

Executive summary 2017



INDICE

1

PROFILO SOCIETARIO

PAGINA 4

2

ANDAMENTO DELLA GESTIONE 2017

PAGINA 8

3

SINTESI DELLA RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITÀ

PAGINA 40

1 PROFILO SOCIETARIO

1.1	Lettera agli Azionisti	5
1.2	Cariche sociali	6
1.3	Assetto azionario di riferimento	7

1.1 Lettera agli Azionisti

Signori Azionisti,

l'esercizio 2017 ha visto proseguire le attività finalizzate all'acquisto di immobili a reddito e all'avanzamento dei principali progetti di sviluppo finalizzati ad implementare nel breve e nel medio termine ulteriori attivi a reddito, in coerenza con il modello di *property company* adottato con l'adesione al regime SIIQ.

Si evidenzia che, alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2017, secondo esercizio di riferimento per la verifica dei parametri previsti dal Regime Speciale delle SIIQ, sono stati rispettati sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale, con un anno di anticipo rispetto al *grace period* previsto dalla normativa.

Si riassumono di seguito le principali attività operative:

- a) è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa al progetto retail di Caselle (113.000 mq di GLA), a conclusione dell'attività di *permitting* di tale progetto, e sono state avviate le attività prodromiche alla fase di sviluppo dello stesso;
- b) l'acquisizione e la successiva fusione di Retail Park One S.r.l. in Novipraga SIIQ S.p.A. hanno consentito l'avanzamento delle attività di sviluppo della Fase C del Serravalle Retail Park, di cui si conferma l'apertura a primavera 2018;
- c) l'attività di acquisizione di immobili è proseguita con l'acquisto di due edifici a torre a Milano, via Richard, con destinazione direzionale e superficie complessiva di circa 15.000 mq; per le stesse è stata già completata l'attività progettuale finalizzata al *refurbishment* ed è iniziata l'attività di commercializzazione locativa; in particolare per una delle due torri si è già perfezionato il contratto di locazione con un primario Tenant, con ricavi che partiranno dal quarto trimestre 2019 al termine delle attività di *refurbishment* convenute con lo stesso Tenant;
- d) è stato firmato l'accordo di investimento nel progetto "The Market San Marino" tra Aedes SIIQ S.p.A. e BG Asset Management S.A. (Borletti Group) e altri partner, finalizzato all'acquisizione da parte di Aedes del 40% della società che svolgerà il ruolo di General Partner dell'iniziativa. Il termine dello sviluppo è previsto entro il 2020 con un impegno finanziario fino a questa data per Aedes di complessivi 23,6 milioni di Euro (2,7 milioni di Euro già corrisposti nel corso del 2017) con facoltà di sindacare parte del suddetto impegno. Tali accordi includono tra l'altro una opzione call a favore di Aedes per l'acquisto dell'intero progetto, esercitabile nel 2022 al valore di mercato.

La focalizzazione sull'attività di *property company* ha determinato la dismissione di immobili nell'ambito del capitale circolante e di immobili non strategici dell'attivo fisso. In particolare sono stati venduti con margini economici positivi investimenti e rimanenze immobiliari per un controvalore di 10,4 milioni di Euro.

Nel corso del 2017, Aedes SIIQ ha confermato la sua adesione all'EPRA – European Public Real Estate Association – uniformandosi ai principali Reits internazionali in merito all'informativa economico-finanziaria. Il bilancio 2017 riporta per il secondo anno la sezione esplicativa degli indicatori finanziari EPRA.

Continua anche nel 2017 il percorso del Gruppo Aedes verso la Responsabilità Sociale d'Impresa, confermandosi la consapevolezza di quanto il proprio business sia coinvolto direttamente nelle tre dimensioni della sostenibilità: economica, sociale ed ambientale. Per questo motivo è stata redatta anche nel 2017 la 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.

Aedes SIIQ S.p.A. conclude anche l'esercizio 2017 in maniera positiva e intende, nel corso del 2018, proseguire il suo percorso 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}
Annapaola 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

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 2017 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.

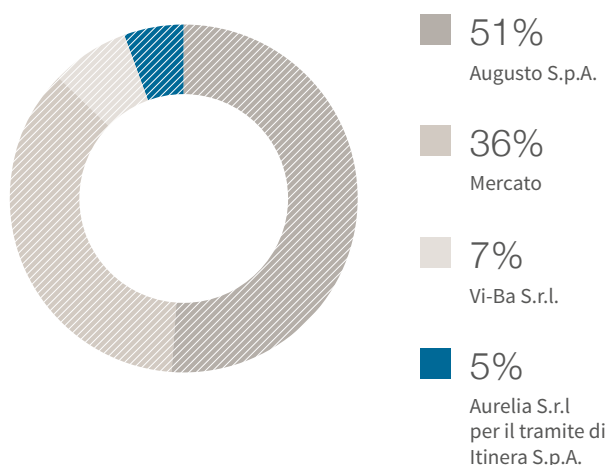
Si riporta di seguito l'elenco degli Azionisti che, alla data del 31 dicembre 2017, sulla base delle comunicazioni Consob¹ e del libro soci aggiornato, nonché delle altre informazioni a disposizione della Società alla suddetta data, risultano detenere partecipazioni in misura superiore al 5 (cinque) per cento del capitale sociale sottoscritto².

7

Azionista	n. azioni	% sul capitale sociale
Augusto S.p.A.	163.752.436	51,20%
Vi-Ba S.r.l.	23.379.885	7,31%
Aurelia S.r.l. per il tramite di Itinera S.p.A.	16.935.541	5,30%
Mercato	115.755.329	36,19%
Totale Azioni	319.823.191	100,00%

PROFILO SOCIETARIO

In considerazione dell'assetto azionario di riferimento, calcolato sulla base di 319.803.191 azioni ordinarie in circolazione alla data del 31 dicembre 2017, la situazione dell'azionariato risulta composta come evidenziato nel grafico riportato di seguito. 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 Euro 0,69, ogni 3 *Warrant* detenuti.



Azioni Proprie

Al 31 dicembre 2017 Aedes deteneva 30.000 azioni ordinarie a supporto dell'attività di *liquidity provider* svolta da Intermonte SIM S.p.A..

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 2017

2.1	Struttura del Gruppo	10
2.2	Strategia e modello di business	11
2.3	Indicatori di Performance	12
2.4	Net Asset Value	15
2.5	Andamento dell'Esercizio	16
2.6	Indicatori di performance EPRA	22
2.7	Il portafoglio immobiliare	28
2.8	Evoluzione prevedibile della gestione	34
2.9	Eventi di rilievo	36



Uffici ↑

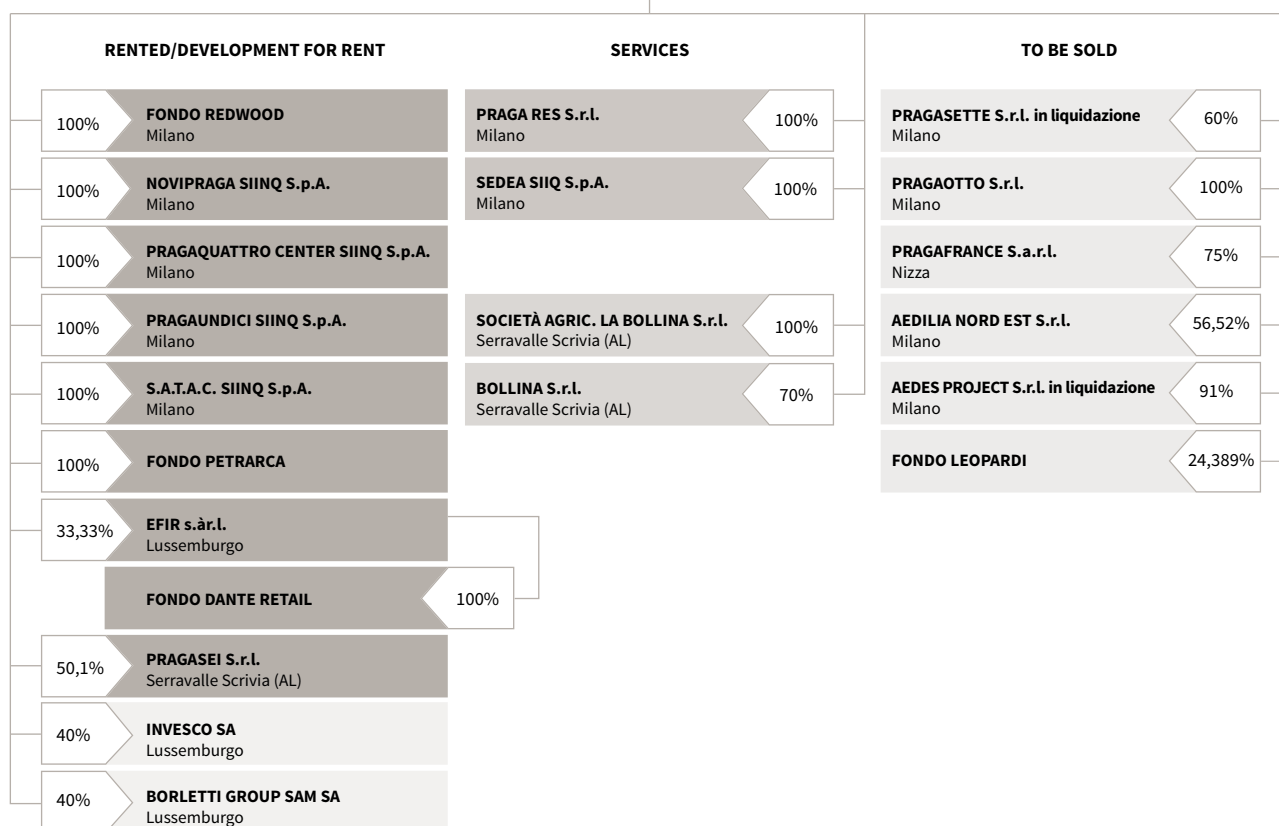
2.1 Struttura del Gruppo

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 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 2017 risultava la seguente:

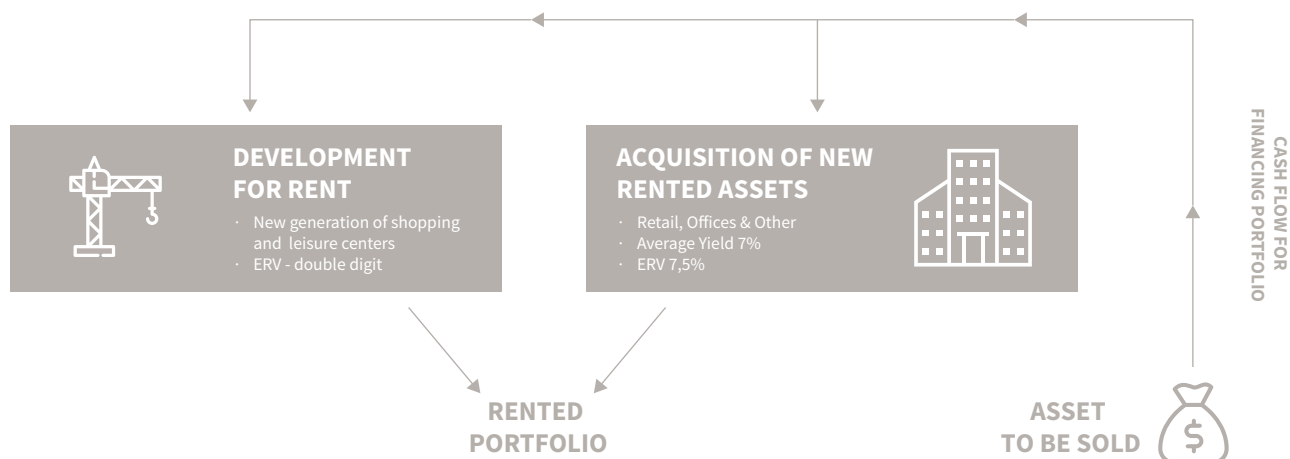
AEDES SIIQ



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*, e *Office*, con un ricorso all'indebitamento in misura sostenibile e tale da generare flussi di cassa coerenti con il modello SIQ.

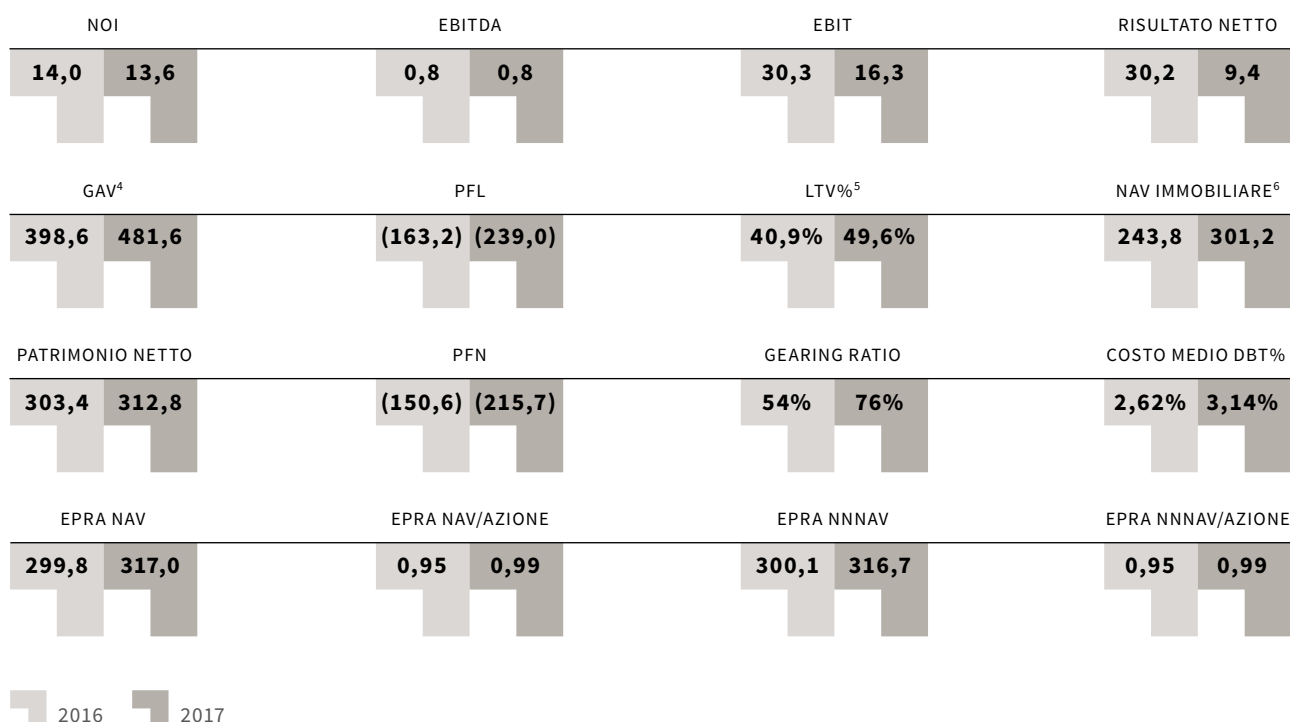
Si continua a perseguire tale strategia dismettendo assets non strategici e non performing ed allocando le risorse finanziarie disponibili nei portafogli a reddito e di sviluppo finalizzati al reddito, con un modello di business "circolare": dalla progettazione allo sviluppo alla messa a reddito, sempre con attenzione alla creazione di valore per la Società ed i suoi soci ma anche alla creazione di valore aggiunto per i territori dove si sviluppa l'intervento.



Aedes, inoltre, svolge un'attività di servizi, esclusivamente verso società del Gruppo (*asset management*, amministrazione e finanza). La controllata Praga Res S.r.l. svolge attività di Project e Construction Management, prevalentemente verso società del Gruppo, al fine di mantenere un maggiore controllo dei propri investimenti.

2.3 Indicatori di Performance

HIGHLIGHTS ECONOMICO-FINANZIARI³



DATI RELATIVI ALLA PERFORMANCE DI MERCATO⁷

Il titolo Aedes in Borsa

Il titolo Aedes (AE.IM) ha registrato nei primi mesi del 2017 un andamento sostanzialmente correlato all'indice di mercato e ai principali competitors pur mantenendo una performance inferiore a quella registrata da questi ultimi. Il titolo a partire dalla seconda metà di aprile fino alla fine del mese di ottobre ha registrato una crescita rilevante, superiore alle performance del mercato, stabilizzando il proprio andamento nel corso dei mesi di Novembre e Dicembre.

Di seguito un grafico con il confronto tra l'andamento del titolo Aedes rispetto a quello dei principali *competitors*⁸ e all'indice di mercato⁹.

³ Dati in milioni di Euro

⁴ Dati consolidati

⁵ PFL / GAV. Tenendo conto del solo debito allocato su immobili il rapporto LTV è pari al 37,5%

⁶ Dati consolidati

⁷ Fonte Dati Bloomberg

⁸ Beni Stabili SIQ e IGD SIQ

⁹ FTSEMIB Index



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

Prezzo al 30 dicembre 2016:	0,3860 Euro	Prezzo Massimo:	0,5390 Euro (7 novembre 2017)
Prezzo al 29 dicembre 2017:	0,4680 Euro	Prezzo Minimo:	0,3035 Euro (6 luglio 2017)
Variazione annua:	21%	Prezzo Medio annuo:	0,3879 Euro

Capitalizzazione di Borsa al 29 dicembre 2017:
149,7 milioni di Euro



Andamento del *Warrant*

Con l'emissione delle azioni rivenienti dall'aumento in opzione del 2015, sono stati assegnati gratuitamente 86.956.536 *Warrant* Aedes 2015-2020. L'aumento in opzione per massimi Euro 40.000.006,56 a un prezzo di Euro 0,46 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 Euro 20.000.003,28, a un prezzo di Euro 0,69 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 2017.



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 Euro 0,69, ogni 3 *Warrant* detenuti.

2.4 Net Asset Value

L'EPRA NNNAV del Gruppo Aedes a fine 2017 è pari a 316,7 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 NNNAV di competenza del Gruppo Aedes:

(Euro/000)	31/12/2017	31/12/2016
Azioni in circolazione (*)	319.773.191	316.303.191
EPRA Net Asset Value		
Patrimonio netto per IFRS	313.201	296.408
NAV		
Include:		
Rivalutazioni di investimenti immobiliari	0	0
Rivalutazioni di Immobili in Fase di Sviluppo	15	120
Rivalutazioni di altri investimenti (partecipazioni immobiliari)	1.584	1.525
Rivalutazione di rimanenze	1.919	1.415
Esclude:		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	238	375
EPRA NAV	316.957	299.843
EPRA NAV per share	0,99	0,95
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(238)	(375)
Fair value dell'indebitamento finanziario	(24)	650
EPRA NNNAV	316.695	300.118
EPRA NNNAV per share	0,99	0,95

(*) esclude azioni proprie

L'EPRA NAV *diluted* e l'EPRA NNNAV *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 NNNAV per azione di 0,99 Euro NAV per azione di 0,99, il prezzo del titolo Aedes ha sinora mantenuto un considerevole sconto (-60% circa). La Società ha già avviato diverse attività, fra le quali il rinnovo ad Intermonte 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 NNNAV.

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, per la redazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 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.

Tenuto conto che l'intero patrimonio immobiliare del Gruppo è soggetto a perizia da parte di esperti indipendenti, gli Amministratori non hanno ravvisato indicatori di perdita di valore di secondo livello.

2.5 Andamento dell'Esercizio

ANALISI ECONOMICA

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)	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi lordi da affitto	17.387	15.120	2.267
Margine da vendita Immobili	878	(87)	965
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	1.174	1.129	45
Margine da vendita partecipazioni	198	(3)	201
Altri ricavi	979	3.244	(2.265)
Totale ricavi	20.616	19.403	1.213
Perdite per sfitti nette	(766)	(526)	(240)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(3.389)	(2.703)	(686)
Opex	(626)	(807)	181
Commissioni e provvigioni	(1.322)	(933)	(389)
Altri costi non riaddebitabili	(923)	(445)	(478)
Totale costi diretti esterni	(7.026)	(5.414)	(1.612)
Net Operating Income	13.590	13.989	(399)
Costo del personale diretto	(2.767)	(2.176)	(591)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	1.556	1.059	497
Totale costi diretti	(1.211)	(1.117)	(94)
Costo del personale di sede	(3.153)	(3.174)	21
Consulenze a struttura	(2.910)	(3.152)	242
G&A	(5.531)	(5.759)	228
Costi interni capitalizzati su rimanenze non immobiliari	1	21	(20)
Totale spese generali	(11.593)	(12.064)	471
EBITDA	786	808	(22)
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	20.874	29.773	(8.899)
(Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(1.836)	(771)	(1.065)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni	(48)	(2.470)	2.422
Proventi/(oneri) da società collegate	(3.445)	3.009	(6.454)
EBIT (Risultato operativo)	16.331	30.349	(14.018)
Proventi/(Oneri) finanziari	(6.160)	(3.588)	(2.572)
EBT (Risultato ante imposte)	10.171	26.761	(16.590)
Imposte/Oneri fiscali	(420)	3.071	(3.491)
Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento	9.751	29.832	(20.081)
Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione	(375)	382	(757)
Utile/(Perdita)	9.376	30.214	(20.838)
Risultato di competenza degli Azionisti di minoranza	(287)	1.107	(1.394)
Risultato di competenza del Gruppo	9.663	29.107	(19.444)

L'EBITDA, sostanzialmente in linea con quanto rilevato nel 2016, è caratterizzato da ricavi comunque in aumento e con una componente ricorrente degli stessi in significativa crescita.

Il risultato netto del 2017 evidenzia un utile di 9,4 milioni di Euro (di cui 9,7 milioni di Euro di competenza del Gruppo), rispetto a un utile di 30,2 milioni di Euro (di cui 29,1 milioni di Euro del Gruppo) del 2016.

Il risultato del 2017 è conseguenza delle azioni intraprese dal Gruppo per la realizzazione della strategia immobiliare volta al consolidamento di un portafoglio immobiliare da *property company*, strategia sviluppata con forza nel 2016 mediante l'ampliamento del portafoglio immobiliare destinato a generare ricavi per affitti e proseguita nel corso del 2017 mediante l'acquisizione della società di Retail Park One S.r.l., proprietaria di un retail park di 27.655 mq di GLA a Serravalle Scrivia (AL), con entry yield del 9%.

Inoltre, in coerenza con la strategia di dismissione degli asset e delle partecipazioni non core, in data 16 giugno 2017 è stato sottoscritto l'atto di cessione delle quote della controllata Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l. Il risultato della società fino alla data di cessione e gli effetti generati dalla cessione sono stati classificati all'interno della voce "Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività e passività destinate alla dismissione". Per finalità comparative anche il corrispondente risultato del periodo precedente è stato classificato in tale voce.

ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale del Gruppo al 31 dicembre 2017 è sintetizzata come segue:

Descrizione (Euro/000)	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Capitale fisso	485.596	398.367	87.229
Capitale circolante netto	46.806	61.727	(14.921)
Capitale investito	532.402	460.094	72.308
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	313.201	296.408	16.793
Patrimonio netto di competenza degli Azionisti di minoranza	(385)	6.953	(7.338)
Totale patrimonio netto	312.816	303.361	9.455
Altre (attività) e passività non correnti	3.857	6.115	(2.258)
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	174.227	113.866	60.361
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	64.743	49.362	15.381
Disponibilità liquide ed equivalenti	(23.241)	(12.610)	(10.631)
Totale indebitamento finanziario netto	215.729	150.618	65.111
Totale fonti di finanziamento	532.402	460.094	72.308

Capitale fisso

Il totale della voce è pari a 485,6 milioni di Euro a fronte di 398,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2016, ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per 432,4 milioni di Euro da 344,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2016. La variazione di 88,2 milioni di Euro è principalmente riconducibile all'acquisizione del Retail Park di Serravalle e degli edifici a torre di Via Richard, a Milano, oltre a investimenti su immobili per 19,7 milioni di Euro e agli adeguamenti di *fair value* dell'esercizio;
- capitale investito in partecipazioni collegate e *joint ventures* per 53,1 milioni di Euro, rispetto a 54,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2016; la riduzione è prevalentemente riconducibile alla distribuzione del capitale della collegata Fondo Dante Retail e agli adeguamenti del periodo;
- altre immobilizzazioni finanziarie pari a 0,1 milioni di Euro, in linea con il 31 dicembre 2016;
- immobilizzazioni immateriali sostanzialmente nulle, in linea con il 31 dicembre 2016.

Capitale circolante netto

Il capitale circolante netto è pari a 46,8 milioni di Euro a fronte di 61,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2016, ed è composto da:

- rimanenze per 50,2 milioni di Euro rispetto a 56,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2016; a variazione è imputabile alle cessioni di asset e alle svalutazioni dell'esercizio;
- crediti commerciali e altri crediti per 21,6 milioni di Euro, rispetto a 27,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2016. La variazione è principalmente imputabile all'incasso nel corso del 2017 di un credito verso l'erario di 6,4 milioni di Euro per imposta sostitutiva ex L. N° 226/2005 chiesto a rimborso in esercizi precedenti;
- debiti commerciali e altri debiti per 25,0 milioni di Euro, rispetto a 21,6 milioni di Euro a fine 2016.

Capitale investito

Per effetto delle sopra menzionate variazioni, il capitale investito passa da 460,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2016 a 532,4 milioni di Euro a fine 2017. Esso è finanziato dal patrimonio netto per 312,8 milioni di Euro (59%), per 215,7 milioni di Euro (40%) dall'indebitamento finanziario netto e per 3,9 milioni di Euro (1%) da altre passività nette non correnti.

Patrimonio netto consolidato

Il patrimonio netto consolidato è pari a 312,8 milioni di Euro da 303,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2016.

La variazione positiva di 9,4 milioni di Euro è ascrivibile per 9,4 milioni di Euro al risultato di periodo, per 1,6 milioni di Euro alla vendita di azioni proprie detenute in portafoglio, per 1,7 milioni di Euro all'acquisto del residuo 35% del Fondo Petrarca e per 0,1 migliaia di Euro a perdite attuariali.

La voce è composta per 313,2 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza del Gruppo (296,4 milioni di Euro a fine 2016) e per -0,4 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza di Terzi (+7,0 milioni di Euro a fine 2016) la cui riduzione è principalmente imputabile alla già citata acquisizione delle quote di minoranza del Fondo Petrarca.

Altre attività e passività non correnti

Le altre attività e passività non correnti hanno un saldo negativo di 3,9 milioni di Euro contro un saldo negativo di 6,1 milioni di Euro a fine 2016. La voce risulta così composta:

- passività di 1,1 milioni di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (1,0 milioni di Euro al 2016);
- attività fiscali nette di 2,3 milioni Euro (2,5 milioni di Euro di attività a fine 2016) quale sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo per imposte differite;
- passività di 5,1 milioni di Euro (6,0 milioni di Euro a fine 2016) relative a fondi rischi, principalmente per oneri contrattuali (0,3 milioni di Euro, da 0,7 milioni di Euro a fine 2016), per rischi di natura fiscale (2,4 milioni di Euro da 2,5 milioni di Euro a fine 2016), a fondi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare (0,1 milioni di Euro da 0,2 milioni di Euro a fine 2016), a fondi per oneri futuri (2,3 milioni di Euro da 2,6 milioni di Euro a fine 2016);
- attività per crediti netti non correnti di 0,2 milioni di Euro (1,2 milioni di Euro di debiti netti a fine 2016);
- passività nette di 0,2 milioni di Euro per valutazione al *fair value* di strumenti derivati (0,4 milioni di Euro al termine dell'esercizio 2016).

Indebitamento finanziario netto consolidato

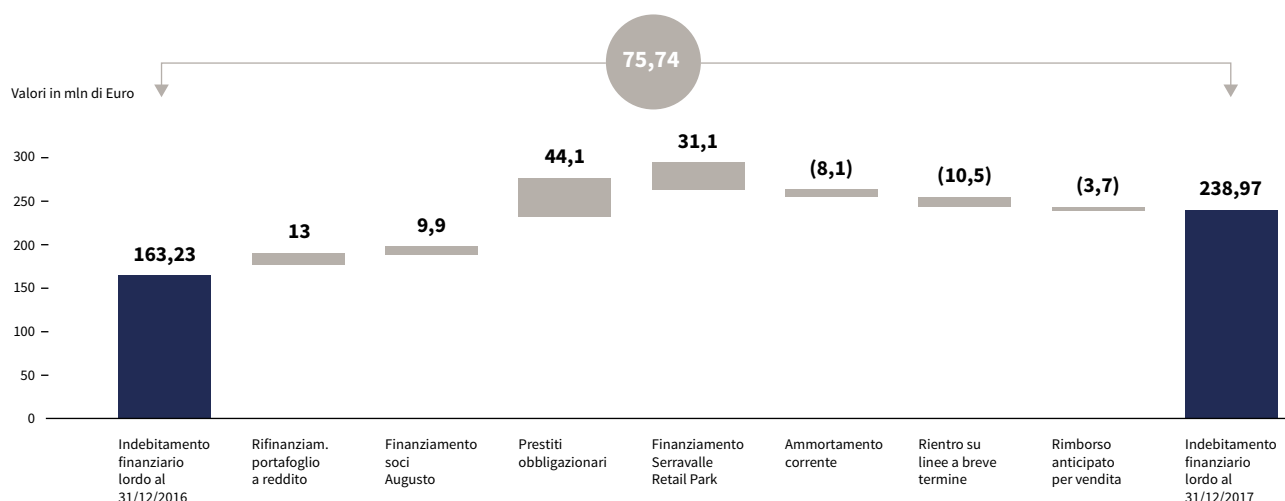
L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2017 è pari a 215,7 milioni di Euro rispetto a 150,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2016. La variazione è in buona parte ascrivibile ai nuovi contratti di finanziamento sottoscritti con gli istituti finanziari, oltre ai prestiti obbligazionari collocati nel 2017 e al finanziamento soci ricevuto da Augusto S.p.A..

L'indebitamento finanziario netto del 2017 deriva da una differenza tra debiti lordi per 238,9 milioni di Euro e depositi bancari pari a 23,2 milioni di Euro, rispetto a debiti lordi per 163,2 milioni di Euro e depositi bancari pari a 12,6 milioni di Euro al termine dell'esercizio precedente.

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo al termine dell'esercizio 2017, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

	PFN (Euro/000)	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
A	Cassa	23.241	12.610	10.631
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	23.241	12.610	10.631
E	Crediti finanziari correnti	0	0	0
F	Debiti verso banche correnti	(64.262)	(47.798)	(16.464)
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(145)	0	(145)
H	Altre passività finanziarie correnti	(336)	(1.564)	1.228
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(64.743)	(49.362)	(15.381)
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	(41.502)	(36.752)	(4.750)
K	Debiti verso banche non correnti	(118.990)	(97.107)	(21.883)
L	Obbligazioni emesse	(43.992)	0	(43.992)
M	Altre passività finanziarie non correnti	(11.245)	(16.759)	5.514
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(174.227)	(113.866)	(60.361)
O	Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	(215.729)	(150.618)	(65.111)

L'incremento del debito lordo è dovuto principalmente all'effetto netto di nuovi finanziamenti, degli ammortamenti correnti e dei rimborsi per le vendite immobiliari di periodo, come meglio descritto nel grafico che segue.



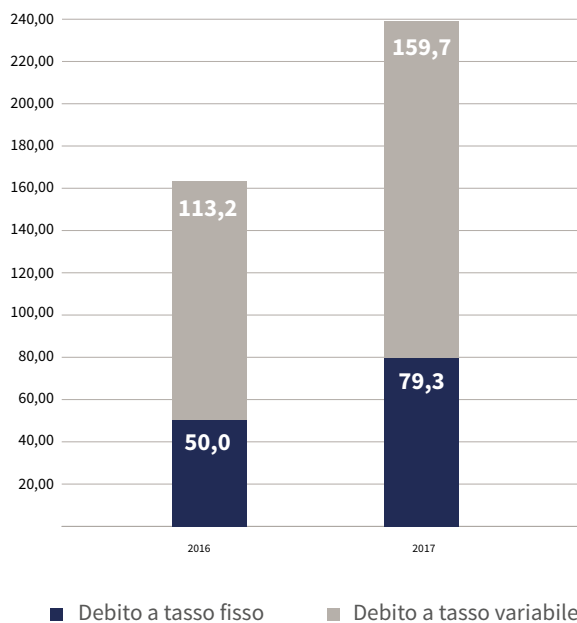
In particolare, gli effetti sulla variazione dell'indebitamento sono ascrivibili a:

a) riduzioni per complessivi 22,3 milioni di Euro, dovute a:

- (i) rientri su linee a breve termine per circa 10,5 milioni di Euro;
- (ii) rimborsi per ammortamenti di periodo per circa 8,1 milioni di Euro e
- (iii) rimborsi anticipati per la vendita di immobili per circa 3,7 milioni di Euro;

b) incrementi per 98,1 milioni di Euro, dovuti a:

- (i) 44,1 milioni di Euro per l'emissione di due prestiti obbligazionari;
- (ii) 31,1 milioni di Euro per la sottoscrizione di un nuovo finanziamento assistito da ipoteca e da pegno sulle quote di Novipraga SIINQ S.p.A. finalizzato al rifinanziamento del Serravalle Retail Park e al finanziamento dei costi di sviluppo della Fase C;
- (iii) 13,0 milioni di Euro per il rifinanziamento di una parte del portafoglio immobiliare a reddito; e
- (iv) 9,9 milioni di Euro per il nuovo finanziamento ricevuto dal socio Augusto S.p.A..



Al 31 dicembre 2017 la percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 66,8% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo, rispetto al 69,4% di indebitamento al tasso variabile al 31 dicembre 2016. 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 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.

La società inoltre ha emesso un prestito obbligazionario a tasso fisso il cui valore a fine anno è pari a 29,3 milioni di Euro.

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

(Euro/000)	2017	2016	Variazione
Investimenti immobiliari: mutui	138,1	84,1	54,0
Investimenti immobiliari: leasing	0	16,7	(16,7)
PFL Investimenti immobiliari	138,1	100,9	37,3
Immobili in fase di sviluppo: mutui	13,1	9,0	4,1
Immobili in fase di sviluppo: altri finanziamenti	8,0	14,6	(6,6)
PFL Immobili in fase di sviluppo	21,1	23,6	(2,5)
PFL Subtotale investimenti	159,3	124,5	34,8
Rimanenze: mutui	21,1	30,4	(9,3)
PFL Subtotale rimanenze	21,1	30,4	(9,3)
PFL Portafoglio immobiliare	180,4	154,8	25,6
Altri debiti verso banche	2,8	6,8	(4,0)
Debiti verso altri	55,7	1,6	54,1
Posizione finanziaria lorda	239,0	163,2	75,7

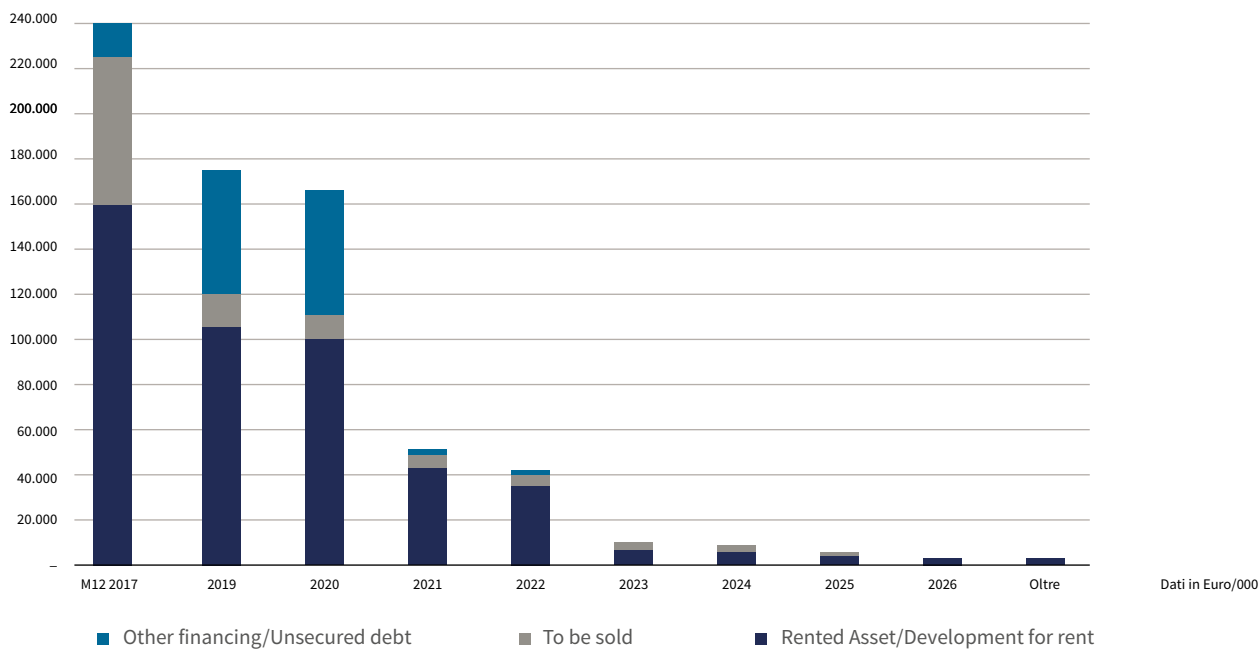
L'indebitamento lordo al 31 dicembre 2017 presenta una durata media di 2,63 anni.

L'indebitamento finanziario a breve termine al 31 dicembre 2017 è pari a 64,7 milioni di Euro rispetto a 49,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2016, con un incremento netto di 15,4 milioni di Euro. Dei 64,7 milioni di Euro in scadenza a breve termine, circa 42,5 milioni di Euro si riferiscono alla tranche *balloon* di un finanziamento in scadenza al 31 dicembre 2018 in capo al Fondo Petrarca.

Alla data di approvazione del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato non si segnalano eventi rilevanti con riguardo all'applicabilità dei *covenant* contrattuali che comportino limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie, nell'ambito dell'esposizione esistente.

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

DURATA MEDIA DEL DEBITO



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	2017	2016	Riferimento
1.	EPRA EARNINGS (Euro/000)	Reddito netto rettificato generato dalle attività operative	(7.569)	(3.935)	presente paragrafo
2.	EPRA NAV (Euro/000)	Net Asset Value che include gli investimenti immobiliari al <i>fair value</i> ed esclude il <i>fair value</i> degli strumenti finanziari	316.957	299.843	presente paragrafo
3.	EPRA NNNAV (Euro/000)	EPRA NAV rettificato per includere il <i>fair value</i> degli strumenti finanziari e dei debiti finanziari.	316.695	300.118	presente paragrafo
4.	(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	4,4%	4,7%	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	4,5%	5,1%	presente paragrafo
5.	EPRA VACANCY RATE (%)	Rapporto tra il valore di mercato (ERV) degli spazi sfitti e il valore di mercato dell'intero portafoglio	37,23%	17,81%	presente paragrafo
6.	EPRA COST RATIO (inclusi i costi degli immobili sfitti) (%)	Rapporto tra i costi operativi della società e i canoni di locazione	127%	132%	presente paragrafo
	EPRA COST RATIO (esclusi i costi degli immobili sfitti) (%)		111%	112%	presente paragrafo

EPRA EARNINGS

(Euro/000)	31/12/2017	31/12/2016
Earnings per IFRS income statement	9.663	29.107
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:		
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	19.038	29.460
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	752	0
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties.	125	(87)
Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	137	(507)
Acquisition costs on share deals and non-controlling <i>joint venture</i> interests	0	0
Adjustments (i) to (viii) above in respect of <i>joint ventures</i> (unless already included under proportional consolidation)	(3.389)	4.969
Non-controlling interests in respect of the above	569	(793)
EPRA Earnings	(7.569)	(3.935)
Basic number of shares	319.773.191	316.303.191
EPRA Earnings per Share (EPS)	(0,024)	(0,012)
Company specific adjustments:		
Provisions for risks	351	(1.602)
Company specific Adjusted Earnings	(7.920)	(2.333)
Company specific Adjusted EPS	(0,025)	(0,007)

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.

EPRA NAV (Net Asset Value) e EPRA NNNAV (Triple Net Asset Value)

(Euro/000)	31/12/2017	31/12/2016
Azioni in circolazione (*)	319.773.191	316.303.191
EPRA Net Asset Value		
Patrimonio netto per IFRS	313.201	296.408
NAV		
Include:		
Rivalutazioni di investimenti immobiliari	0	0
Rivalutazioni di immobili in fase di sviluppo	15	120
Rivalutazioni di altri investimenti (partecipazioni immobiliari)	1.584	1.525
Rivalutazione di rimanenze	1.919	1.415
Esclude:		
Fair value degli strumenti finanziari derivati	238	375
EPRA NAV	316.957	299.843
EPRA NAV per share	0,99	0,95
Fair value degli strumenti finanziari derivati	(238)	(375)
Fair value dell'indebitamento finanziario	(24)	650
EPRA NNNAV	316.695	300.118
EPRA NNNAV per share	0,99	0,95

(*) esclude azioni proprie

L'EPRA NAV e l'EPRA NNNAV 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 sia nel 2017 che nel 2016).

La voce *fair value* dell'indebitamento finanziario è pari alla differenza tra il valore contabile e il *fair value* dello stesso, che risulta negativa per il 2017, mentre era positiva nel 2016.

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

(Euro/000)	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NIY and ‘topped-up’ NIY		
Investment property – wholly owned	430.139	341.509
Trading property (including share of JVs)	51.466	57.126
Less: developments	(125.419)	(109.659)
Completed property portfolio	356.186	288.976
Allowance for estimated purchasers’ costs	14.247	11.559
Gross up completed property portfolio valuation	370.433	300.535
Annualised cash passing rental income	19.104	16.871
Property outgoings	(2.777)	(2.732)
Annualised net rents	16.327	14.139
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	328	1.145
Topped-up net annualised rent	16.655	15.285
EPRA NIY	4,4%	4,7%
EPRA “topped-up” NIY	4,5%	5,1%

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

Escludendo dai “Rented Asset” gli immobili in corso di ristrutturazione e gli immobili “to be sold” destinati alla dismissione:

- l’EPRA NIY sarebbe pari al 5,8% per il 2017 e al 5,8% per il 2016.
- l’EPRA “topped up” NIY sarebbe pari al 5,9% per il 2017 e al 6,3% per il 2016.

Le informazioni presenti nella tabella sopra riportata si riferiscono al patrimonio immobiliare consolidato.

EPRA VACANCY RATE

(Euro/000)	31/12/2017	31/12/2016
EPRA Vacancy Rate		
Estimated rental value of vacant space	9.996	3.424
Estimated rental value of the whole portfolio	26.845	19.228
EPRA Vacancy Rate	37,23%	17,81%

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

Nel 2017 il peggioramento è dovuto all’ingresso dei nuovi asset la cui *vacancy* è in media superiore rispetto a quella del 2016.

Mentre nel 2016 l’intero portafoglio era eligibile per essere messo a reddito e in conseguenza il *vacancy rate* risultava essere rappresentativo, nel 2017 andrebbero esclusi dal calcolo gli immobili oggetto di ristrutturazione, questo determinerebbe un *vacancy rate* pari al 14,0%, in miglioramento del 21,3% rispetto all’esercizio precedente.

Si precisa che la tabella sopra riportata tiene conto dei soli “Rented Asset”, ovvero degli immobili destinati alla messa a reddito per il mantenimento in portafoglio, escludendo gli immobili “to be sold” destinati alla dismissione.

EPRA COST RATIO

(Euro/000)	31/12/2017	31/12/2016
EPRA Cost Ratios		
Include:		
Administrative/operating expense line per IFRS income statement	(23.966)	(24.130)
Net service charge costs/fees	1.891	1.306
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	232	2.910
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	(21.843)	(19.914)
Direct vacancy costs	(2.777)	(2.976)
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	(19.066)	(16.938)
Gross Rental Income less ground rents – per IFRS	17.233	15.105
Gross Rental Income	17.233	15.105
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	127%	132%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	111%	112%

25

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	94.689	93	8.843	9.462	8.008	115.410	7,76	7,00%
Office	96.019	104	9.979	10.904	7.572	185.000	2,74	9,27%
Other uses	5.566	28	156	156	91	4.310	2,91	0,00%
	196.274		18.978	20.522	15.671	304.720		

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%	Intera Proprietà
Roma Via Veneziani	16.745	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	13.592	Office	100%	Intera Proprietà
Cinisello Balsamo Via Gorky	22.104	Office	100%	Intera Proprietà
Milano via Roncaglia	8.214	Office	100%	Intera Proprietà
Serravalle Retail Park - Fase A+B	27.655	Retail	100%	Intera Proprietà
Milano Via Richard	16.325	Office	100%	Intera Proprietà
	135.882			

ELENCO DEI PRINCIPALI TENANTS

Top 10 tenants	%
NCTM	18%
UNIEURO	17%
BP PROPERTY MNGT	14%
GRUPPO COIN	12%
WIND	9%
HUAWEI	9%
CALZATURE PITTARELLO GLG	7%
METRO CASH & CARRY	6%
PEONIA MOBILI	4%
ABBOTT MEDICAL ITALIA	4%

26

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN FASE DI SVILUPPO

Euro/000												
Type of property	GLA (sqm)	Breakdown of GLA according to regions		Breakdown of GLA according to usage					Cost to date (Euro/000)	Cost to completion (Euro/000)	ERV at completion	% of the development which has been let as of 31/12/2017
		Italy (Piedmont)	Abroad	Retail	Produttivo	Entertainment	Servizi	Direzionale				
Retail	177.059	177.059	0	123.300	2.252	17.273	0	34.234	115.405	287.879	33.563	0%
Other	80.214	80.214	0	0	80.214	0	0	0	9.330	35.410	n.a.	0%
	257.273	257.273	0	123.300	82.466	17.273	0	34.234	124.735	323.289		

Information on each major development asset								
Location	GLA (sqm)	Type of property	Breakdown of GLA according to usage (sqm)					
			Retail	Produttivo	Entertainment	Servizi	Direzionale	
Serravalle Outlet Village - Fase 7	4.149	Retail	3.551	598	0	0	0	
Serravalle Retail Park - Fase C	18.412	Retail	16.758	1.654	0	0	0	
Roero Center - Fase C	6.300	Retail	6.300	0	0	0	0	
Caselle Designer Village	145.052	Retail	95.779	0	17.273	0	32.000	
Praga Business Park	3.146	Retail	912	0	0	0	2.234	
	177.059		123.300	2.252	17.273	0	34.234	

Di seguito si riporta la riconciliazione tra il valore del *cost to date* riportato nella precedente tabella e il valore di bilancio degli immobili in fase di sviluppo:

Cost to date (Euro/000)	124.735
Lotti e capacità edificatorie	668
Immobili in fase di sviluppo da bilancio (Euro/000)	125.403

Information on each major development asset							
Euro/000							
Location	Cost to date (Euro/000)	Cost to completion (Euro/000)	ERV at completion	% of the development which has been let as of 31/12/2017	Expected date of completion	% of ownership	Status
Serravalle Outlet Village - Fase 7	8.300	17.591	€ 2.155	0%	giu-18	100%	P.d.C. ritirabili
Serravalle Retail Park - Fase C	20.725	14.109	n.a.	0%	mag-18	100%	In costruzione
Roero Center - Fase C	1.750	6.396	€ 756	0%	giu-18	100%	P.d.C. ritirabili
Caselle Designer Village	77.580	249.284	€ 29.954	0%	mar-22	100%	Sottoscritta Convenzione Urbanistica
Praga Business Park	7.050	500	€ 698	0%	giu-18	100%	Sottoscritta Convenzione Urbanistica
	115.405	287.879	€ 33.563				

LIKE-FOR-LIKE RENTAL GROWTH

Euro/000					
Like for Like rental growth					
Sub-portfolio	Market value 2017	Net Rental Income 2016	LfL growth	Net Rental Income 2017	LfL growth %
Retail	71.310	5.280	(557)	4.723	-11%
Office	160.300	7.232	340	7.572	5%
Other	4.310	53	38	91	72%
	235.920	12.565	(179)	12.386	-1%

La tabella evidenzia per il 2017, a livello complessivo, una sostanziale stabilità dei canoni netti di locazione.

La differenza di 68.800 migliaia di Euro tra il *market value* del portafoglio *like-for-like* (235.920 migliaia di Euro) e il totale del portafoglio *rented* (304.720 migliaia di Euro) è riconducibile al *fair value* al 31 dicembre 2017 degli immobili acquisiti nel corso del 2017 e fa riferimento all'acquisto del Retail Park di Serravalle e di due edifici a torre con destinazione uffici in via Richard a Milano.

CAPEX

Property related capex	Euro/000
Acquisitions	53.511
Development	16.711
Like for Like portfolio	2.625
Other	364
Total capital expenditure	73.211

Le informazioni sopra riportate si riferiscono al patrimonio immobiliare consolidato.

Le *capital expenditure* includono costi *overhead* e *operating expenses* per 1.556 migliaia di Euro, quasi interamente relativi a investimenti di Development.

Gli investimenti legati alle acquisizioni fanno riferimento all'acquisto del Retail Park di Serravalle (38.416 migliaia di Euro) e di due edifici a torre con destinazione uffici in via Richard a Milano (15.095 migliaia di Euro).

Le capex di sviluppo sono principalmente relative ai progetti di Serravalle Retail Park, Serravalle Outlet Village, Caselle Designer Center, Lotto 10B e Nuovo Ramo Trasversale.

Gli investimenti sul portafoglio *Like for Like* si riferiscono principalmente all'immobile di Cinisello Balsamo Via Gorky.

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.

2.7 Il portafoglio immobiliare

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;

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

- “immobili a reddito” (o “*rented assets*”), e
- “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 “*asset 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'aver ottenuto permessi 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 2017:

Euro/000	GAV				NAV			
	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio	Consolidated	Not consolidated Funds & JV	Total Portfolio	% on Total Portfolio
Retail	115.410	87.467	202.877	34,0%	62.199	37.095	99.294	28,6%
Office	185.000	534	185.534	31,1%	101.910	273	102.183	29,5%
Other Uses	4.310	-	4.310	0,7%	2.496	-	2.496	0,7%
Rented Assets	304.720	88.001	392.721	65,8%	166.605	37.368	203.973	58,8%
Retail Development for Rent	115.405	-	115.405	19,3%	97.147	-	97.147	28,0%
Other Uses Development for Rent	9.330	-	9.330	1,6%	6.440	-	6.440	1,9%
Development for Rent	124.735	-	124.735	20,9%	103.587	-	103.587	29,9%
Sub Total Portfolio Rented/for rent	429.455	88.001	517.456	86,7%	270.192	37.368	307.560	88,7%
Office	3.700	-	3.700	0,6%	1.924	-	1.924	0,6%
Other Uses	47.210	28.142	75.352	12,6%	28.232	9.051	37.283	10,8%
Sub Total Portfolio to be sold	50.910	28.142	79.052	13,3%	30.156	9.051	39.207	11,3%
Total Group Portfolio	480.365	116.144	596.509	100,0%	300.348	46.418	346.767	100,0%
Minorities	GAV				NAV			
Praga France Sarl (25%)	1.240				850			
Total Consolidated Portfolio	481.605				301.198			

Al 31 dicembre 2017 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes, pro quota, si è attestato a un valore di mercato pari a 596,5 milioni di Euro, inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari, in aumento del 19% circa rispetto ai dati del 2016 (501,0 milioni di Euro).

Il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato, pari a 481,6 milioni di Euro, è aumentato rispetto al medesimo dato al 31 dicembre 2016 di 83 milioni di Euro, di cui 16,0 milioni di Euro a parità di perimetro (*like for like*) e 67,0 milioni di Euro per acquisti netti. In particolare nel corso del 2017 sono stati effettuati acquisti di portafogli immobiliari del valore di 68,8 milioni di Euro e venduti o deconsolidati immobili per 1,8 milioni di Euro. In virtù degli acquisti effettuati nel 2017, il Gruppo ha in essere contratti di affitto per complessivi 19 milioni di Euro su base annua, a fronte di affitti pari a 18 milioni di Euro su base annua sul portafoglio di proprietà del Gruppo al 31 dicembre 2016.

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

Categoria	Criterio di contabilizzazione	Valore Contabile	Valore di Mercato
Rimanenze	IAS 2		
Immobilizzazioni in fase di sviluppo	IAS 40 - Costo		
Investimenti immobiliari	IAS 40 - Fair Value	304.720	304.720
Rented Assets		304.720	304.720
Rimanenze	IAS 2		
Immobilizzazioni in fase di Sviluppo	IAS 40 - Costo	124.735	124.735
Investimenti immobiliari	IAS 40 - Fair Value		
Development for Rent		124.735	124.735
Subtotal Portfolio Rented/for Rent		429.455	429.455
Rimanenze	IAS 2	49.531	51.466
Immobilizzazioi in fase di sviluppo	IAS 40 - Costo	668	684
Investimenti immobiliari	IAS 40 - Fair Value		
Subtotal Portfolio to be sold		50.199	52.150
Total Portfolio		479.654	481.605

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

Portafoglio “a reddito” - Rented Assets

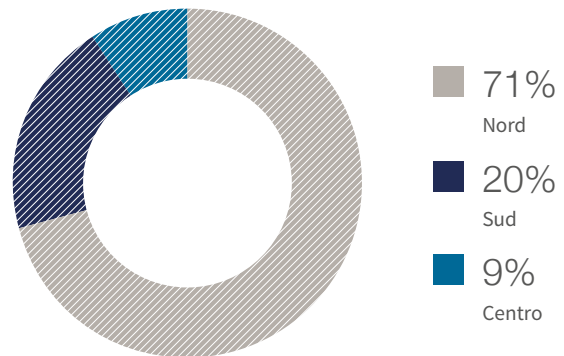
Al 31 dicembre 2017 il pro-quota del Gruppo degli Immobili a reddito a valore di mercato è pari a 392,7 milioni di Euro, di cui il 78% posseduto direttamente o tramite società e fondi rientranti nel perimetro di consolidamento e il 22% mediante *joint ventures* e altri fondi immobiliari.

La composizione per destinazione d'uso evidenzia per il 52% immobili *Retail*, per il 47% immobili *Office* e per il restante 1% immobili c.d. *Other Uses*.

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



PORTAFOGLIO “A REDDITO” - RENTED ASSETS
Localizzazione geografica



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 45,3%, in linea con i target fissati dal Gruppo per investimenti *core* del modello SIQ.



Serravalle Scrivia (AL), Serravalle Outlet Village, Pragasei S.r.l. – aperto il 10 novembre 2016.

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

In data 30 marzo 2017 è stata stipulata con il Comune di Caselle Torinese la convenzione urbanistica per lo sviluppo del progetto Caselle Open Mall sull'area in comune di Caselle Torinese detenuta attraverso la controllata al 100% Satac SIINQ S.p.A.

Inoltre, nel mese di novembre Aedes SIQ S.p.A. - in partnership con iP2 Entertainment, società leader nello sviluppo dei parchi tematici indoor - ha firmato con iP2 Entertainment Holdings III INC e National Geographic Partners LLC un accordo, della durata di oltre 10 anni dall'apertura del Caselle Open Mall, per la realizzazione e la gestione al suo interno del primo “Family Edutainment Centre” in Europa, che opererà con il brand National Geographic.

Nel corso del 2017 sono inoltre proseguiti i lavori di realizzazione della Fase C del Serravalle Retail Park (attraverso la controllata al 100% Novipraga SIINQ S.p.A.) la cui inaugurazione è prevista nel primo semestre 2018.

Al 31 dicembre 2017 il valore di mercato del pro-quota del Gruppo di investimenti in Immobili in fase di sviluppo è pari a 124,7 milioni, interamente posseduto direttamente.

La leva finanziaria è mediamente più bassa rispetto al resto del portafoglio, e si attesta al 17,0%. Come avvenuto nel 2017 per la Fase C del Serravalle Retail Park, si prevede di poter sottoscrivere ulteriori contratti finanziamento sulle principali iniziative, anche a supporto dei costi di sviluppo, in prossimità dell'inizio dei lavori di costruzione.



Caselle Open Mall, Caselle Torinese (TO) - Satac SIINQ S.p.A.

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

Asset	SPV	Ubicazione	Destinazione d'uso	Capacità edificatoria Urbanistica pianificata (mq)	Status amministrativo e realizzativo
Serravalle Outlet Fase 7	Pragaudinci SIINQ S.p.A	Serravalle S. (AL)	Commerciale	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 Ligure (AL)	Commerciale	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. In corso realizzazione dei fabbricati e oo.uu.
Roero Retail Park - Fase C	Aedes SIQ 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).
Caselle Open Mall	Satac SIINQ S.p.A.	Caselle T. (TO)	Commerciale Direzionale	153.000	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.

Portafoglio “da vendere”

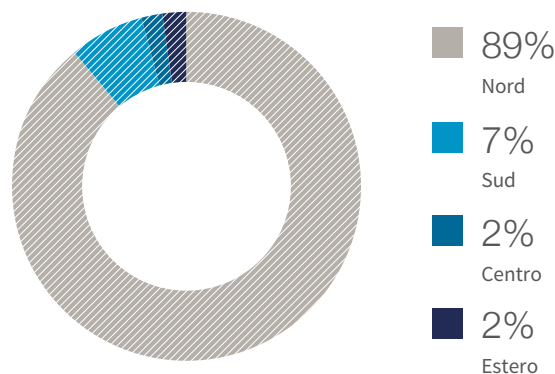
Nella categoria del Portafoglio da vendere rientrano immobili già esistenti (immobili da vendere o *assets to be sold*) di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata e aree (aree da vendere o *lands to be sold*) per le quali si prevede la cessione in qualunque fase del ciclo produttivo, dallo status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

Il Portafoglio da vendere è posseduto al 64% direttamente e tramite società controllate e per il residuo 36% tramite *joint ventures* e fondi immobiliari. La leva finanziaria si attesta a fine 2017 al 40,8% 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 RES S.r.l

Società di servizi, che nasce dalla fusione delle società Praga Service Real Estate S.r.l. e Praga Construction S.r.l., operativa nell'organizzazione e sviluppo di *master plan*, nel Project e Construction 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*, prevalentemente infragruppo.

2.8 Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo nel corso dell'esercizio 2017, dedicato prevalentemente alla dismissione di parte del portafoglio non strategico, al progressivo rifinanziamento del portafoglio immobiliare, alle attività di acquisizione e 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, ha sostanzialmente raggiunto tali obiettivi.

In particolare

- è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa al progetto retail di Caselle e si sono presentate tutte le istanze relative ai permessi di costruire;
- l'acquisizione e la successiva fusione di Retail Park One S.r.l. in Novipraga SIIQ S.p.A. hanno consentito l'avanzamento delle attività di sviluppo della Fase C del Serravalle Retail Park;
- l'attività di acquisizione di immobili è proseguita con l'acquisto delle Torri C3 ed E5, ubicate in via Richard, a Milano;
- si è completata l'acquisizione del 100% delle quote del Fondo Petrarca che consentirà una ulteriore integrazione e sinergia del portafoglio dallo stesso detenuto con le attività di sviluppo e commercializzazione da parte di Aedes SIIQ S.p.A.;
- è stato firmato l'accordo di investimento nel progetto "The Market", San Marino. Tali accordi includono tra l'altro una opzione call a favore di Aedes per l'acquisto dell'intero progetto, esercitabile nel 2022 al valore di mercato;
- sono stati venduti con margini economici positivi investimenti e rimanenze immobiliari per un controvalore di 10,4 milioni di Euro.

In relazione al regime SIIQ e alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2017, secondo esercizio di riferimento per la verifica dei parametri previsti dal Regime Speciale delle SIIQ, si ricorda che sono stati rispettati sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale, con un anno di anticipo rispetto al *grace period* previsto dalla normativa.

La Società ha inoltre annunciato, in concomitanza con la pubblicazione della relazione semestrale consolidata (2 Agosto 2017), la *guidance* al 2023 su macro-obiettivi di investimento e di *performance*. Tali obiettivi rimangono confermati; il verificarsi in tutto od in parte degli stessi dipenderà tuttavia anche da fattori al di fuori del controllo della Società quali tra gli altri il ciclo economico, l'evoluzione del mercato immobiliare, l'evoluzione dell'offerta di credito, l'evoluzione del mercato dei capitali.

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



2.9 Eventi di rilievo

MARZO 2017

Operazioni del periodo

In data **30 marzo 2017** è stata stipulata con il Comune di Caselle la convenzione urbanistica per lo sviluppo dell'area di Torino-Caselle Torinese detenuta attraverso la controllata al 100% Satac SIINQ S.p.A..

Nell'area, che si estende su una superficie di circa 300.000 mq, Aedes SIQ svilupperà un Open Mall di oltre 113.000 mq di GLA, caratterizzato da un mix funzionale di Retail ed Entertainment, in linea con i concept internazionali più innovativi già aperti all'estero con successo.

La stipula della convenzione urbanistica è un passo decisivo per la valorizzazione dell'investimento e per dar corso alla commercializzazione degli spazi. I permessi di costruire sono attesi per la primavera del 2018.

APRILE 2017

Operazioni del periodo

In data **11 aprile 2017** è stato sottoscritto con ING Bank N.V. – filiale di Milano – e Unicredit S.p.A un contratto per l'erogazione di un mutuo di complessivi 56 milioni di Euro su un portafoglio di proprietà del valore di circa 111 milioni di Euro.

Il mutuo, erogato in due tranches di 52 milioni di Euro e di 4 milioni di Euro, utilizzato in parte, circa 39 milioni di Euro, per rimborsare finanziamenti esistenti e per coprire i costi dell'operazione, e in parte, circa 17 milioni di Euro, per finanziare l'ammodernamento degli asset a garanzia e per nuovi investimenti immobiliari.

Il finanziamento con un LTV pari al 50% circa, avente una durata di 5 anni, consente un incremento della maturity media del debito del Gruppo Aedes di circa un anno.

In data **12 aprile 2017** Aedes SIQ S.p.A. ha sottoscritto con investitori professionali un contratto per l'emissione di un prestito obbligazionario non convertibile di 15 milioni di Euro, perfezionato il 20 aprile 2017, interamente sottoscritto al 31 dicembre 2017.

Il prestito obbligazionario, ha una scadenza a 18 mesi con possibilità di proroga di ulteriori 18 mesi ed è regolato al tasso Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

In data **20 aprile 2017** è stato stipulato un contratto di finanziamento soci di 10 milioni di Euro concesso dall'azionista di controllo Augusto S.p.A.; tale finanziamento ha scadenza 31 ottobre 2018 con possibilità di proroga per ulteriori 18 mesi ed è regolato al tasso Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

APRILE 2017

Eventi societari del periodo

In data **27 aprile 2017** l'Assemblea di Aedes SIQ S.p.A. ha approvato a maggioranza il bilancio d'esercizio della Capogruppo e presentato il bilancio consolidato del Gruppo Aedes SIQ al 31 dicembre 2016.

L'Assemblea ha deliberato di autorizzare il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e 2357-ter del Codice Civile, dell'art. 132 TUF, e dell'art. 144-bis del Regolamento approvato dalla Consob con delibera 11971/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

MAGGIO 2017

Operazioni del periodo

In data **23 maggio 2017** Aedes SIIQ S.p.A ha firmato con Herald Level 2 Lux Holding Sarl il contratto per l'acquisto del 100% di Retail Park One S.r.l. società proprietaria unicamente del Serravalle Retail Park, al prezzo di 39,1 milioni di Euro.

L'acquisizione è stata effettuata attraverso un finanziamento di 27 milioni di Euro - concesso da un pool di banche - e per il residuo con risorse finanziarie a disposizione di Aedes SIIQ.

L'acquisto del Serravalle Retail Park, avente una superficie di 27.655 mq di GLA, consentirà di ottenere sinergie commerciali e di costo con lo sviluppo in via di realizzazione di 18.279 mq di GLA, già di proprietà di Aedes SIIQ, di cui si prevede l'apertura di una prima fase nella primavera 2018. A fine lavori, Aedes SIIQ sarà proprietaria del Retail Park più importante del nord d'Italia con una GLA totale di 45.934 mq di GLA.

GIUGNO 2017

Operazioni del periodo

In data **21 giugno 2017** il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ha deliberato di rinnovare fino al 31 dicembre 2017 il programma di sostegno alla liquidità del titolo Aedes SIIQ, conferendo l'incarico di Liquidity provider ad INTERMONTE SIM S.p.A.. Inoltre, il CdA ha nominato Alessia Farina - attuale responsabile amministrativo di Aedes SIIQ - a Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

LUGLIO 2017

Eventi societari del periodo

In data **20 luglio 2017** è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione di Praga Service Real Estate in Praga Construction S.r.l. ora Praga RES S.r.l. con effetto a far data dal 1° agosto 2017.

AGOSTO 2017

Eventi societari del periodo

In data **3 agosto 2017** è stato iscritto nel Registro delle Imprese l'atto di fusione per incorporazione in Aedes SIIQ S.p.A. delle società Redwood S.r.l. e Cascina Praga SIIQ S.p.A..

SETTEMBRE 2017

Operazioni del periodo

In data **12 settembre 2017** BG Asset Management S.A., nel ruolo di Leading Sponsor, insieme a Dea Holding S.r.l. e VLG Capital S.r.l., hanno sottoscritto un accordo per l'ingresso di Aedes SIIQ, con una quota del 40% a fronte di un investimento complessivo iniziale di circa 5,6 milioni di Euro, nel capitale delle società che realizzeranno il progetto The Market. L'operazione si svilupperà su una superficie commerciale complessiva di non meno di 25.000 mq di GLA. Il termine dello sviluppo è previsto entro il 2020. In particolare gli accordi, che includono tra l'altro una opzione call a favore di Aedes per l'acquisto dell'intero progetto, esercitabile nel 2022 al valore di mercato, prevedono che il Gruppo Aedes svolga l'attività di Project, Construction e Asset Management mentre i promotori si concentrino su commercializzazione e lancio del centro.

SETTEMBRE 2017

Eventi societari del periodo

In data **27 settembre 2017** le Assemblee dei soci di Retail Park One S.r.l. e Novipraga SIIQ S.p.A. hanno approvato la fusione per incorporazione di Retail Park One S.r.l. in Novipraga SIIQ S.p.A.. L'atto di fusione è stato iscritto in data 27 dicembre 2017 al Registro delle Imprese. Con effetto civilistico dal 31 dicembre 2017. Ai fini contabili e fiscali, le operazioni della società Retail Park One S.r.l. sono state imputate al bilancio della società incorporante Novipraga SIIQ S.p.A. a far data dal 1° ottobre 2017.

OTTOBRE 2017
Operazioni del periodo

In data **25 ottobre 2017** è stato firmato il closing degli accordi di investimento nel progetto "The Market San Marino" tra Aedes SIIQ S.p.A. e BG Asset Management S.A. (Borletti Group), Dea Holding S.r.l., VLG Capital S.r.l., facendo seguito agli accordi firmati il 12 settembre 2017.

In particolare, Aedes ha sottoscritto gli aumenti di capitale alla stessa riservati per un importo complessivo di 2,7 milioni di Euro, finalizzati all'acquisizione da parte di Aedes del 40% della società che svolgerà il ruolo di General Partner dell'iniziativa.

NOVEMBRE 2017
Operazioni del periodo

In data **28 novembre 2017** Aedes SIIQ S.p.A. ha firmato il contratto preliminare per l'acquisto, dal Fondo Immobiliare Obelisco gestito da InvestiRE SGR S.p.A., di due edifici a torre ubicati in via Richard a Milano.

I due immobili, Torre C3 e Torre E5 hanno una superficie complessiva pari a circa 15.000 mq, e saranno oggetto di una completa ristrutturazione.

L'investimento complessivo, comprensivo sia del prezzo di acquisto sia dei capex per la ristrutturazione, sarà pari a circa 35 milioni di Euro e prevede canoni di affitto a regime per 3,5 milioni di Euro. L'investimento si è perfezionato in data **28 dicembre 2017**.

DICEMBRE 2017
Operazioni del periodo

In data **6 dicembre 2017** è stato sottoscritto con BG Asset Management S.A. (Borletti Group), Dea Holding S.r.l., VLG Capital S.r.l. e Yesgo SARL un ulteriore accordo di investimento relativo all'intero commitment di equity dell'iniziativa, con un impegno finanziario per Aedes di complessivi 23,6 milioni di Euro (2,7 milioni di Euro già corrisposti nel corso del 2017, in relazione alla sua partecipazione al 40%) e con facoltà di sindacare parte del suddetto impegno da parte di Aedes.

In data **18 dicembre 2017** si è concluso con successo il collocamento sul mercato Extramot-PRO di un prestito obbligazionario denominato "Aedes SIIQ S.P.A. 5% 2017 - 2019" - emesso in data 20 dicembre 2017, avente le seguenti caratteristiche:

- valore nominale complessivo: 30 milioni di Euro;
- taglio unitario di ciascun titolo obbligazionario pari a 50.000 Euro;
- scadenza: 18 mesi prorogabili per ulteriori 18 mesi a discrezione dell'emittente;
- cedola lorda semestrale fissa pari al 5% per i primi 18 mesi e, in caso di esercizio della proroga, pari a 5,5% per i 18 mesi successivi.

L'emissione ha raccolto l'interesse di un significativo pool di investitori professionali che hanno confermato la fiducia nella strategia di crescita del Gruppo.

DICEMBRE 2017
Operazioni del periodo

In data **18 dicembre 2017** Aedes SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con UniCredit S.p.A un contratto per l'erogazione di un finanziamento ipotecario di complessivi 45,1 milioni di Euro, destinato a rifinanziare il Serravalle Retail Park fase A, B per 32 milioni di Euro e a finanziare lo sviluppo della fase C per 13,1 milioni di Euro circa.

Il finanziamento va a rimborsare il prestito ponte erogato da un pool di banche al closing dell'acquisto del Serravalle Retail Park fase A e B per 27 milioni di Euro, nonché un finanziamento a breve termine sul progetto di sviluppo Serravalle Retail Park fase C per 4 milioni di Euro.

Il finanziamento è diviso in due tranches: la prima, pari a 32 milioni di Euro, erogata il **19 dicembre 2017**; la seconda tranche sarà erogata nel corso del 2018 per un ammontare di 13,1 milioni di Euro. Questo finanziamento, con una durata di 5 anni e un tasso variabile EURIBOR a 6 mesi più *spread* del 2,75%, consentirà un miglioramento della *duration* media del debito del Gruppo Aedes.

La Società inoltre ha sottoscritto i residui 5 milioni di Euro a valere sul prestito obbligazionario emesso ad aprile 2017.

In data **21 dicembre 2017** Aedes SIIQ S.p.A. ha perfezionato l'acquisto del restante 35% del Fondo Petrarca con il trasferimento delle quote rispettivamente del 20% da parte di IFM ITALY OFFICE FUND GMBH & CO. KG e del 15% da IVG LOGISTICS HOLDING S.A. ad Aedes SIIQ.

Aedes SIIQ con questo acquisto raggiunge il 100% del Fondo Petrarca, proprietario di 5 immobili siti in Milano e nell'hinterland milanese con destinazione direzionale, di cui uno in corso di dismissione a terzi. Il prezzo per la compravendita delle quote è pari a 1,65 milioni di Euro interamente corrisposto.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data **28 febbraio 2018** Aedes SIIQ, facendo seguito all'accordo quadro stipulato nel mese di dicembre 2017, ha perfezionato il contratto di locazione dell'intera Torre ubicata a Milano in Viale Richard 3, con WPP Marketing Communications (Italy) Srl, società del Gruppo WPP primario gruppo multinazionale della comunicazione la cui capogruppo WPP PLC è quotata al NYSE. La locazione avrà una durata di 9 anni rinnovabili di ulteriori 6 anni, con un canone annuo di 1,8 milioni di Euro.



3

SINTESI DELLA RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITÀ

3.1	Approccio del Gruppo Aedes alla sostenibilità	42
3.2	Responsabilità economica	46
3.3	Responsabilità verso comunità e territorio	52
3.4	Responsabilità verso le persone	57
3.5	Responsabilità verso l'ambiente	64
3.6	Responsabilità nella gestione immobiliare	70
3.7	Standard di rendicontazione utilizzato	73



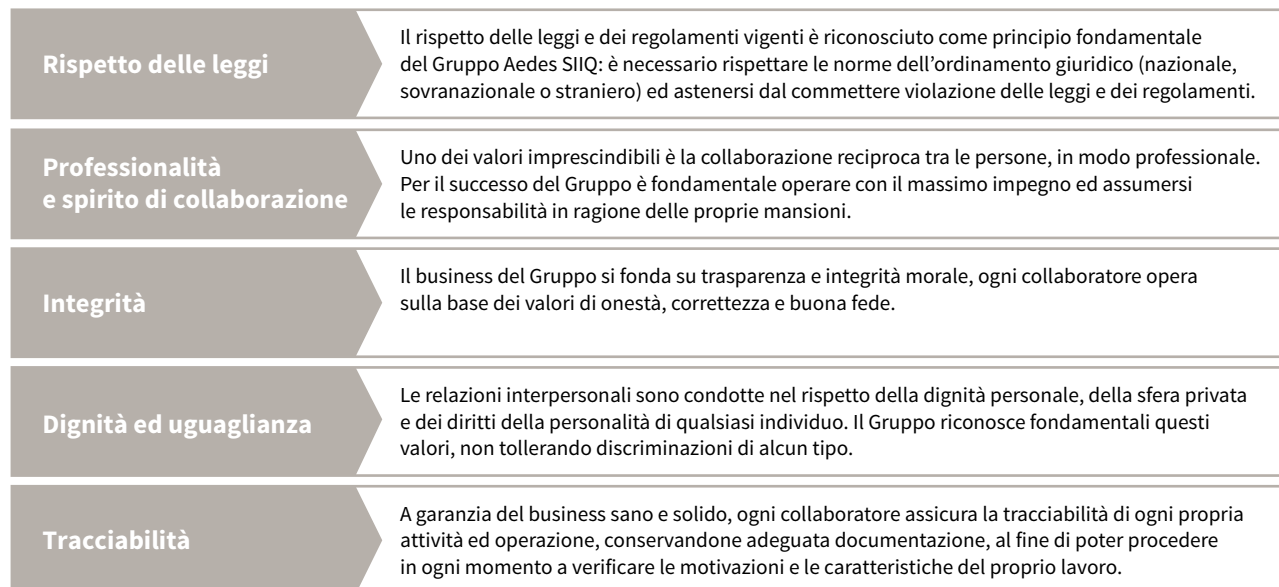
3.1 Approccio del Gruppo Aedes alla sostenibilità



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*.

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:



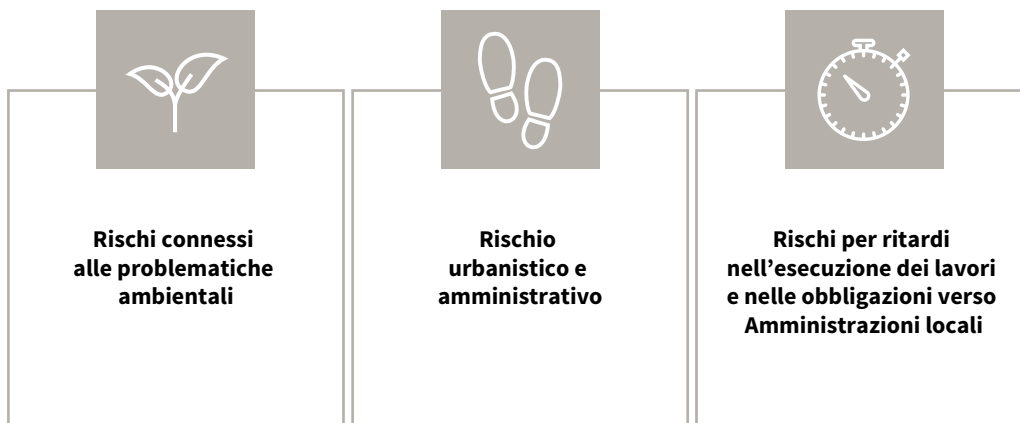
I rischi e le incertezze del business potrebbero generare un impatto negativo sulla strategia e sugli obiettivi del Gruppo, per questo è fondamentale dotarsi di tutele legali e strutture solide per gestire preventivamente e prontamente i rischi.

ANALISI DEI RISCHI IN AMBITO DI SOSTENIBILITÀ

Nel 2017 il Gruppo Aedes ha proseguito il suo percorso verso la responsabilità sociale d'impresa iniziato al termine del 2016. L'esperienza dello scorso anno ha consentito di prendere consapevolezza di quanto il business della Società sia coinvolto direttamente nelle tre dimensioni della sostenibilità: economica, sociale ed ambientale.

Questa consapevolezza si è rafforzata nel corso del 2017, portando ad un miglioramento nella rilevazione delle implicazioni che le attività strategiche societarie hanno da un punto di vista sostenibile. I principi di responsabilità sono oggi parte integrante delle procedure aziendali e del processo interno di valutazione dei rischi.

I PRINCIPALI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ



Nel 2016, il percorso aveva 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, senza che venissero individuati rischi particolarmente impattanti sul business. L'attività di controllo su questi aspetti si è mantenuta costante e puntuale per tutta la durata del 2017, perché venisse perseguita la continuità necessaria a rilevare eventuali scostamenti.

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, con riferimento alle 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 oneri 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 nel 2017 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

Nel 2017 il Gruppo Aedes ha verificato che l'analisi di materialità realizzata al termine del 2016 fosse ancora attuale. L'analisi di materialità ha 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 Relazione sulla Sostenibilità, in conformità agli standard utilizzati, i GRI Sustainability Reporting Standard (2016).

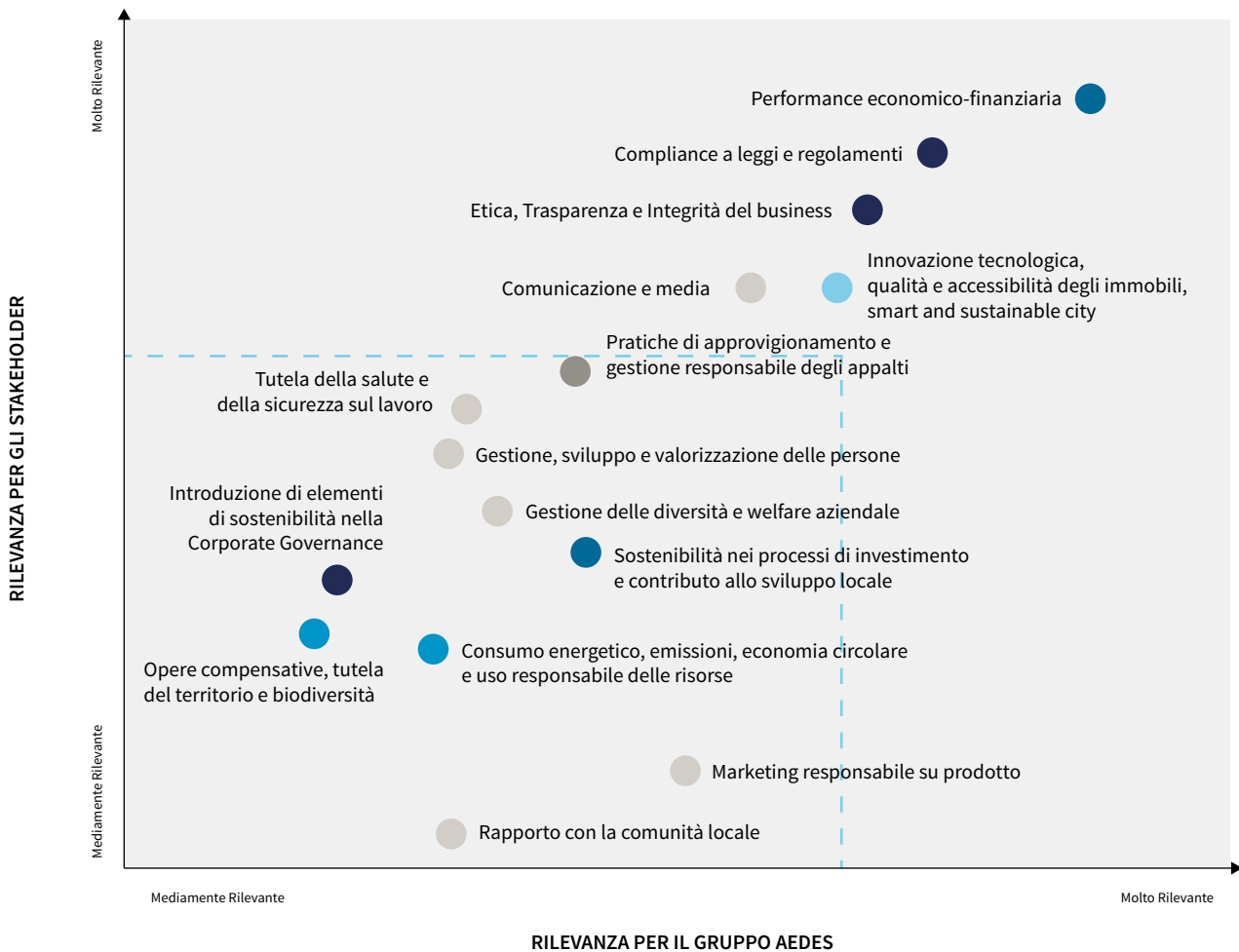
L'iter che ha portato all'elaborazione della Matrice di Materialità, di seguito presentata, si è strutturato **in tre fasi principali:**

- 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 benchmark con i principali peer e competitor. 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: 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 fornirne una rendicontazione esaustiva e completa. 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, in una scala da 1 a 5, 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;
- Con riferimento al 2017, sono state effettuate due modifiche rispetto alla matrice dell'anno passato. In primo luogo è stato ritenuto opportuno spostare la voce "Innovazione tecnologica, qualità e accessibilità degli immobili, smart and sustainable city" nel quadrante di maggior rilevanza, sia per il Gruppo, sia per gli stakeholder.



La scelta è dovuta alla crescente attenzione nei confronti degli aspetti indicati, che hanno comportato scelte rilevanti nelle tecniche adottate per la realizzazione dei progetti societari, come meglio dettagliato a seguire. La seconda modifica riguarda invece la voce “Comunicazione e media”, anch’essa spostata nel quadrante di maggiore rilevanza in quanto fa riferimento ad un’attività di fondamentale importanza per il Gruppo Aedes, che crede fortemente nella comunicazione trasparente e nella necessità di poter dialogare in libertà con i propri stakeholder.

LA MATRICE DI MATERIALITÀ DEL GRUPPO AEDES



- Governance
- Responsabilità economica
- Responsabilità ambientale
- Gestione del patrimonio immobiliare
- Catena di fornitura
- Responsabilità sociale

L’analisi di materialità è per definizione un processo evolutivo, in quanto rileva quali siano gli ambiti su cui il 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



46

EXECUTIVE SUMMARY 2017

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 un solido equilibrio finanziario. Il 2 agosto 2017 il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIQ ha approvato l'aggiornamento delle linee guida del piano industriale, in coerenza con quelle comunicate al mercato il 28 settembre 2016, per le quali è stato dato mandato all'Amministratore Delegato e al Presidente di verificare l'effettiva percorribilità degli stessi sui mercati.

A partire dal 2017, la Società ha intrapreso il 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 tipici del modello SIQ/REIT, con rendimenti superiori alla media di settore. Negli scenari di piano 2018-2023 Aedes intende proseguire in questo processo, accrescendo anche l'attenzione agli aspetti socio-ambientali nello sviluppo di tutte le attività.

In particolare, il Gruppo continuerà nell'acquisizione di immobili e portafogli immobiliari già a reddito, anche mediante apporti in natura, localizzati principalmente nel Nord e Centro Italia, nonché nello sviluppo di una nuova generazione di shopping e leisure centres attraverso la *pipeline* di sviluppo già in portafoglio. Contestualmente, il Gruppo continuerà a dismettere gli asset ritenuti non più strategici, nonché, valuterà di adottare ulteriori misure volte al rafforzamento patrimoniale del Gruppo.

Piano Strategico

La Società ha individuato, con l'aggiornamento delle Linee guida del Piano Industriale 2017-2021, gli obiettivi di breve e medio termine relativi agli scenari 2018-2023.

In particolare:

- Equilibrio finanziario da attività di locazione nel 2018.
- Gross Asset Value immobiliare 2023 pari a circa 1,6 miliardi 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 maggiore al 95%.

Il verificarsi delle assunzioni alla base degli scenari di piano 2018-2023, e quindi la realizzazione in tutto o in parte degli stessi, dipenderà in maniera significativa anche da fattori non controllabili dalla Società. Il grado di incertezza aumenta al crescere dell'orizzonte temporale delle previsioni, soprattutto con riferimento alla congiuntura economica e all'andamento dei mercati, in particolare di quello immobiliare.

Nel corso del 2017, il valore economico generato da Gruppo Aedes è pari a **37,7 milioni di Euro**: costituisce la ricchezza complessiva creata dal Gruppo che è ripartita tra i diversi stakeholder.

Distribuzione del valore economico generato dal Gruppo Aedes				
(Euro/000)	2017		2016	2015
	Valori	%	Valori	Valori
Valore economico generato dal Gruppo	37.695		49.285	39.732
Ricavi delle vendite e prestazioni	38.881		42.659	27.506
Contributi	-		-	-
Contributi per investimenti finanziati	-		-	-
Altri proventi	1.319		2.680	12.304
Proventi finanziari	940		937	1.058
Risultato netto delle società valutate con il metodo del patrimonio netto	- 3.445		3.009	- 1.136
Valore economico distribuito dal Gruppo	49.145	130,4%	46.374	35.494
Costi operativi riclassificati	35.660	72,6%	39.528	25.380
Costi per materie prime e servizi	25.385		35.444	24.227
Altri costi operativi riclassificati	10.320		4.126	1.195
Costi per investimenti finanziati	-		-	-
Remunerazione del personale	5.920	12,0%	5.350	4.603
Remunerazione dei finanziatori	7.100	14,4%	4.525	5.334
Remunerazione degli Azionisti	-	0,0%	-	-
Remunerazione della Pubblica Amministrazione	420	0,9%	- 3.071	135
Remunerazione della Comunità	45	0,1%	42	42
Valore economico trattenuto dal Gruppo	- 11.450	-30,4%	2.911	4.238
Ammortamenti e adeguamenti al <i>fair value</i>	- 20.826		- 27.303	1.882
Risultato d'esercizio destinato a riserve	9.376		30.214	6.120

RELAZIONE CON I CLIENTI E COMUNICAZIONE RESPONSABILE

L'etica e la comunicazione sono i capisaldi del business sano e trasparente del Gruppo Aedes: agire ed operare nel rispetto dell'etica significa condurre il proprio business secondo un'etica condivisa tra tutti i collaboratori.

Un posizionamento netto che definisce chiaramente i valori 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.

In primo luogo, il Gruppo si impegna ad essere presente ai più importanti **eventi di settore**, al fine di rafforzare il proprio ruolo all'interno del network. Tra i numerosi eventi, il Gruppo ha partecipato a **"RE Italy"**, un appuntamento semestrale organizzato a gennaio e giugno 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 2017 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*.

A settembre il Gruppo ha partecipato all'evento **"Forum di previsioni e strategie"**, organizzato da *Scenari Immobiliari* a Santa Margherita Ligure. È un appuntamento chiave per gli operatori nel settore retail, poiché consente di informarsi, aggiornarsi e scambiare opinioni con i diversi protagonisti dei mercati e delle aziende italiani ed esteri.

Nel corso del novembre 2017, infine, Aedes SiiQ ha partecipato al **MAPIC**, fiera internazionale di settore specializzata nell'ambito retail e shopping center, in qualità di espositore. In questa occasione sono stati organizzati incontri di business con la presenza del Presidente e dell'Amministratore Delegato, coadiuvati dai dirigenti del Gruppo e da advisor. È stato presentato il progetto *COM – Caselle Open Mall*, il centro che sorgerà tra Torino e l'aeroporto di Caselle. In quel contesto è stata organizzata una conferenza stampa presso lo stand della società per raccontare il progetto e l'accordo con National Geographic che ha garantito un'ottima copertura mediatica, con oltre 50 riprese da parte di giornali nazionali e siti Web.

In secondo luogo, dal 2016 il Gruppo aderisce all'**European Public Real estate Association (EPRA)**, partecipando attivamente alle sue attività.

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.

EPRA Awards 2017

Gli EPRA Awards 2017 sono stati assegnati a seguito di un'attenta analisi dei bilanci delle 102 società immobiliari europee quotate al FTSE EPRA/NAREI Developed EMEA Index al 31 marzo 2017, allo scopo di verificare il livello di adesione alle Best Practice Recommendations di EPRA, riguardo la coerenza e la trasparenza delle informazioni fornite. Il premio mira, inoltre, a migliorare la qualità del reporting finanziario e aumentare la trasparenza nel settore. La performance è valutata da Deloitte, partner indipendente di EPRA, ed è suddivisa in 6 misure:

- Risultati di EPRA
- NAV
- NNNAV
- Rendimenti iniziali netti
- Tasso di vacancy
- Rapporti di costo

I premi sono divisi in Gold, Silver, Bronze e Most Improved.

Il Gruppo ha ricevuto l'**EPRA BPR Gold Award 2017** per il bilancio 2016, un riconoscimento che la European Public Real Estate Association assegna alle società immobiliari che più hanno rispettato le linee guida e le conformità del *Best Practice Recommendations (BPR)*. Aedes SIIQ non solo ha rivelato con successo tutte e 6 le misure di performance (sufficienti per essere assegnati ad Argento), ma ha anche segnato oltre l'80% nella valutazione. Questo ha confermato l'eccezionale conformità di Aedes SIIQ con il BPR, permettendo l'ottenimento del premio Oro.

Oltre ad impegnarsi nell'implementazione delle pratiche in materia di contabilità, reporting e corporate governance definite dall'EPRA, che consentono di fornire informazioni di alta qualità agli investitori, il Gruppo Aedes allinea le proprie strategie anche alle *Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting*, stabilite dall'EPRA per garantire alle società del settore di fornire una completa rendicontazione in ambito non finanziario ai propri stakeholder. Queste *Best Practice Recommendations* sono riconducibili a due macro-aree: la prima è l'insieme delle *Sustainability performance measures*, contenute nelle diverse sezioni del Bilancio come evidenziato nella sezione 3.7 della presente Relazione (Standard di rendicontazione utilizzati); la seconda riguarda le *Overarching Recommendations*, di cui si fornisce evidenza di seguito.

Organisational boundaries e Coverage	Ogni dato presentato all'interno della presente Relazione di Sostenibilità è accompagnato dall'indicazione del perimetro di rendicontazione di riferimento. Le informazioni si possono trovare in nota oppure nella tabella GRI.
Estimation of landlord-obtained utility consumption	I dati riportati non contemplano stime
Third Party Assurance	La Relazione sulla Sostenibilità non è sottoposta a revisione di terza parte indipendente.
Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption	Il perimetro di rendicontazione dei dati relativi ai consumi ricomprende i soli immobili in uso alle società del Gruppo.
Normalisation	Nella presente Relazione viene rendicontata la sola intensità energetica basata su un denominatore rilevante per il Gruppo: il metro quadro.
Analysis – Segmental analysis (by property type, geography)	La sezione 3.5 della presente Relazione contiene uno spaccato sulle tipologie d'immobili appartenenti al portafoglio del Gruppo.
Disclosure on own offices	La sezione 3.5 della presente Relazione contiene il dettaglio relativo ai consumi energetici degli uffici del Gruppo.
Narrative on performance	Tutte le informazioni quantitative contenute nella presente Relazione sono correlate ad informazioni qualitative utili al loro approfondimento e a comprendere i trend temporali.
Location of EPRA sustainability performance measures in companies' reports	I dati rispondenti alle Performance Measures sono contenuti nella tabella di correlazione presente nella sezione 3.7 della presente Relazione.
Reporting period	La presente Relazione contiene i dati riferiti al biennio 2016-2017. Ove disponibili, sono stati riportati anche i dati relativi al 2015.
Materiality	La Matrice di Materialità del Gruppo Aedes, con descrizione del processo che ha portato alla sua definizione sono contenuti nella sezione 3.1 della presente Relazione.

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. Una risonanza che va inoltre a beneficio della valorizzazione del territorio e delle manifestazioni locali, fra gli aspetti più importanti del valore "sostenibilità". Di seguito, sono riportate le principali modalità di condivisione e comunicazione sviluppate attorno al business:

► **Media Relation**

La tradizionale attività di ufficio stampa 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 2017, Aedes SiiQ ha rafforzato la sua attività di public relations, grazie ad interviste pubblicate su testate di settore e quotidiani nazionali, che hanno coinvolto l'Amministratore Delegato e il Presidente, valorizzando la nuova strategia del Gruppo dopo la sua trasformazione in SIIQ.

Dall'analisi comparativa **tra 2016 e 2017, il numero di riprese sui media cartacei e online è cresciuto rispettivamente del +290% e del +151%** con riferimento ai comunicati emessi da Aedes e alle interviste ufficiali, senza considerare le citazioni sui media locali del Piemonte relative al Serravalle Retail Park e all'Outlet Serravalle. Per il 2018 la Comunicazione si propone di consolidare e ove possibile incrementare i risultati raggiunti, grazie anche ad interviste al management su temi corporate e di prodotto.

► 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. Questi canali consentono ulteriore diffusione dei comunicati stampa di Aedes, nonché di articoli e/o interviste riguardanti il Top Management e il settore Real Estate italiano. Per attrarre l'attenzione dei follower sulle peculiarità degli immobili del portafoglio del Gruppo, sono anche state lanciate story telling riguardanti i principali immobili presenti nel portafoglio "Rented" e "Development for Rent".

Queste attività, nel complesso, hanno consentito di registrare per il 2017:



436 tweet



363 post su Facebook



302 post su LinkedIn

A partire da maggio 2017, inoltre, il Gruppo Aedes SIQ ha incrementato le attività sui canali social dell'Azienda Agricola "La Bollina", per aumentare il numero di interazioni e di post settimanali. In particolare l'attività si è focalizzata sulla pubblicazione degli eventi svolti da "La Bollina" nel corso dell'anno e sulla diffusione di informazioni riguardanti i vini prodotti, con costante attenzione nei confronti dell'ambiente che circonda l'Azienda Vinicola.

I numeri che si sono registrati nelle attività sono le seguenti:



156 tweet



117 post su Facebook



110 post su Instagram

► 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. Il 2017 è stato un anno di consolidamento di quanto avviato e pianificato nel corso del 2016.

L'attività di comunicazione verso il mercato finanziario è infatti proseguita attivamente grazie alla struttura di **Investor Relation**, costituita volontariamente per la gestione in modo puntuale e diretto delle relazioni con gli investitori e i piccoli azionisti. Sono stati rinnovati i contratti che conferiscono ad Intermonte SIM S.p.A. gli incarichi di Liquidity Provider e di Specialist sul titolo Aedes, al fine di una maggiore visibilità e migliore valorizzazione del titolo stesso.

In veste di **Specialist**, in particolare, **Intermonte SIM S.p.A.** ha il compito di redigere alcune ricerche all'anno e gestire gli Investor Roadshow. Per questo sono state pubblicate 4 ricerche sul titolo Aedes SIIQ, che mettevano in luce tutti gli aspetti salienti e significativi del modello di business e della strategia del Gruppo. A fine anno è stato raggiunto il giudizio "outperform" e un Target Price di 0,66 Euro per azione, con evidenza del forte sconto esistente sia sul prezzo di borsa del titolo sia sul NAV.

Nel corso del 2017 **è cresciuto il numero di incontri con gli investitori istituzionali** organizzati da Intermonte SIM. In particolare, sulla piazza di Milano, un primo evento ha visto la partecipazione di 10 investitori istituzionali italiani, mentre un secondo evento a fine anno ne ha riuniti 12. A giugno Aedes SiiQ ha anche partecipato ad una conferenza organizzata da Intermonte a Parigi, in cui sono stati realizzati 5 incontri one-to-one con investitori istituzionali esteri.

Negli eventi pubblici, sono stati presentati il modello strategico e il modello di business del Gruppo, oltre all'update sulle linee guida del Piano Industriale 2018-2023 e sulle operazioni immobiliari e finanziarie concluse nel 2017, nel rispetto degli obiettivi di breve e lungo periodo previsti dal Piano.

L'andamento dell'azione Aedes SIIQ è stato molto volatile, ma il miglioramento dei risultati gestionali trasmessi al mercato attraverso i comunicati price sensitive, la positiva ricerca di Intermonte e la notizia dell'entrata del settore immobiliare nei PIR con la legge di bilancio 2018, hanno aiutato la stabilità del prezzo di mercato dell'azione, ormai posizionato in un range tra 0,48 - 0,50 Euro. Anche la liquidità è migliorata, con una crescita della media dei volumi intermediati quotidianamente (tra 1,5 e 3 milioni di Euro).

Lo status economico e patrimoniale è comunicato esternamente anche grazie al sito web aziendale, nella sezione denominata "Investor Relator", dove sono pubblicate e rese disponibili:

- le presentazioni utilizzate in occasione di **workshop, roadshow e conference call** di settore per comunicare i risultati alla comunità finanziaria;
- tutti i comunicati price sensitive già pubblicati tramite i canali istituzionali;
- i Bilanci del Gruppo, gli **Executive Summary** e i resoconti intermedi di gestione;
- tutti gli aggiornamenti riguardanti il portafoglio immobiliare di Gruppo e il NAV del Gruppo;
- tutti gli altri documenti, tabelle e grafici variati nel corso dell'anno.

L'obiettivo delle attività di aggiornamento promosse attraverso il sito web, aggiornato sia in italiano che in inglese, è assicurare la giusta trasparenza e continuità di informazione per tutti gli stakeholder.

Executive Summary

Si tratta di documenti che presentano contenuti estratti dal Bilancio per la comunicazione ai piccoli investitori, attraverso un dialogo strutturato ad hoc con la creazione di una casella mail dedicata come canale diretto di comunicazione.

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, della cultura e dello sport.

L'importo totale, pari a 63.244 Euro, risulta in crescita di circa il 40% rispetto al 2016 (45.352 Euro), comprovando l'impegno di Aedes nei confronti del territorio.

La scomposizione dell'importo è la seguente:

- sponsorizzazioni di eventi di carattere sportivo, culturale, scientifico e sociale: 48.044 Euro;
- contributi in favore della comunità: 3.000 Euro;
- liberalità: 12.200 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, 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 Res S.r.l., svolge attualmente l'attività di General Contractor, in parallelo a quella di fornitore di servizi professionali per l'industria immobiliare (Project & Construction management). Le attività di General Contractor andranno ad esaurirsi con la chiusura del cantiere di Serravalle (Giugno 2018).

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.

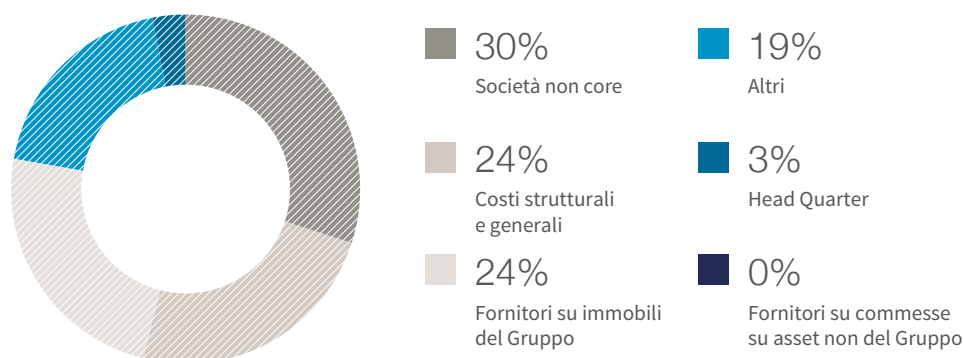
Il Gruppo ha inoltre adottato una **procedura di selezione di esperti indipendenti** al fine dello svolgimento di valutazioni sul patrimonio immobiliare del Gruppo, che prevede specifiche attività in termini di coinvolgimento del personale, di selezione ed assegnazione dell'incarico, di diritti ed obblighi 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 2017 il Gruppo Aedes registra rapporti con circa **950 fornitori** di materie e di servizi.

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 CATEGORIA DI COSTO



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	372	30%
Costi strutturali e generali	293	24%
Altri	232	19%
Fornitori su immobili del Gruppo	294	24%
Head Quarter	34	3%
Fornitori su commesse su asset non del Gruppo	2	0%
Totale complessivo	1.227	100%
di cui fornitori interprogetto	273	22%
Totale fornitori	954	

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. In quest'ottica, ad esempio, il Gruppo ha organizzato riunioni con le associazioni di categoria di Caselle Torinese per illustrare e spiegare l'intervento in atto, nonché colloqui periodici con la stampa locale per garantire trasparenza e corretta informazione.

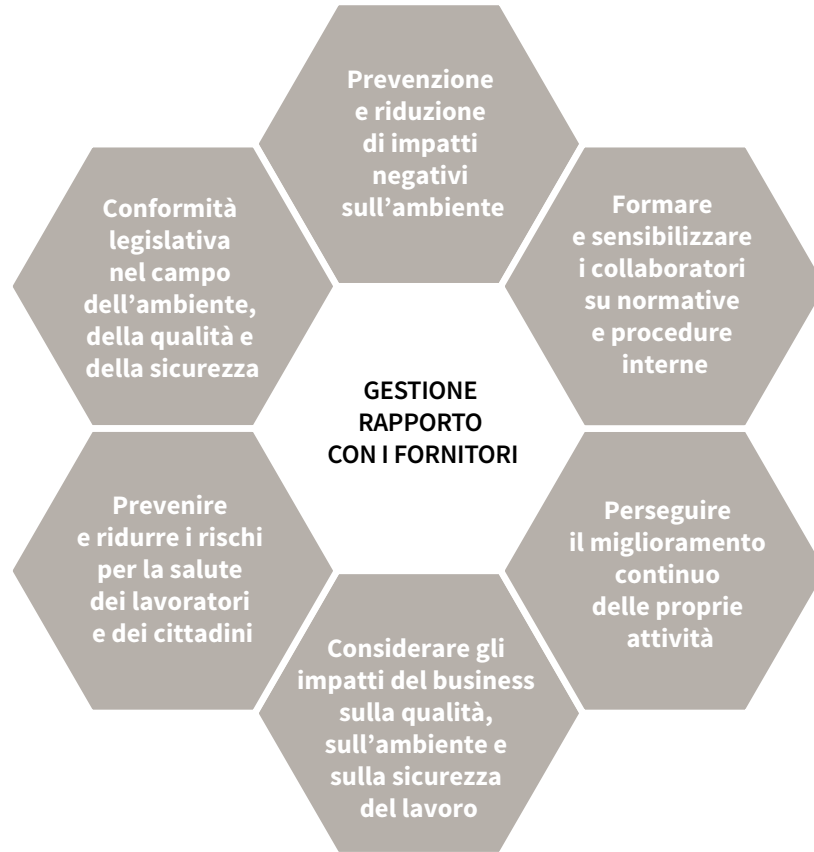
La valutazione e la scelta di fornitori si basa sull'**analisi** della loro **capacità** potenziale di soddisfare i requisiti della fornitura anche nel rispetto delle disposizioni legislative in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. Questa **valutazione** viene denominata "**preventiva**" 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. In quest'ottica, per l'appalto delle opere di ampliamento del Serravalle Retail Park (in corso di esecuzione nei comuni di Serravalle e Novi Ligure – Provincia di Alessandria), il 50% dei fornitori/subappaltatori operano nella provincia di Alessandria, il cui fatturato per il 2017 ammonta a circa il 75% delle forniture/subappalti complessive.

Inoltre, il progetto si propone di avere un approccio il più possibile contemporaneo e «smart» rispetto ai temi della comunicazione e dell'interattività nei confronti del visitatore, contestualmente si è sviluppato il progetto del *Totem digitale* e della *Smart Square*.

Il *Totem* sarà il nuovo punto di riferimento del Serravalle Retail Park e per fare questo si è partiti dal concetto di «totem-scultura» amplificandolo con la dinamicità e la molteplicità di contenuti visivi che può fornire uno schermo digitale. Sulla sommità del totem non ci sarà una sola insegna ma tutte quelle del complesso commerciale più messaggi di vario genere, news e informazioni di carattere generale. La *Smart Square* vuole diventare un nuovo luogo di aggregazione, riconoscibile e identitaria come una «piazza dell'orologio» dove il visitatore potrà giocare con le applicazioni virtuali ad un livello superiore e più coinvolgente, inoltre, l'aspetto ludico-artistico sarà arricchito da giochi a premio che coinvolgeranno le attività di ristorazione della piazza. La *Smart Square* non sarà solo caratterizzata dalla presenza del *led wall*, ma tutti i suoi «complementi» (illuminazione, sistema sonoro, sedute ecc) saranno rispondenti a questa linea «tecnologico-innovativa».

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 2017 è costituito da **61 dipendenti**, di cui il 54% è costituito da uomini ed il 46% da donne. Al dato dell'organico del Gruppo occorre aggiungere altre **3 persone** che collaborano con il Gruppo a vario titolo.

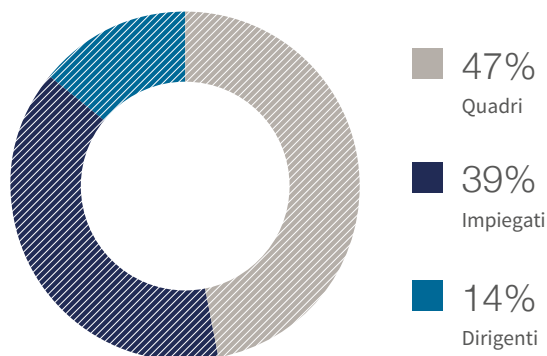
Nel corso del 2017 sono entrati a far parte del Gruppo **10 nuovi dipendenti**, registrando un tasso di turnover in entrata pari a circa 16,39%, mentre il numero di dipendenti in uscita ammonta a 10, con un tasso pari a circa 16,39%.

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

N. persone	N. dipendenti in entrata - 2017					N. dipendenti in uscita - 2017				
	<30	30-50	>50	Totale	Turnover %	<30	30-50	>50	Totale	Turnover %
Uomini	1	3	2	6	18,2%	1	4	1	6	18,2%
Donne	1	2	1	4	14,3%	0	4	0	4	14,3%
Totale	2	5	3	10	16,4%	1	8	1	10	16,7%

Per quanto riguarda la scomposizione dell'organico del Gruppo Aedes SIQ per categorie professionali, i Dirigenti rappresentano il 15% della popolazione del Gruppo, i Quadri il 47% e gli Impiegati il restante 38%. 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	31.12.2017			31.12.2016			31.12.2015		
	Uomo	Donna	Totale	Uomo	Donna	Totale	Uomo	Donna	Totale
Dirigenti	5	4	9	4	4	8	4	4	8
Quadri	17	12	29	17	11	28	11	11	22
Impiegati	11	12	23	14	15	29	13	16	29
Totale	33	28	61	35	30	65	28	31	59

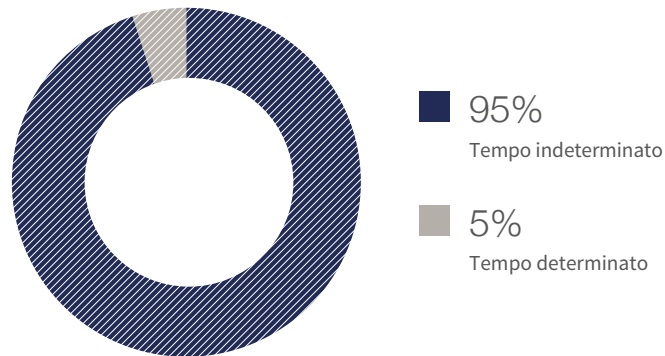
Il 3% dell'organico è composto da dipendenti con età inferiore ai 30 anni, l'84% ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni e il 13% ha un'età superiore ai 50 anni.

SCOMPOSIZIONE DEI DIPENDENTI PER GENERE E FASCE DI ETÀ

N. persone	31.12.2017			31.12.2016			31.12.2015		
	Uomo	Donna	Totale	Uomo	Donna	Totale	Uomo	Donna	Totale
Under 30	1	1	2	3	1	4	4	1	5
30 - 50	29	22	51	27	25	52	19	25	44
Over 50	3	5	8	5	4	9	5	5	10
Totale	33	28	61	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 **95% delle risorse** è assunta con un **contratto a tempo indeterminato** e il 5% con contratto a tempo determinato.

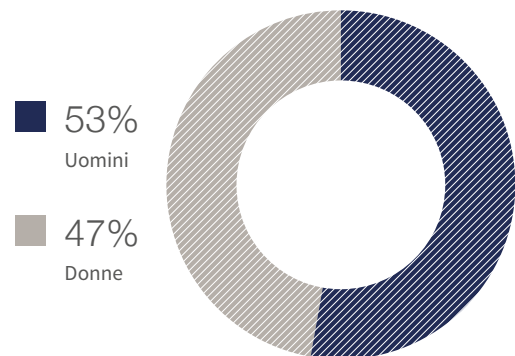
SCOMPOSIZIONE DEI DIPENDENTI PER TIPOLOGIA CONTRATTUALE



SCOMPOSIZIONE DEI DIPENDENTI A TEMPO DETERMINATO PER GENERE



SCOMPOSIZIONE DEI DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO PER GENERE



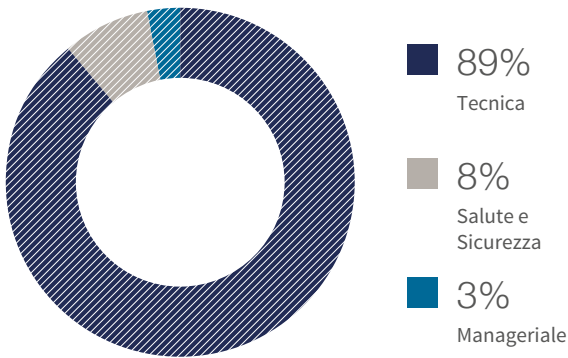
Aedes SIQ S.p.A. considera la **formazione** del personale una leva fondamentale per il continuo miglioramento dei propri collaboratori, da cui ne deriva un **valore aggiunto** per il business globale del Gruppo.

Nel corso del 2017 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 2017, prevedendo, per il 2018, un ulteriore percorso ricco di implementazioni.

Durante l'anno il Gruppo ha erogato **1954 ore di formazione** al proprio personale, in particolare, il 28% del totale delle ore ha riguardato la formazione degli Impiegati, il 51% dei Quadri e il 21% dei Dirigenti.

Le **aree di formazione** individuate riguardano **salute e sicurezza sul lavoro, ambiti tecnici** (per es. formazione sull'utilizzo di strumenti informatici, sul business immobiliare, controllo di gestione, project management e BIM) e **manageriali** (per es. gestione dei collaboratori e leadership). In particolare, il Gruppo ha dedicato 160 ore alla formazione sulla salute e sicurezza, 1730 alla formazione tecnica e linguistica, come il *market abuse*, la finanza immobiliare, il controllo di gestione, il *project management*, gli strumenti di Microsoft office e la lingua inglese, per terminare con 64 ore destinate alla formazione manageriale, orientata alla gestione delle risorse umane e della leadership.

N° ORE DI FORMAZIONE PER AREE TEMATICHE 2017

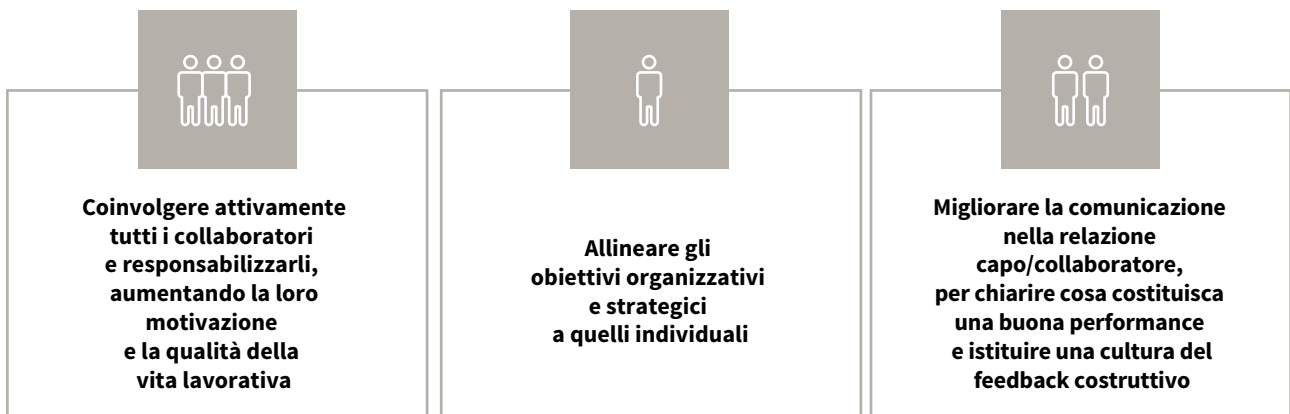


In particolare, nel corso del 2017 è stato implementato un follow up del **progetto di Leadership Evolution** rivolto al **Top Management di Aedes**, con lo scopo di verificare l'evoluzione delle competenze manageriali acquisite nella prima fase del progetto, riflettere ulteriormente sui diversi stili 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 approfonditi i temi della gestione e motivazione dei collaboratori, la capacità di delega, il feedback efficace (positivo e negativo), l'ascolto e l'empatia.

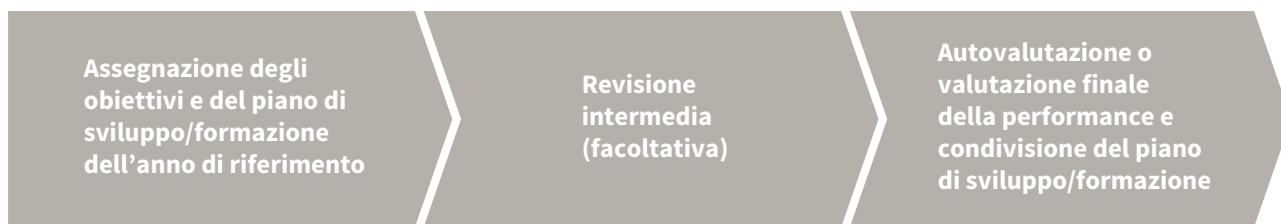
Nel corso del 2017 l'Azienda ha investito molto anche nella **formazione linguistica** dei propri dipendenti, organizzando dei corsi di inglese one-to-one per i Dirigenti e di gruppo per Quadri ed Impiegati.

Nel corso del 2017, in ottica di miglioramento continuo nel processo di valorizzazione e sviluppo delle risorse, il Gruppo, in collaborazione con il Management, ha definito un processo di Performance Management (PSM). Aedes SiiQ, infatti, considera il Processo di Valutazione delle Performance un'attività importante e strategica ai fini del raggiungimento degli obiettivi aziendali. Il PSM ha le macro-finalità di valutare i risultati ottenuti dal collaboratore in relazione agli obiettivi assegnati, di esaminare i comportamenti organizzativi agiti per incrementarne l'efficienza e di accrescere la qualità della vita lavorativa delle persone. Questo consente di raggiungere diversi obiettivi, migliorando il clima interno e incentivando il teamworking.

OBIETTIVI DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE



Il progetto verrà implementato nei primi mesi del 2018, coinvolgerà tutta la popolazione aziendale e si articolerà in tre fasi:



Grazie a questo processo, Aedes prosegue nel suo impegno nei confronti delle persone del Gruppo.

DIVERSITÀ E WELFARE AZIENDALE

Per Aedes SIIQ, le risorse umane rappresentano il cuore dell'Azienda, per questo è in prima linea nel garantire un **trattamento equo e meritocratico**, assicurando un ambiente di lavoro professionale nel rispetto delle pari opportunità **senza discriminazioni** di etnia, sesso, età, orientamento sessuale, disabilità fisiche o psichiche, nazionalità, credo religioso, appartenenza politica e sindacale.

Aedes riconosce e garantisce la **parità di genere** all'interno dell'organizzazione sia in termini di parità d'inquadramento che di remunerazione e promuove la partecipazione delle donne ai più alti livelli di Governance.

La Società è infatti amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 9 componenti ed assicura all'interno del Consiglio stesso l'equilibrio tra i generi garantendo la quota minima richiesta in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Aedes si è dotata di procedure che regolamentano la gestione, lo sviluppo e la valorizzazione delle persone. In particolare su quest'ultimo punto, sono previsti, oltre a quanto disciplinato dal **Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro** applicato alla totalità della popolazione aziendale, ulteriori agevolazioni a favore dei dipendenti:

- copertura assicurativa per infortuni professionali ed extraprofessionali per la totalità della popolazione;
- polizza integrativa sanitaria del Fasdac per i Dirigenti;
- buoni pasto;
- polizza sanitaria integrativa;
- ricarica quotidiana, a carico della Società, delle chiavette in dotazione ai dipendenti per l'acquisto di un caffè/thè o altra bevanda a scelta;
- omaggi in occasione dei compleanni dei dipendenti e delle nascite dei figli;
- 20 ore annue di permessi aggiuntivi per prestazioni sanitarie;
- copertura a carico azienda fino al 100% degli eventi di malattia.

Al fine di rendere più agevole la pausa pranzo, è stata predisposta un'area break dotata, oltre che dei consueti distributori automatici, di una cucina attrezzata. La Società sta valutando di implementare un'assicurazione medica integrativa dei fondi contrattuali (Quas e Fondo Est) per tutti i suoi dipendenti e relativi nuclei familiari.

SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO

Il Gruppo Aedes considera la salute, la sicurezza e l'integrità psicofisica delle persone il bene più prezioso da tutelare in ogni momento della vita, al lavoro come a casa e nel tempo libero.

Per il Gruppo è fondamentale sviluppare e promuovere una solida **cultura della sicurezza** tra tutti i propri collaboratori, in quanto ogni persona è responsabile della propria salute e sicurezza e di quella delle persone con cui interagisce.

La Società affronta questa responsabilità grazie a misure di tutela dai rischi, come la loro valutazione, gli investimenti nella formazione dei collaboratori, il rigore nella selezione dei fornitori, i livelli di manutenzione e continui controlli. La **formazione** e l'informazione dei lavoratori è uno strumento fondamentale allo scopo di prevenire i rischi per la salute e sicurezza, per questo motivo l'Azienda si è impegnata a dedicare **239 ore di formazione** a questa delicata e importante tematica.

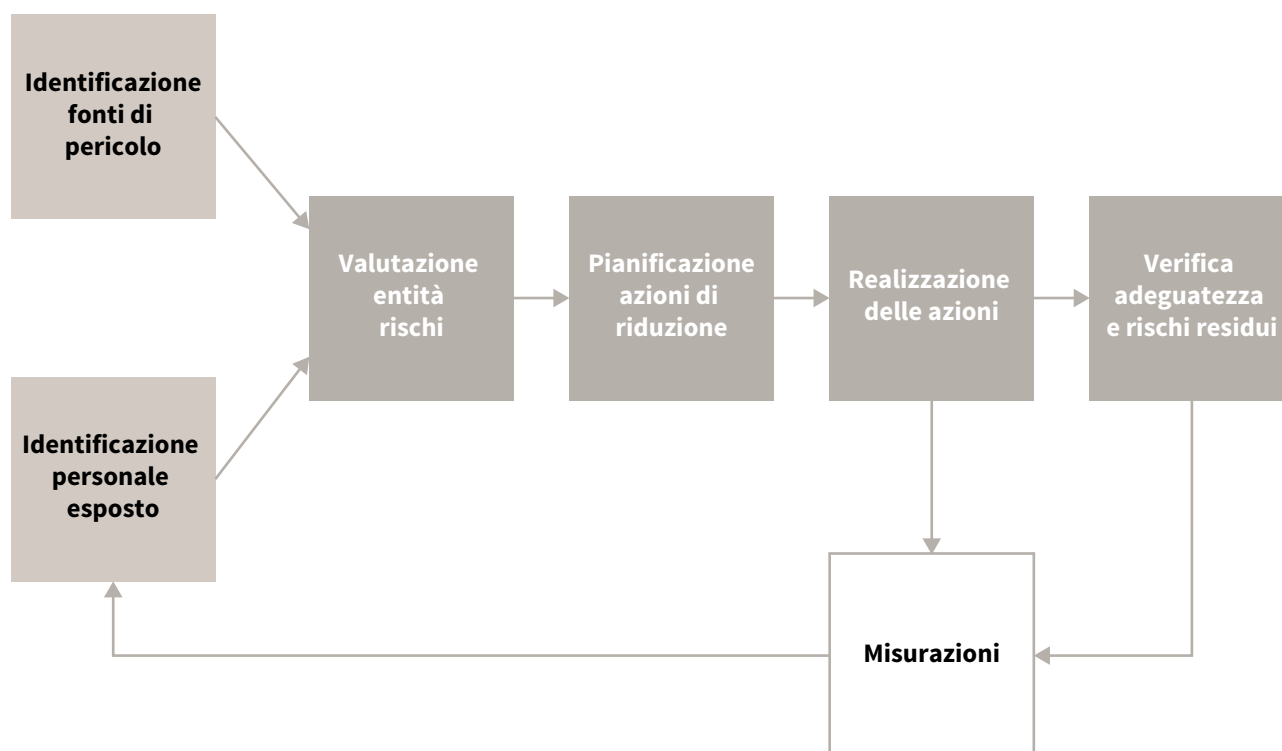
Durante l'anno **2017** è stato registrato **1 solo infortunio**, occorso alla fine del 2016 e conclusosi con **11 giornate di assenza**.

La Società ha emesso una serie di procedure a tutela della Salute e Sicurezza dei dipendenti sui luoghi di lavoro e ha individuato, formato e nominato delle figure di riferimento volte a supportare le esigenze aziendali, come ad esempio addetti primo soccorso e antincendio, Preposti e Dirigenti.

Il Gruppo Aedes redige il **Documento di Valutazione dei Rischi (DVR)** e cura il suo periodico adeguamento alle prescrizioni normative e all'assetto societario.

Gli obiettivi di questo documento consistono nell'individuazione di tutti i provvedimenti necessari per salvaguardare la sicurezza e la salute del lavoratore, attraverso la prevenzione dei rischi professionali, la protezione dai rischi di mansione e la formazione professionale dei collaboratori.

L'attività di valutazione, controllo e riduzione dei rischi si configura come un'attività continua di business, permanente nel tempo. In modo particolare, la valutazione dei rischi all'interno del Gruppo Aedes segue una procedura formale e rigida, sulla base del seguente flusso:





3.5 Responsabilità verso l'ambiente

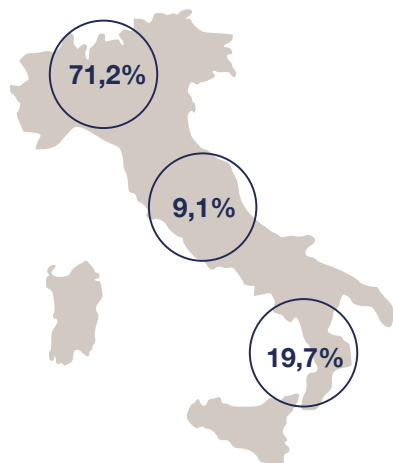


POLITICA DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

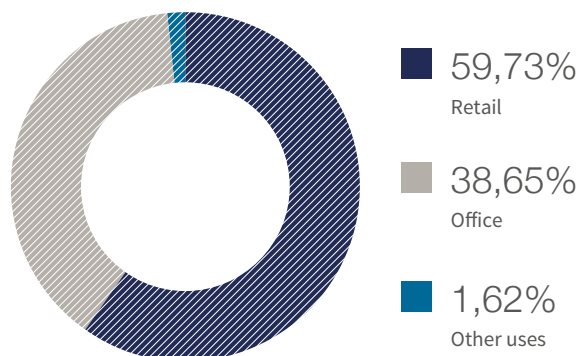
Gruppo Aedes interagisce quotidianamente con l'ambiente esterno, risorsa chiave per i propri progetti e attività, e considera cruciali lo sviluppo sostenibile del territorio e la **tutela dell'ambiente in cui opera**, nel rispetto dei diritti delle comunità e delle generazioni future.

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

**PORTAFOGLIO A REDDITO,
LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA**



**PORTAFOGLIO A REDDITO,
COMPOSIZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL GRUPPO AEDES

Il business del Gruppo è suddiviso in due macro aree, che aiutano a comprendere più facilmente l'approccio del Gruppo. Alla prima area di business fanno capo le funzioni **Property & Facility Management** e **Investment & Asset Management**, che si occupano della gestione di due tipologie di portafoglio immobiliare:

- gli immobili a "reddito" (o "rented"), che comprendono gli immobili *Retail* con destinazione d'uso commerciale (negozi, parchi e centri commerciali), gli *Office* con destinazione d'uso terziario – direzionale ed immobili *Other use* con destinazione diversa dalle precedenti (alberghi, cliniche, RSA, logistica e centri commerciali);
- gli immobili "da vendere" (o "to be sold"): rientrano in questa categoria i beni destinati alla cessione nel breve e medio termine come vendita in blocco o come vendita frazionata.

Oltre agli immobili di proprietà a destinazione direzionale (uffici) e turistico-ricettiva (hotel), la funzione gestisce circa quindici immobili a destinazione commerciale che fanno parte del Fondo Immobiliare "Redwood", acquistato a fine 2016 e nel 2017 sono anche stati acquisiti il centro commerciale Serravalle Retail Park e due Torri Richard a Milano. La funzione **Project & Facility Management** si occupa anche dell'immobile della sede di Aedes SiiQ, locato da una terza proprietà.

Nell'area **Investment & Development Management** sono invece gestite le *Aree a sviluppo per il "reddito"*, ossia i progetti immobiliari principalmente a destinazione *Retail* destinate ad incrementare il portafoglio del Gruppo e le *Aree da vendere* (o "lands to be sold"), per le quali si prevede la cessione. Quest'area gestisce anche i *Servizi tecnici immobiliari* di project management e di general contractor erogati dalla società Praga Res S.r.l., prevalentemente di tipo captive finalizzati al controllo degli investimenti del Gruppo e al supporto alle società di scopo. Per le *Aree a sviluppo*, è possibile prevedere l'impostazione di politiche di gestione ed efficientamento e l'implementazione di un piano di monitoraggio a lungo termine.







Con riferimento alle attività di Gruppo Aedes sugli immobili affidati in gestione al servizio **Property & Facility Management**, invece, è necessario evidenziare le peculiarità di ogni tipologia, che influisce sulle potenziali misure di efficientamento dei consumi:

- 1. Immobili di proprietà locati a terzi:** trattandosi di immobili d'uso privato, è spesso difficile porre in essere sistemi di rendicontazione sui consumi idrici ed energetici, valutare eventuali iniziative di efficientamento o attivare interventi di qualificazione. Queste attività, infatti, devono essere concordate con il locatario, non sono previste nei contratti di locazione e potrebbero inoltre impattare sull'operatività dei locatari medesimi. Nonostante questo, l'attivazione di un monitoraggio dei consumi energetici sugli immobili e l'analisi degli interventi pianificabili per raggiungere positivi efficientamenti è considerabile come un costruttivo e virtuoso impegno da attuare nell'ambito delle attività, coinvolgendo anche i locatari. A titolo di esempio, nel corso del secondo semestre del 2017 è stato effettuato un intervento di ricondizionamento energetico al Serravalle Golf Hotel, si è concluso e sottoscritto un importante accordo con un immobile di Catania e un secondo accordo con un edificio di Tavagnacco (UD) è in corso di stipula.

2. **Immobili di proprietà destinati ad essere locati a terzi ma attualmente liberi:** in questi immobili non si registrano consumi e vengono effettuate soltanto le manutenzioni conservative. Sono in fase di valutazione eventuali iniziative di efficientamento energetico e di riqualificazione. Non dovendo tenere conto dell'impatto sull'attività del locatario, queste iniziative potrebbero risultare particolarmente mirate e rilevanti, nonché divenire anche parte integrante degli accordi commerciali locativi, perché il controllo dei consumi e degli efficientamenti potrebbe rivelarsi benefico sia per il futuro locatario, sia per la proprietà, a seconda degli accordi presi in sede di contratto di locazione. A scopo esemplificativo, la misura dell'efficientamento raggiunto potrebbe risultare un traguardo a cui condizionare incrementi del canone.
3. **Immobili di proprietà destinati alla vendita:** trattandosi di immobili non destinati a rimanere nel portafoglio del Gruppo Aedes, risulta difficile e non opportuno sviluppare un sistema di rendicontazione sui consumi di acqua, energetici ed eventuali iniziative di efficientamento. I costi da sostenere per tali iniziative, infatti, non sarebbero ammortizzabili e risulterebbero difficilmente monetizzabili nelle negoziazioni in sede di vendita.
4. **Immobili della sede aziendale locati ad Aedes SIIQ da terzi:** in questi immobili Aedes SIIQ agisce in qualità di locatario. È possibile sviluppare un sistema di rendicontazione sui consumi idrici ed energetici, nonché valutare eventuali iniziative di efficientamento, in accordo con la proprietà. Si conferma la difficoltà di porre in essere consistenti interventi di riqualificazione, che potrebbero impattare l'attività del Gruppo Aedes, oltre a non essere previsti negli accordi commerciali locativi. Si ritiene tuttavia di proporre la valutazione di un accordo con la proprietà degli immobili finalizzato ad implementare interventi e comportamenti tesi all'efficientamento energetico. Al fine di monitorarne l'efficacia, inoltre, proseguirà l'attività di controllo dei consumi.

Le iniziative per una migliore gestione dei consumi e per l'attuazione di azioni di efficientamento

Con riferimento al patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes è possibile sviluppare, a seconda delle condizioni in cui si trovano i diversi asset, differenti politiche di gestione dei consumi energetici e di efficientamento. Le iniziative, avviate o progettate nel corso del 2017, sono finalizzate a perseguire e raggiungere nel breve e/o medio periodo i seguenti obiettivi.

 <p>Riduzione dei consumi energetici per il condizionamento degli immobili</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Migliorare ed intensificare i rapporti diretti con i conduttori, per conoscere le problematiche segnalate dai tenants e prevenire potenziali situazioni di criticità, pianificando interventi di manutenzione per evitare interventi d'urgenza. • Controllare periodicamente lo stato di manutenzione, le modalità di funzionamento e di regolazione di sistemi di riscaldamento e condizionamento degli immobili per ridurre i consumi energetici derivanti da una non ottimale programmazione delle ore di funzionamento e programmare eventuali interventi di riqualificazione
 <p>Riduzione dei consumi di elettricità</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Progressiva sostituzione dei corpi illuminanti esistenti con sistemi a LED, di maggiore resistenza tecnica e minore impatto energetico • Adozione di tecnologie avanzate per il monitoraggio del funzionamento delle componenti elettriche degli impianti di illuminazione
 <p>Riduzione dei consumi idrici</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sistemi progettuali per ridurre in consumo di acqua potabile ad uso irriguo delle aree verdi sottese agli immobili di proprietà del Gruppo • Interventi di riqualificazione dei servizi igienici
 <p>Utilizzo di materiali di riciclo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Attenzione alla scelta di materiali di qualità certificata da Enti riconosciuti • Sensibilizzazione nei confronti degli utilizzatori

GLI IMPATTI AMBIENTALI NEI CANTIERI DEL GRUPPO AEDES

Attualmente, il Gruppo gestisce due progetti a cantiere attraverso la Società Praga Res S.r.l.. Il primo è la realizzazione dell'ampliamento del centro commerciale "Serravalle Retail Park", nella sua Fase C. Questo cantiere è sito in Serravalle Scrivia (AL) e coinvolge i Comuni di Serravalle Scrivia e Novi Ligure nei suoi 45.000 mq di superficie. I consumi di energia elettrica afferenti alle attività svolte in questo cantiere sono pari circa a 54 Mega Watt, mentre i consumi di acqua potabile sono quantificabili circa a 110 metri cubi. Il secondo cantiere è invece relativo all'attività di ristrutturazione ed ampliamento del centro commerciale Carrefour di Nichelino (TO), che copre una superficie di circa 90.000 mq. In questo caso non si riscontrano consumi energetici diretti, in quanto l'attività di cantiere viene svolta in partecipazione con partner industriale, mediante la costituzione di specifica società consortile della quale non abbiamo il controllo.

Con riferimento alle altre tematiche ambientali, ossia la gestione delle risorse idriche, della logistica e dei rifiuti, non esistono specifiche procedure adottate da Praga Res, che segue invece quelle più generali di Gruppo.

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 sull'ambiente delle proprie attività aziendali e degli asset rientranti nel patrimonio immobiliare del Gruppo, nonché 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 che ospitano le sedi di Aedes SiiQ, di Praga Res S.r.l. e dell'Azienda Agricola La Bollina. In merito alla sede secondaria occorre evidenziare che nel corso dell'anno 2017 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, 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. Il Gruppo pone grande attenzione al monitoraggio dei reali consumi, desunti dalle fatture dei fornitori di energia.

A dimostrazione dell'impegno di Aedes nei confronti delle tematiche ambientali, è stata registrata una diminuzione nei consumi di gas naturale, dovuta anche ad una maggior attenzione nella programmazione del funzionamento dell'impianto di condizionamento. La sede secondaria di Serravalle nel complesso ha registrato dei consumi differenti rispetto al 2016 in quanto nei nuovi uffici di cantiere (box prefabbricati) il condizionamento dei locali è effettuato mediante split ad alimentazione elettrica.



3.6 Responsabilità nella gestione immobiliare



70

EXECUTIVE SUMMARY 2017

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare è gestito all'interno dell'Azienda grazie alla funzione di **Property & Facility Management**, creata nel 2017 in esito alla decisione di Gruppo Aedes di internalizzare il servizio di *Property & Facility* relativo al proprio portafoglio immobiliare. La funzione si occupa quindi della gestione amministrativa, tecnica e manutentiva dei numerosi asset immobiliari in carico al Gruppo, a destinazione sia direzionale (uffici), sia commerciale, sia residenziale.













Property & Facility Management

La funzione sviluppa e gestisce ogni percorso di valorizzazione e utilizzo immobiliare definito dalla funzione di "Asset Management", intervenendo nella gestione amministrativa, tecnica immobiliare e manutentiva degli asset inclusi nel portafoglio immobiliare del Gruppo. La funzione è dotata delle competenze giuridiche, amministrative, tecniche e funzionali necessarie alla gestione di ogni rapporto di locazione o di affitto. Gestisce inoltre la liquidazione di tutti i tributi connessi al settore immobiliare e il compito di verificare l'esatta applicazione di aliquote e categorie di tassazione. Cura l'inventariazione dei beni e predisponde le specifiche di custodia dei medesimi.

Questa funzione collabora fortemente anche 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 231/2001.

Attività della funzione Property & Facility Management

	Presa in carico dell'immobile		Servizi di pianificazione interventi, redazione proposte budget e controllo tecnico
	Gestione amministrativa dei rapporti attivi nei confronti dei conduttori e passivi nei confronti dei fornitori/appaltatori impiegati		Gestione delle attività di manutenzione delle parti edili, strutturali ed impiantistiche inclusi relativi iter tecnici, amministrativi ed autorizzativi
	Gestione fiscale (IMU, imposte e tributi gravanti sugli immobili)		Gestione delle utenze ed allacciamenti
	Gestione rapporti assicurativi sugli immobili e gestione eventuali sinistri		Gestione delle unità immobiliari non locate e dei servizi relativi alle parti comuni
	Gestione dell'archivio documentazione amministrativa dell'immobile		Attività tecniche di reporting e supporto
	Gestione dei crediti verso i conduttori		Gestione pronto intervento e messa in sicurezza

Oltre alle attività sopra elencate, la funzione **Property & Facility Management** con la funzione **Investment & Asset Management** gestiscono, controllano e monitorano 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		

Le suddette funzioni, nell'ambito dell'utilizzo ordinario di un edificio, gestiscono anche una pluralità di servizi, processi e attività rivolte all'edificio stesso, ai suoi spazi ed alle persone che li utilizzano.

Nel dettaglio, controllano e monitorano 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

Il patrimonio immobiliare in corso di sviluppo è invece 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 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.

3.7 Standard di rendicontazione utilizzato

Il Gruppo Aedes redige la presente Relazione sulla Sostenibilità per il secondo 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 2017.

“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 “GRI Sustainability Reporting Standards” pubblicate nel 2016 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.

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

- Aedes SiiQ S.p.A.
- Bollina S.r.l.
- Fondo Petrarca
- Fondo Redwood
- Novipraga SIINQ S.p.A.
- Pragafrance S.ar.l.
- Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.
- Pragaotto S.r.l.
- Pragasette S.r.l. in liquidazione
- Pragaundici SIINQ S.p.A.
- Praga Res S.r.l.
- Sedea SiiQ S.p.A.
- Satac SIINQ S.p.A.
- Società Agricola La Bollina S.r.l.

Il periodo di rendicontazione fa riferimento al periodo dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2017 e, ove possibile, a titolo di confronto si riportano dati relativi a periodi precedenti.

Nel documento si trovano opportune note ove i perimetri di raccolta dei dati fossero differenti da quanto indicato nella presente nota metodologica (informazioni relative ai dati Ambientali).

TABELLA DEGLI INDICATORI GRI-G4

Indicatore		Capitolo	Note
GENERAL STANDARD DISCLOSURE			
Profilo dell'organizzazione			
GRI 102-1	Nome dell'organizzazione	3.7	
GRI 102-2	Principali marchi, prodotti e/o servizi	2.3	
GRI 102-3	Sede principale	3.7	
GRI 102-4	Paesi di operatività	3.5	
GRI 102-5	Assetto proprietario e forma legale	2.3	
GRI 102-6	Mercati serviti	2.9, 3.5	
GRI 102-7	Dimensione dell'organizzazione	1.3, 2.3	
GRI 102-8	Caratteristiche della forza lavoro	3.4	
GRI 102-41	Percentuale dei dipendenti coperti da accordi collettivi di contrattazione	3.4	
GRI 102-9	Descrizione della catena di fornitura dell'organizzazione	3.3	
GRI 102-10	Cambiamenti significativi della dimensione, struttura, assetto proprietario o catena di fornitura dell'organizzazione avvenuti nel periodo di rendicontazione	3.7	
GRI 102-11	Applicazione dell'approccio prudenziale alla gestione dei rischi	2.11, 3.1	
GRI 102-12	Sottoscrizione o adozione di codici di condotta, principi e carte sviluppati da enti/associazioni esterne relativi a performance economiche, sociali e ambientali	3.1	
GRI 102-13	Partecipazione ad associazioni di categoria nazionali e/o internazionali in cui l'organizzazione detiene una posizione presso gli organi di governo	3.3	
GRI 102-14	Dichiarazione della più alta autorità del processo decisionale in merito all'importanza della sostenibilità per l'organizzazione e la sua strategia	1.1	
Materialità e perimetro del Report			
GRI 102-45	Entità incluse nel bilancio	3.7	
GRI 102-46	Processo per la definizione dei contenuti del Bilancio di Sostenibilità	3.1	
GRI 102-47	Aspetti materiali identificati	3.1	
GRI 103-1	Aspetti materiali interni all'organizzazione	3.1	
GRI 103-1	Aspetti materiali esterni all'organizzazione	3.1	
GRI 102-48	Modifiche di informazioni rispetto al precedente Report	3.7	
GRI 102-49	Cambiamenti significativi in termini di obiettivi e perimetri rispetto al precedente report	3.7	
Stakeholder engagement			
GRI 102-40	Categorie e gruppi di stakeholder coinvolti dall'organizzazione	3.1	
GRI 102-42	Processo di identificazione degli stakeholder	3.1	
GRI 102-43	Approccio al coinvolgimento degli stakeholder, incluse frequenze e tipologie di attività	3.1	
GRI 102-44	Aspetti chiave emersi dal coinvolgimento degli stakeholder	3.1	
Profilo del Report			
GRI 102-50	Periodo di rendicontazione della Relazione sulla Sostenibilità	3.7	
GRI 102-51	Data di pubblicazione del precedente report	3.7	
GRI 102-52	Ciclo di rendicontazione	3.7	
GRI 102-53	Contatti e indirizzi	3.7	
GRI 102-55	Indice dei contenuti GRI	3.7	
GRI 102-18	Politiche e pratiche di assurance esterna	-	La Relazione sulla Sostenibilità non verrà sottoposta ad assurance esterna
Governance			
GRI 102-18	Struttura di governo dell'organizzazione	1.2, 2.3	
102-25	Processi di gestione dei conflitti di interesse	3.1	
Etica			
GRI 102-16	Valori, principi, standard e regole di comportamento dell'organizzazione	3.1	

Indicatore		Capitolo	Note
SPECIFIC STANDARD DISCLOSURE			
INDICATORI ECONOMICI			
Aspetto materiale - Performance economica			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.2	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.2	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.2	
GRI 201-1	Valore economico direttamente generato e distribuito	3.2	
GRI 201-4	Finanziamenti significativi ricevuti dalla Pubblica Amministrazione	3.1	Gruppo Aedes non ha ricevuto finanziamenti dalla Pubblica Amministrazione
Aspetto materiale - Presenza sul mercato			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.2	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.2	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.2	
GRI 202-1	Proporzione dei senior manager assunti dove si svolge prevalentemente l'attività	3.4	
Aspetto materiale - Pratiche di approvvigionamento			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.3	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.3	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.3	
GRI 204-1	Percentuale di spesa concentrata sui fornitori locali in relazione alle sedi operative più significative	3.3	Il sistema di raccolta dati relativo ai fornitori sarà esteso a tutto il perimetro del Gruppo entro il 2019
INDICATORI AMBIENTALI			
Aspetto materiale - Materiali			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.5	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.5	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.5	
GRI 301-1	Materiali utilizzati	3.5	
Aspetto materiale - Energia			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.5	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.5	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.5	
GRI 302-1	Consumi di energia all'interno dell'organizzazione	3.5	
GRI 302-4	Riduzione dei consumi energetici	3.5	
Aspetto non materiale - Acqua			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.5	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.5	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.5	
GRI 303-1	Prelievo di acqua per fonte di approvvigionamento	3.5	
Aspetto materiale - Biodiversità			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.5	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.5	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.5	
GRI 304-1	Siti operativi posseduti, affittati o gestiti in, o adiacenti a, aree protette ed aree ad alta biodiversità al di fuori di aree protette	3.5	
Aspetto materiale - Emissioni			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.5	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.5	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.5	
GRI 305-1	Emissioni di gas serra dirette (scope 1)	3.5	
GRI 305-2	Emissioni di gas serra generate da consumi energetici (scope 2)	3.5	
Aspetto materiale - Scarichi e rifiuti			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.5	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.5	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.5	
GRI 306-1	Scarichi idrici totali per qualità e destinazione	3.5	
GRI 306-2	Peso totale dei rifiuti per tipologia e metodo di smaltimento	3.5	

Indicatore		Capitolo	Note
Aspetto materiale - Compliance			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.5	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.5	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.5	
GRI 307-1	Valore monetario di multe significative e numero totale di sanzioni non monetarie dovute alla non conformità con leggi e regolamenti ambientali	-	Nel corso del 2017 non sono state ricevute sanzioni significative
Aspetto materiale - Valutazione ambientale dei fornitori			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.5	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.5	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.5	
GRI 308-1	Percentuale dei nuovi fornitori valutati sulla base dei criteri ambientali	-	Il sistema di raccolta dati relativo ai fornitori sarà esteso a tutto il perimetro del Gruppo entro il 2019
Aspetto materiale - Meccanismi di reclamo			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.5	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.5	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.5	
GRI 103-2	Numero di reclami legati ad impatti ambientali depositati, avviati e risolti, attraverso meccanismi formali di gestione dei reclami	-	Nel corso del 2017 non ci sono stati reclami relativi agli impatti ambientali
INDICATORI SOCIALI			
Sottocategoria - Pratiche di lavoro e condizioni di lavoro adeguate			
Aspetto materiale - Occupazione			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.4	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.4	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.4	
GRI 401-1	Numero totale di nuovi assunti e turnover per fasce di età, genere e aree geografiche	3.4	
GRI 401-2	Benefit e altri contributi integrativi forniti ai dipendenti full time che non vengono forniti ai dipendenti part time, per sede operativa	3.4	
Aspetto non materiale - Relazioni industriali			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.4	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.4	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.4	
GRI 402-1	Periodo minimo di preavviso per modifiche operative specificando se tali condizioni siano incluse o meno nella contrattazione collettiva	3.4	
Aspetto materiale - Salute e sicurezza sul luogo di lavoro			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.4	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.4	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.4	
GRI 403-2	Tipologia di infortuni, tasso di infortunio, malattie professionali, giorni persi, tasso di assenteismo e numero totale di infortuni mortali suddivisi per categoria di dipendente	3.4	
GRI 403-3	Ruoli ad alto rischio di infortunio o malattia professionale	3.4	Nel corso del 2017 non si sono registrate malattie professionali
Aspetto materiale - Formazione e istruzione			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.4	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.4	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.4	
GRI 404-1	Ore di formazione medie per dipendente per anno, per genere e per categoria di dipendente	3.4	
Aspetto materiale - Diversità e pari opportunità			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.4	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.4	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.4	
GRI 405-1	Composizione degli organi di governo e ripartizione del personale per genere, età, appartenenza alle categorie protette e altri indicatori di diversità	1.2, 2.3, 3.4	
GRI 102-22	Composizione degli organi di governo societario		
GRI 102-24	Processo di nomina e selezione dei membri degli organi di governo societario		

Indicatore		Capitolo	Note
Aspetto materiale - Pari remunerazione per uomini e donne			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.4	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.4	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.4	
GRI 405-1	Rapporto tra lo stipendio base delle donne e quello degli uomini a parità di categoria e suddiviso per sedi operative più significative	3.4	
Aspetto materiale - Valutazione dei fornitori sulla base delle pratiche di lavoro			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.4	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.4	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.4	
GRI 414-1	Percentuale dei nuovi fornitori valutati sulla base di criteri inerenti le pratiche di lavoro	-	Sarà esteso a tutto il perimetro del Gruppo (entro il 2019) il sistema di raccolta dati sulle modalità di valutazione dei fornitori
Aspetto materiale - Meccanismi per i reclami in materia di pratiche di lavoro			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.4	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.4	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.4	
GRI 103-2	Reclami sulle pratiche di lavoro depositati, analizzati e risolti attraverso meccanismi formali di gestione dei reclami	-	Nel corso del 2017 non ci sono stati reclami relativi alle pratiche di lavoro
Sottocategoria - Diritti umani			
Aspetto non materiale - Non discriminazione			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.4	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.4	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.4	
GRI 406-1	Totale di episodi legati a pratiche discriminatorie e azioni intraprese	-	Nel corso del 2017 non ci sono stati episodi legati a pratiche discriminatorie
Aspetto non materiale - Diritti delle comunità locali			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.3	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.3	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.3	
GRI 411-11	Totale di episodi legati alla violazione dei diritti della comunità locale e azioni intraprese	-	Nel corso del 2017 non ci sono stati episodi legati alla violazione dei diritti della comunità locale
Aspetto non materiale- Valutazione dei fornitori sulla base dei diritti umani			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.3	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.3	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.3	
GRI 414-1	Valutazione dei fornitori sulla base di criteri connessi ai diritti umani	-	Sarà esteso a tutto il perimetro del Gruppo (entro il 2019) il sistema di raccolta dati sulle modalità di valutazione dei fornitori
Sottocategoria - Società			
Aspetto materiale - Comunità locali			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.3	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.3	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.3	
GRI 413-1	Operazioni che coinvolgono la comunità locale, valutazione degli impatti e programmi di sviluppo	3.3	
Aspetto materiale - Anti-corrruzione			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.4	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.4	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.4	
GRI 205-3	Casi di corruzione e azioni intraprese	-	Nel corso del 2017 non ci sono stati reclami su casi di corruzione

Indicatore		Capitolo	Note
Aspetto non materiale- Contributi politici			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.4	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.4	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.4	
GRI 415-1	Valore dei contributi politici	-	Le attività di Aedes SIIQ non prevedono finanziamenti a partiti politici
Aspetto materiale- Comportamento anti-competitivo			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.1	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.1	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.1	
GRI 206-1	Numero totale di azioni legali in risposta a comportamenti anticoncorrenziali, antitrust e pratiche di monopolio, e relative sentenze	-	Nel corso del 2017 non sono state avviate azioni legali in risposta a comportamenti anticoncorrenziali, antitrust e monopolisti
Aspetto materiale - Conformità			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.1	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.1	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.1	
GRI 419-1	Valore monetario delle sanzioni significative e numero totale delle sanzioni non monetarie per non conformità a leggi e regolamenti	-	Nel corso del 2017 non sono state ricevute sanzioni significative per il non rispetto di leggi o regolamenti
Aspetto materiale - Valutazione dei fornitori per gli impatti sulla società			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.3	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.3	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.3	
GRI 414-1	Percentuale dei nuovi fornitori valutati sulla base di criteri riguardanti gli impatti sulla società	-	Sarà esteso a tutto il perimetro del Gruppo (entro il 2019) il sistema di raccolta dati sulle modalità di valutazione dei fornitori
Aspetto materiale - Meccanismi per i reclami sulla base degli impatti sulla società			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.1	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.1	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.1	
GRI 103-2	Reclami sugli impatti sulla società depositati, analizzati e risolti	-	Nel corso del 2017 non ci sono stati reclami relativi agli impatti sulla società
Sottocategoria - Responsabilità di prodotto			
Aspetto materiale - Comunicazioni di marketing			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.2	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.2	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.2	
GRI 102-2	Vendita di prodotti vietati o contestati	-	Nel corso del 2017 non sono state registrate vendite di prodotti vietati o contestati
GRI 417-3	Casi di non conformità a regolamenti riferiti ad attività di marketing	-	Nel corso del 2017 non ci sono stati casi di non conformità
Aspetto materiale - Conformità			
GRI 103-1	Spiegazione dell'aspetto materiale e del relativo perimetro	3.1	
GRI 103-2	Informazioni sull'approccio manageriale e le sue caratteristiche	3.1	
GRI 103-3	Valutazione dell'approccio manageriale	3.1	
GRI 419-1	Sanzioni per non conformità a leggi e regolamenti in merito all'uso di prodotti e servizi	-	Nel corso del 2017 non sono state ricevute sanzioni significative per non conformità

Tabella comparativa: GRI standards – EPRA Sustainability Performance Measures

Indicatore EPRA	Indicatore	GRI Standard	Capitolo
Indicatori ambientali			
Elec – Abs	Consumo energetico totale	302-1	3.5
Elec – LfL	Stima del consumo energetico totale	302-1	3.5
DH&C – Abs	Consumo totale per riscaldamento e condizionamento del perimetro	302-1	3.5
DH&C – LfL	Stima del consumo totale per riscaldamento e condizionamento del perimetro	302-1	3.5
Fuels – Abs	Consumo totale di benzina	302-1	3.5
Fuels – LfL	Stima del consumo totale di benzina	302-1	3.5
GHG-Dir-Abs	Emissioni di gas serra dirette	305-1	3.5
GHG-Indir-Abs	Emissioni di gas serra indirette	305-2	3.5
Water-Abs	Totale consumi idrici	303-1	3.5
Water-LfL	Stima del consumo totale idrico	303-1	3.5
Waste-Abs	Peso totale dei rifiuti per metodo di smaltimento	306-2	3.5
Waste-LfL	Stima del peso totale dei rifiuti per metodo di smaltimento	306-2	3.5
Indicatori sociali			
Diversiti-Emp	Dipendenti per genere	405-1	3.4
Diversity-Pay	Rapporto salariale dipendenti	405-2	3.4
Emp-Training	Ore di formazione medie per dipendente per anno, per genere e per categoria di dipendente	404-1	3.4
Emp-Dev	Metodologie di valutazione delle performance dei dipendenti	404-3	3.4
Emp-Turnover	Nuovi assunti e tasso di turnover	401-1	3.4
H&S-Emo	Salute e sicurezza dei lavoratori	403-2	3.4
H&S-Asset	Assessment inerenti gli impatti sulla salute e la sicurezza di prodotti e servizi	416-1	3.4
Comty-Eng	Operazioni che coinvolgono la comunità locale, valutazione degli impatti e programmi di sviluppo	413-1	3.3
Governance			
Gov-Board	Composizione degli organi di governo societario	102-22	
Gov-Selec	Processo di nomina e selezione dei membri degli organi di governo societario	102-24	
Gov-Col	Procedura per la gestione dei conflitti di interesse	102-25	



Aedes SIIQ 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**