavoro depositati, analizzati e risolti attraverso meccanismi formali di gestione reclami
Sottocategoria - Diritti Umani	
Aspetto non materiale - Non discriminazione	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - HR3	Totale episodi legati a pratiche discriminatorie e azioni intraprese
Aspetto non materiale - Diritti delle comunità locali	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - HR8	Totale episodi legati alla violazione dei diritti della comunità locale e azioni intraprese
Aspetto non materiale - Valutazione dei fornitori sulla base dei diritti umani	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - HR10	Valutazione dei fornitori sulla base di criteri connessi ai diritti umani
Sottocategoria - Società	
Aspetto materiale - Comunità locali	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - SO1	Operazioni che coinvolgono la comunità locale, valutazione degli impatti e programmi di sviluppo
Aspetto materiale - Anti-corruzione	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - SO5	Casi di corruzione e azioni intraprese
Aspetto non materiale - Contributi politici	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - SO6	Valore dei contributi politici
Aspetto materiale - Comportamento anti-competitivo	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - SO7	Numero totale di azioni legali in risposta a comportamenti anticoncorrenziali, antitrust e pratiche monopolio, e relative sentenze
Aspetto materiale - Conformità	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - SO8	Valore monetario delle sanzioni significative e numero totale delle sanzioni non monetarie per non conformità a leggi e regolamenti
Aspetto materiale - Valutazione dei fornitori per gli impatti sulla società	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - SO9	Percentuale dei nuovi fornitori valutati sulla base dei criteri riguardanti gli impatti sulla Società
Aspetto materiale - Meccanismi per i reclami sulla base degli impatti sulla Società	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - SO11	Reclami sugli impatti sulla Società depositati, analizzati e risolti
Sottocategoria - Responsabilità di prodotto	
Aspetto materiale - Comunicazioni di marketing	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - PR6	Vendita di prodotti vietati e contestati
G4 - PR7	Casi di non conformità a regolamenti riferiti ad attività di marketing
Aspetto materiale - Conformità	
G4 - DMA	Informativa generica sulle modalità di gestione
G4 - PR9	Sanzioni per non conformità a leggi e regolamenti in merito all'uso di prodotti e servizi

Aedes SIQ S.p.A. - Società soggetta ad attività di direzione
e coordinamento di Augusto S.p.A. - Sede sociale in Milano,
Via Morimondo n. 26 - Edificio 18
Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 212.945.601,41
Numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano
e Codice fiscale 00824960157 - R.E.A. Milano n. 112395
Partita I.V.A. n. 13283620154

Consulenza e coordinamento: **Ergon Com S.r.l.**
Progetto grafico: **Vertigo Design**
Ritratti: **Aldo Castoldi**

