



Informazioni integrative della documentazione messa a disposizione in vista dell'Assemblea degli Azionisti di Aedes S.p.A. convocata per i giorni 29 e 30 settembre 2014, diffuse in ottemperanza alla richiesta ricevuta da CONSOB in data 26 settembre 2014 ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D.Lgs. 58/98, come modificato

Con comunicazione del 26 settembre 2014, CONSOB ha invitato il Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A. (“**Aedes**” o la “**Società**” e, unitamente alle società dalla stessa controllate, il “**Gruppo Aedes**”), ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come modificato, a integrare la documentazione messa a disposizione degli azionisti in vista dell'Assemblea convocata per i giorni 29 e 30 settembre 2014 (in particolare, la Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 2441, commi 4, 5 e 6, cod. civ. e degli artt. 70, comma 4, lett. a) e 72 del Regolamento CONSOB n. 11971/99 e successive modificazioni, posta a disposizione del pubblico il 5 agosto 2014, nonché il Documento informativo pubblicato in data 29 luglio 2014 relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento CONSOB n. 17221/2010), con le seguenti informazioni e notizie.

Ciò premesso, in ottemperanza alle richieste di informativa formulate dalla CONSOB – che, per comodità espositiva, sono qui riprodotte nella sequenza di cui alla comunicazione sopra richiamata – si comunica quanto segue.

a) Stato di avanzamento degli eventi posti quali condizioni sospensive della complessiva operazione di risanamento e ricapitalizzazione progettata da codesta Società

Come già comunicato al mercato, Aedes ha sottoscritto, in data 25 luglio 2014, con Tiepolo S.r.l. (“**Tiepolo**”), Prarosa S.p.A. (“**Prarosa**”), Agarp S.r.l. (“**Agarp**”), Itinera S.p.A. (“**Itinera**”) e Praviola S.r.l. (“**Praviola**”), nella loro qualità di soci di Praga Holding Real Estate S.p.A., primario operatore nel settore dello sviluppo immobiliare (in particolare, *retail* – il “**Partner Industriale**” o “**Praga Holding**”), nonché con Vi-Ba S.r.l. (“**ViBa**”) e con Sator Capital Limited, per conto di Sator Private Equity Fund, “A” L.P. (il “**Fondo**” e, unitamente a Tiepolo, Prarosa, Agarp, Itinera, Praviola e ViBa, gli “**Investitori**”), un contratto di investimento (il “**Contratto**”) teso a disciplinare i termini e le condizioni dell'operazione di ricapitalizzazione e risanamento del Gruppo Aedes (l’“**Operazione**”) prevista nel piano industriale e finanziario per il periodo 2014-2019, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 27 maggio 2014 (il “**Piano**”).

Ai sensi del Contratto, l'Operazione (ivi inclusi, quindi, gli impegni di sottoscrizione degli Investitori nello stesso previsti) è subordinata al verificarsi di alcune condizioni sospensive, tra cui:

1) l'ottenimento dell'attestazione da parte del professionista incaricato dalla Società di attestare il Piano ai sensi dell'articolo 67, comma 3, lett. d), della Legge Fallimentare (l’“**Esperto**”);

Con riferimento a tale condizione sospensiva, si osserva che, alla data della presente nota integrativa, le attività condotte dall'Esperto incaricato di asseverare il Piano sono pressoché concluse.

2) la sottoscrizione di accordi di ristrutturazione del debito con le banche creditrici di Aedes a termini e condizioni che risultino di gradimento degli Investitori, nonché la previsione nell'ambito di tali accordi del conferimento della totalità delle partecipazioni detenute da Aedes nelle società Trixia S.r.l., Induxia S.r.l. in liquidazione e Via Calzoni S.r.l. in liquidazione nel fondo immobiliare previsto dal Piano;

Con riferimento a tale condizione sospensiva, si osserva che, alla data della presente nota integrativa, sono in corso di finalizzazione le trattative con le banche creditrici per il raggiungimento di tali accordi. Al riguardo, si segnala che, sulla base dei riscontri pervenuti alla Società direttamente e tramite il proprio advisor finanziario, la situazione delle negoziazioni con il ceto bancario evidenzia, allo stato, un numero di istituti che hanno già assunto delibere positive tali da rappresentare il 98,5% circa del debito complessivo del Gruppo Aedes al 30 giugno 2014.

3) il rilascio da parte della Consob di un provvedimento che confermi, con riferimento all'Operazione, l'esenzione della società di nuova costituzione ("Newco", alla quale è riservato l'aumento di capitale in danaro di Aedes di massimi Euro 40.000.000,12 previsto dal Piano e il cui capitale sociale sarà detenuto dai "Soci di Newco" e, cioè, il Fondo, Tiepolo, Prarosa e Agarp), dei Soci di Newco, di ViBa e dei soci di ViBa, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. n. 58/1998, come modificato, dall'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto sulle azioni ordinarie di Aedes e di Nova Re S.p.A.;

Con riferimento a tale condizione sospensiva, si osserva che, in data 7 agosto 2014, è stato presentato a Consob il quesito per l'ottenimento del provvedimento di conferma sopra menzionato e i successivi chiarimenti richiesti dall'Autorità di vigilanza sono stati tempestivamente forniti.

4) l'approvazione da parte dell'assemblea dei soci di Aedes delle proposte degli aumenti di capitale previsti dal Piano;

Con riferimento a tale condizione sospensiva, si osserva che le deliberazioni dei predetti aumenti di capitale sono oggetto delle proposte di cui all'Assemblea convocata per i giorni 29 e 30 settembre 2014.

5) il rilascio da parte della Banca d'Italia di un provvedimento con cui si autorizzi l'acquisizione da parte di Newco del controllo indiretto di Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A. (la "SGR") per effetto della sottoscrizione degli aumenti di capitale previsti dal Piano ad essa riservati;

Con riferimento a tale condizione sospensiva, si osserva che, in data 8 agosto 2014, i Soci di Newco hanno presentato alla Banca d'Italia la richiesta di nulla osta per l'acquisizione in via indiretta da parte di Newco della partecipazione di controllo della SGR. Al riguardo, è opportuno segnalare, altresì, che in data 18 giugno 2014 la SGR ha comunicato alla Banca d'Italia la propria intenzione di estendere l'operatività ai fondi immobiliari di tipo speculativo al fine di poter gestire il fondo immobiliare previsto dal Piano. In data 10 luglio 2014, la Banca d'Italia ha richiesto alcuni chiarimenti alla SGR, che li ha forniti in data 7 agosto 2014. Successivamente, la Banca d'Italia ha comunicato alla SGR che, a seguito della presentazione della predetta richiesta di nulla osta da parte dei Soci di Newco, avrebbe valutato l'estensione dell'operatività alla gestione di fondi immobiliari speculativi, unitamente al procedimento relativo alla variazione dell'assetto proprietario della SGR. In data 26 settembre 2014, la Banca d'Italia ha comunicato ai Soci di Newco e alla SGR la necessità di acquisire ulteriori informazioni e chiarimenti, sospendendo il termine del relativo procedimento. La SGR e, per quanto a conoscenza della Società, i Soci di Newco si stanno adoperando per fornire all'Autorità di vigilanza le informazioni e i chiarimenti richiesti.

6) la sottoscrizione tra Praga Holding e le relative banche finanziatrici di accordi per il riscadenziamento di parte dell'indebitamento di Praga Holding che prevedano termini per il rimborso non anteriori al dicembre 2015, e comunque a condizioni compatibili con il Piano;

Con riferimento a tale condizione sospensiva si osserva che, sulla base delle informazioni in possesso della Società, Praga Holding ha avviato le attività propedeutiche alla realizzazione di detta condizione sospensiva e, alla data della presente nota integrativa, su un ammontare di 24,6 milioni di Euro di indebitamento da riscadenziare, risultano già ottenute delibere positive per un ammontare di 14,85 milioni di Euro. Le richieste di riscadenziamento dei residui 9,75 milioni di Euro risultano in fase di delibera da parte dei relativi istituti creditori.

7) il rilascio da parte di KPMG S.p.A., quale esperto incaricato dal Tribunale di Milano per la redazione della relazione giurata di cui all'art. 2343 cod. civ. avente ad oggetto le azioni di Praga Holding di cui è previsto il conferimento in Aedes in esecuzione dell'aumento di capitale in natura previsto dal Piano, dell'attestazione che il valore di tali azioni sia almeno pari a Euro 91.999.999,77;

Con riferimento a tale condizione sospensiva, si osserva che le attività dell'esperto incaricato dal Tribunale si sono concluse con il rilascio della relazione di stima in data 5 settembre 2014, che ha attestato che il valore delle azioni di Praga Holding oggetto di conferimento è almeno pari all'importo sopra indicato. Copia di tale relazione è stata messa a disposizione del pubblico in data 5 settembre 2014, nei termini e con le modalità di legge.

L'Operazione è altresì subordinata ad alcune altre condizioni sospensive tipiche di operazioni analoghe, nonché alle dimissioni irrevocabili di (x) almeno due amministratori di Aedes, con efficacia alla data di esecuzione degli aumenti di capitale riservati (al fine di consentire l'immediata cooptazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Aedes, in sostituzione degli amministratori dimissionari, di due amministratori indicati dal Fondo); (y) un numero di amministratori di Aedes che, sommato ai due amministratori di cui alla lett. (x), rappresenti almeno la maggioranza degli amministratori di Aedes di nomina assembleare, con efficacia al termine del periodo di sottoscrizione dell'aumento di capitale in opzione previsto dal Piano. Al riguardo, si precisa che, ai sensi del Contratto, l'eventuale avveramento di tali condizioni sospensive potrà essere verificato solo contestualmente all'esecuzione del Contratto medesimo. Per quanto a conoscenza della Società, allo stato, non risultano cause ostative all'avveramento di tali condizioni sospensive.

* * *

b) Con riferimento all'aumento di capitale da liberarsi mediante conferimento in natura, (i) elementi informativi concernenti l'esistenza di contenziosi giurisdizionali ovvero arbitrari concernenti la piena disponibilità delle azioni di Satac S.p.A. da parte di Praga Holding Real Estate S.p.A. e le considerazioni svolte dal CdA di codesta Società in merito ad eventuali impatti di tali contenziosi sulla partecipazione azionaria oggetto di conferimento e sul buon esito dell'operazione complessiva di risanamento del Gruppo Aedes; (ii) se i richiamati contenziosi giurisdizionali ovvero arbitrari siano stati valutati dal Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate in occasione del rilascio del parere allegato al Documento Informativo del 29 luglio 2014 e le eventuali considerazioni svolte al riguardo nonché se tali elementi informativi siano stati portati a conoscenza di Reconta Ernst & Young S.p.A., ai fini dell'elaborazione del parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni per

gli aumenti di capitale con esclusione del diritto di opzione, e di KPMG S.p.A., ai fini dell'elaborazione della relazione di stima del conferimento in natura ex art. 2443 cod. civ.; (iii) l'eventuale esistenza di limitazioni e criticità riscontrate nelle analisi e nelle perizie di stima condotte dagli esperti incaricati da Aedes "(...) che hanno verificato la situazione del gruppo Praga Holding, in particolare gli immobili e terreni posseduti, i relativi permessi e autorizzazioni e la situazione ambientale, i contenziosi esistenti e potenziali, i dati contabili, la situazione fiscale e i relativi contenziosi esistenti e potenziali" nonché le considerazioni svolte al riguardo dal CdA di codesta Società; (iv) riguardo le conclusioni del Cda di codesta Società secondo cui "l'applicazione del metodo del patrimonio netto restituisce un valore del capitale economico stand alone di Praga Holding, tenuto anche conto delle negoziazioni intercorse con gli Investitori, pari ad €/mln. 92", chiarimenti sul contributo delle suddette negoziazioni alla determinazione del valore economico complessivo di Praga Holding Real Estate S.p.A.

Con riferimento al punto (i), è necessario premettere che, in data 18/9/2014, la società lussemburghese Fih S.A. ("**Fih**"), nella sua qualità dichiarata di azionista di Aedes, ha formulato una segnalazione indirizzata, tra l'altro, alla CONSOB in relazione alle vicende sopra richiamate ai punti (i) e (ii). Al riguardo, è necessario chiarire che, prima della sottoscrizione del Contratto, Aedes ha svolto, a partire dal mese di febbraio 2014, in conformità con la prassi di mercato per analoghe operazioni e con il supporto dei propri consulenti, attività di *due diligence* e verifiche di natura immobiliare, ambientale, finanziaria, contabile, fiscale, amministrativa e legale, aventi ad oggetto Praga Holding e le società dalla stessa controllate, incluse Pragacinq S.r.l. ("**Pragacinq**") e Satac S.p.A. ("**Satac**"). Nell'ambito di tali attività, Praga Holding ha reso disponibile ad Aedes la documentazione relativa ai summenzionati procedimenti giurisdizionali e arbitrari. Al riguardo, anche al fine di rendere adeguata informativa al mercato, è necessario fornire una sintetica descrizione dei fatti connessi agli stessi, predisposta sulla base della documentazione acquisita dalla Società nell'ambito della predetta *due diligence*.

1. In data 12/01/2007 Pragacinq, controllata al 100% da Praga Holding, stipulava con le società fiduciarie Cofircont Compagnia Fiduciaria S.p.A. ("**Cofircont**") e Timone Fiduciaria S.p.A. ("**Timone**") un accordo quadro (l'"**Accordo Quadro**") che prevedeva l'ingresso della stessa nella compagine azionaria di Satac – società costituita per la realizzazione di un complesso commerciale multifunzionale sulle aree "ATA" adiacenti all'aeroporto di Caselle Torinese (il "**Progetto**") e avente capitale sociale di Euro 120.000 – al fine di apportare le risorse finanziarie e l'esperienza necessarie per realizzare il Progetto.
2. All'epoca della stipula dell'Accordo Quadro, il capitale di Satac era interamente posseduto dalle due summenzionate fiduciarie; il 55,15% di esso era riferibile a uno dei fiducianti, la società lussemburghese Fih.
3. In pari data, in esecuzione dell'Accordo Quadro, Pragacinq diveniva socia al 51% di Satac, mediante sottoscrizione di un aumento di capitale ad essa riservato liberato con l'apporto di Euro 500.000 (di cui Euro 125.000 imputati a capitale e Euro 375.000 imputati a sovrapprezzo).
4. L'Accordo Quadro prevedeva che Pragacinq acquistasse da Cofircont e Timone il residuo 49% di Satac a condizione che, entro il 31/12/2009, Satac ottenesse tutti i permessi e autorizzazioni necessari per realizzare il Progetto.
5. Al momento della sottoscrizione dell'Accordo Quadro erano pendenti alcuni contenziosi amministrativi radicati dalla Confesercenti della Provincia di Torino e da alcuni commercianti, che osteggiavano il rilascio a Satac dei permessi/autorizzazioni per realizzare il Progetto. Ad essi si aggiungevano, a partire dal secondo semestre del 2009, una serie di provvedimenti amministrativi del Comune di Caselle contro cui Satac

promuoveva 4 ricorsi al TAR che, di fatto, determinavano la sospensione del Progetto per alcuni anni.

6. Il termine del 31/12/2009 per la realizzazione della condizione sospensiva di cui al punto 4 che precede decorreva senza che si avverasse detta condizione, a causa delle complesse problematiche amministrative sopra descritte.
7. All'inizio di giugno 2010 Fih si palesava quale socio di Satac al 27% (circa), a seguito della revoca del mandato fiduciario conferito a Cofircont, per contrasti insorti con gli altri fiduciari. I soci di Satac diventavano quindi: Pragacinq (51%), Fih (27% circa), Cofircont (10% circa) e Timone (12% circa).
8. Pragacinq, Cofircont e Timone esprimevano il proprio assenso a prorogare il termine sopra richiamato per l'ottenimento dei permessi dal 31/12/2009 al 31/12/2012, mentre Fih assumeva una posizione di contrasto con gli altri soci di Satac e il 29/07/2011 presentava una denuncia per presunte irregolarità al Collegio Sindacale di Satac, che veniva respinta in quanto infondata.
9. Il 10/11/2011 l'assemblea dei soci di Satac deliberava un'operazione di ricapitalizzazione: Fih non partecipava all'assemblea (l'esborso a carico di Fih, per mantenere il proprio 27% di Satac, sarebbe stato di Euro 181.000) e, nel termine del 19/12/2011 concesso per esercitare il proprio diritto d'opzione (che non veniva esercitato) - e, precisamente, in data 14/12/2011 -, impugnava invece la predetta deliberazione, instaurando un procedimento arbitrale. In pari data, Fih presentava ricorso cautelare presso il Tribunale di Alessandria, chiedendo la sospensione della deliberazione di ricapitalizzazione di Satac.
10. Infatti, con atto di richiesta di arbitrato e nomina di arbitro depositato presso il Tribunale di Alessandria in data 14 dicembre 2011 e notificato a Satac nel mese di gennaio 2012, Fih instaurava un procedimento arbitrale, tuttora pendente, nei confronti di Satac, avente ad oggetto l'impugnazione per nullità e/o annullabilità e/o inefficacia delle delibere assunte dall'assemblea straordinaria dei soci tenutesi in data 10 novembre 2011 (il "**Primo Arbitrato**").
11. I motivi di impugnazione di tali delibere sono duplici: (i) la situazione patrimoniale predisposta dal consiglio di amministrazione di Satac ai sensi dell'art. 2446 c.c. non sarebbe conforme a diritto e, dunque, la delibera concernente un primo aumento di capitale, volto al ripianamento delle perdite e alla ricostituzione del capitale sociale, sarebbe stata assunta dagli altri soci al solo fine di estromettere Fih dalla società stessa; e (ii) per quanto riguarda la delibera concernente il secondo aumento di capitale, la stessa sarebbe, altresì, illegittima per il solo fatto che Fih, non avendo partecipato alla ricostituzione del capitale sociale di cui alla delibera del primo aumento di capitale - e, dunque, non essendo più socio- non ha potuto concorrere all'eventuale sottoscrizione e liberazione del secondo aumento di capitale stesso.
12. Il 12/12/2011 Pragacinq acquistava da Cofircont e Timone le loro partecipazioni, complessivamente pari al 22% circa di Satac e, a seguito della mancata sottoscrizione degli aumenti di capitale da parte di Fih, diveniva socio unico di quest'ultima.
13. Nel febbraio 2012 il Tribunale di Alessandria rigettava il ricorso cautelare con cui Fih aveva chiesto la sospensione della deliberazione di ricapitalizzazione di Satac (impugnata con il Primo Arbitrato) e condannava Fih al pagamento delle spese legali per Euro 6.500, oltre accessori.
14. Nell'aprile 2013 il Comune di Caselle e Satac sottoscrivevano un accordo procedimentale, volto a riavviare le procedure amministrative per la ripresa del Progetto.
15. Il Primo Arbitrato è giunto alla fase conclusiva dopo che il Collegio ha: (i) ritenuto la causa sufficientemente istruita rigettando tutte le istanze istruttorie proposte da Fih, e (ii) non ha ritenuto di sospendere il giudizio a seguito della proposizione dell'istanza di ricasazione degli arbitri, *medio tempore* avanzata da Fih. Il termine per il deposito del lodo è fissato al 12/12/2014.
16. Il legale incaricato da Satac, nella relazione inviata in data 10 febbraio 2014 ai revisori di Praga Holding, ha rilevato che il rischio di soccombenza nel Primo Arbitrato appare

remoto, sottolineando, tra l'altro, che gli argomenti proposti da controparte a sostegno dell'impugnativa appaiono pretestuosi e inidonei a invalidare una delibera conforme al diritto.

17. Nel maggio 2014 Fih avviava un procedimento arbitrale contro Pragacinq, sempre in relazione alle vicende che hanno portato alla sua uscita dalla compagine azionaria di Satac, chiedendo la risoluzione dell'Accordo Quadro per inadempimento di Pragacinq e il trasferimento a sé del 55,15% di Satac oltre al risarcimento danni (il “**Secondo Arbitrato**”).
18. In connessione a tale procedimento arbitrale, nel maggio 2014 Fih presentava anche al Tribunale di Milano un ricorso contro Pragacinq per il sequestro giudiziario del 55,15% di Satac e per il sequestro conservativo delle attività di Pragacinq.
19. Con provvedimento in data 12 giugno 2014 il Tribunale di Milano – ritenendo non applicabile la misura del sequestro giudiziario e insussistente il requisito del *periculum in mora* rispetto alle altre misure richieste – rigettava il predetto ricorso di Fih e la condannava al pagamento delle spese legali a favore di Pragacinq per Euro 20.000, oltre accessori.
20. In particolare, il Tribunale nel respingere la richiesta di sequestro giudiziario delle azioni di Satac in misura pari al 55% del capitale sociale della stessa, rilevava che “*il capitale sociale di Satac è stato azzerato con delibera del novembre 2011, sicché, in ragione del conseguente annullamento delle azioni, è venuto meno l'oggetto originario di cui Fih era titolare prima della delibera medesima. La ricordata delibera assunta dall'assemblea di SATAC, avente per oggetto l'azzeramento del capitale e la sua ricostituzione non risulta, poi, essere stata né annullata né sospesa. Non pare dunque probabile che in sede di merito FIH possa vedere accolta la domanda restitutoria conseguente all'eventuale pronuncia di risoluzione del patto parasociale per fatto e colpa di Pragacinq*”.

L'esistenza e gli eventuali impatti dei predetti contenziosi arbitrali – così come, del resto, di ogni altro contenzioso pendente riguardante Praga Holding e/o le sue controllate e degli altri elementi di attenzione e informazioni rilevanti acquisiti nell'ambito della summenzionata attività di *due diligence* – sono stati oggetto di analisi da parte del consiglio di amministrazione di Aedes, sono stati considerati nell'ambito delle trattative che hanno condotto alla definizione del valore delle azioni di Praga Holding e alla conseguente sottoscrizione del Contratto e, perciò, anche nella comunque non creduta ipotesi di soccombenza di Satac o Pragacinq, sono stati ritenuti non ostativi al perfezionamento dell'Operazione né idonei a inficiare il buon esito del risanamento del Gruppo Aedes.

Con riferimento al punto (ii), si conferma che il Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate di Aedes, in occasione del rilascio del parere allegato al Documento informativo del 29 luglio 2014, ha valutato, anche attraverso l'ausilio dei *report* di *due diligence*, i richiamati contenziosi arbitrali e svolto considerazioni analoghe a quelle sopra descritte e, successivamente, condivise dal Consiglio di Amministrazione.

Si conferma altresì che i medesimi contenziosi arbitrali sono stati portati a conoscenza di Reconta Ernst & Young S.p.A. (che ha partecipato a tutte le riunioni del Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate di Aedes) e di KPMG S.p.A. ai fini dell'elaborazione, rispettivamente, del parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni per gli aumenti di capitale con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 cod. civ. e della relazione di stima del conferimento in natura ex art. 2343 cod. civ..

Con riferimento al punto (iii), si conferma che gli esiti delle sopra descritte attività di *due diligence* e verifiche - ivi incluse le perizie di stima immobiliari condotte dagli esperti incaricati dalla Società in relazione al gruppo Praga Holding - sono stati analizzati e valutati preliminarmente dal Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate di Aedes e,

successivamente, dal Consiglio di Amministrazione di Aedes, senza riscontrare elementi ostativi al perfezionamento dell'Operazione.

Con riferimento al punto (iv), la valutazione di Praga Holding è stata effettuata partendo dalle situazioni contabili della stessa oggetto di revisione contabile volontaria da parte della società Reconta Ernst & Young S.p.A., rettificando (a) l'attivo per tenere in considerazione il valore di mercato degli *asset* immobiliari risultante dalle perizie di stima condotte da primario esperto indipendente incaricato da Aedes; e (b) il passivo, appostando fondi imposte differite per tener conto degli effetti fiscali sui plusvalori latenti.

Si precisa, peraltro, che l'utilizzo delle suddette perizie ha rappresentato un primo elemento della negoziazione, atteso che le perizie di stima condotte da altri valutatori di primario *standing* nominati da Praga Holding e dal Fondo evidenziavano valori di mercato superiori a quelli delle perizie utilizzate da Aedes per la valutazione del gruppo Praga Holding.

Sulla base di tali premesse il patrimonio netto contabile consolidato di Praga Holding, tenuto conto delle suddette valutazioni, risultava pari a circa 98,5 milioni di Euro.

Le successive negoziazioni intervenute tra Aedes, i soci di Praga Holding e il Fondo, anche tenuto conto degli esiti delle *due diligence* e verifiche condotte dai rispettivi *advisor*, hanno portato ad una riduzione del valore del gruppo Praga Holding, di circa 6,5 milioni di euro rispetto alla valutazione iniziale. Ad esito, dunque, delle negoziazioni sopra descritte, le parti hanno concordato una valutazione del gruppo Praga Holding di circa 92 milioni di Euro.

* * *

- c) **Con riguardo alla circostanza riportata nella suddetta Relazione illustrativa secondo cui “Le sopracitate operazioni straordinarie sono riflesse nel Piano e la loro esecuzione rappresenta una condizione essenziale affinché la Società e il Gruppo Aedes possano continuare ad operare in continuità aziendale”, la stima dei proventi netti per cassa rivenienti dalle programmate operazioni di ricapitalizzazione, in raffronto alla stima del fabbisogno finanziario necessario per la prosecuzione dell’attività aziendale del gruppo Aedes, ciò anche tenuto conto degli eventuali esiti degli accordi di riscadenziamento del debito tra Praga Holding e le banche finanziatrici**

Il portafoglio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes risulta, in gran parte, non in linea (date le sue caratteristiche di eterogeneità, carenza di ricavi ricorrenti, necessità di investimenti ingenti) con le aspettative del mercato degli investimenti, sempre più focalizzato su *asset core* stabili e localizzati in mercati liquidi. Tale situazione è inoltre ulteriormente aggravata dall'alto livello di indebitamento del Gruppo Aedes.

Risulta quindi evidente la necessità di una operazione straordinaria che sia in grado, da una parte, di dotare il Gruppo Aedes di un progetto industriale di medio-lungo termine, che possa risultare di interesse per potenziali nuovi investitori e, dall'altra, tale da riequilibrarne la struttura finanziaria.

L'Operazione si compone dunque di aumenti di capitale per cassa (tra cui uno riservato alle banche a significativa riduzione dell'indebitamento finanziario) ed un aumento di capitale in natura (volto all'acquisizione di nuovi *asset* appetibili per il mercato dei capitali).

Nello specifico, l'aumento di capitale per cassa, pari a 80 milioni di Euro, verrà destinato: quanto a circa 35 milioni di Euro quale *equity* per investimenti in nuovi *asset core* ad incremento del portafoglio *property* di partenza, quanto a circa 35 milioni di Euro quale *equity* per lo

sviluppo dei progetti del portafoglio apportato dai soci di Praga Holding e, infine, quanto ai residui 10 milioni di Euro per garantire l'efficienza dell'operatività del Gruppo e a copertura dei costi dell'operazione.

* * *

- d) **Con riferimento alla dichiarazione riportata nel paragrafo 2.3.1 della citata Relazione Illustrativa, secondo cui ai fini della valutazione della partecipazione in Praga Holding Real Estate S.p.A., codesta Società ha utilizzato, tra l'altro, i business plan pluriennali della medesima Praga Holding Real Estate S.p.A., le considerazioni in ordine alle principali assunzioni sottese alla crescita di valore della voce "Asset a reddito" indicata nei dati economico-finanziari prospettici consolidati di tale società relativi al periodo 1° luglio 2014-31 dicembre 2019 (ciò anche tenuto conto di quanto indicato nell'allegato 5 alla Relazione di stima ex art. 2343, comma 1 cod. civ., predisposta da KPMG S.p.A.)**

Gli immobili rivenienti dal conferimento delle azioni di Praga Holding sono costituiti, oltre che da *asset* a reddito, da aree da sviluppare prevalentemente a destinazione commerciale e da immobili destinati alla vendita nel breve termine (classificati nel *business plan* 2014-2019 di Praga Holding tra le "rimanenze di magazzino", nella voce "capitale circolante"). Il piano prevede lo sviluppo e la successiva messa a reddito di alcune aree, ovvero l'alienazione di talune altre aree dopo aver espletato le relative attività di valorizzazione. Per l'effetto, gli *asset* destinati allo sviluppo e successiva messa a reddito, originariamente classificati quali "rimanenze di magazzino", vengono riclassificati a "immobilizzazioni" (corrispondente alla voce "Asset a reddito" dell'allegato 5 della Relazione di stima ex art. 2343, comma 1 cod. civ., predisposta da KPMG S.p.A.), con conseguente riduzione del "capitale circolante". La stima degli investimenti realizzati sulle aree, corrispondente alla crescita di valore della voce "Asset a reddito" indicata nel suddetto *business plan* di Praga Holding, è stata ritenuta ragionevole, anche alla luce delle analisi contenute nelle perizie immobiliari redatte dall'esperto nominato da Aedes.

* * *

- e) **Un riepilogo, anche in forma tabellare, dei prezzi di emissione degli aumenti di capitale prospettati, indicando, per ciascuno di essi, lo sconto (ovvero il premio) rispetto ai seguenti valori:**
- NAV per azione al 31.12.2013 e al 30.06.2014;
 - patrimonio netto contabile per azione al 31.12.2013 e al 30.06.2014

Si riporta di seguito un riepilogo dei prezzi di emissione degli aumenti di capitale prospettati, rapportati al NAV e al patrimonio netto contabile, consolidati, per azione al 31 dicembre 2013 e al 30 giugno 2014.

Al riguardo si precisa che il consiglio di amministrazione di Aedes del 23 aprile 2014 ha modificato la propria *policy* contabile, approvando l'adozione del modello del *fair value* previsto dal Principio Contabile Internazionale IAS 40 per la contabilizzazione di tutti gli investimenti immobiliari detenuti dal Gruppo, in quanto ritenuto maggiormente rappresentativo del settore in cui opera la Società e conformemente alla *best practice*. A far data dal 1 gennaio 2014, tale modello di valutazione, sempre nell'ambito di quanto previsto dallo IAS 40, sostituisce il

modello del costo adottato in precedenza. Ai fini di una migliore comprensione che tali effetti avrebbero avuto sui dati al 31 dicembre 2013, si riportano tali dati in versione “riesposta”.

Si precisa, altresì, che, ai fini della comparazione, sono stati utilizzati i prezzi ante-raggruppamento.

Note	Descrizione	31.12.2013	31.12.2013 R	30.06.2014
A	PN	8.576	27.976	16.552
B	N° Azioni/000	1.093.460	1.093.460	1.093.460
A/B		0,00784	0,02558	0,01514
C	NAV	33.708	33.708	22.957
D	N° Azioni/000	1.093.460	1.093.460	1.093.460
C/D		0,03083	0,03083	0,02099

	Descrizione	Prezzo Emizione	Valore Azione	Delta	Delta % (Sconto)/Premio
(Sconto)/Premio vs Patrimonio 31.12.2013	Riservato	0,00460	0,007843	-0,00324	-41%
	Natura	0,00805	0,007843	0,00021	3%
	Banche	0,02300	0,007843	0,01516	193%
	Opzione	0,00460	0,007843	-0,00324	-41%
(Sconto)/Premio vs Patrimonio 31.12.2013 R	Riservato	0,00460	0,025585	-0,02098	-82%
	Natura	0,00805	0,025585	-0,01753	-69%
	Banche	0,02300	0,025585	-0,00258	-10%
	Opzione	0,00460	0,025585	-0,02098	-82%
(Sconto)/Premio vs Patrimonio 30.06.2014	Riservato	0,00460	0,015137	-0,01054	-70%
	Natura	0,00805	0,015137	-0,00709	-47%
	Banche	0,02300	0,015137	0,00786	52%
	Opzione	0,00460	0,015137	-0,01054	-70%
(Sconto)/Premio vs NAV 31.12.2013	Riservato	0,00460	0,030827	-0,02623	-85%
	Natura	0,00805	0,030827	-0,02278	-74%
	Banche	0,02300	0,030827	-0,00783	-25%
	Opzione	0,00460	0,030827	-0,02623	-85%
(Sconto)/Premio vs NAV 31.12.2013	Riservato	0,00460	0,020995	-0,01639	-78%
	Natura	0,00805	0,020995	-0,01294	-62%
	Banche	0,02300	0,020995	0,00201	10%
	Opzione	0,00460	0,020995	-0,01639	-78%

* * *

Con la medesima comunicazione del 26 settembre 2014, CONSOB ha altresì richiesto al Collegio Sindacale di Aedes, ai sensi dell’art. 114, comma 5, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come modificato, di fornire informazioni circa le verifiche effettuate sui fatti e le circostanze rappresentate nella segnalazione del 18 settembre 2014 formulata da Fih S.A., società di diritto lussemburghese dichiaratasi azionista di Aedes, indirizzata, tra gli altri, alla CONSOB e al Collegio Sindacale della Società.

Al riguardo, si riportano testualmente le osservazioni del Collegio Sindacale di Aedes in ordine alla segnalazione presentata da Fih in data 18 settembre 2014.

* * *

***“Assemblea degli Azionisti in sede straordinaria convocata per i giorni 29 e 30
Settembre 2014, rispettivamente in prima e seconda convocazione.
Osservazioni del Collegio Sindacale di Aedes SpA in ordine alla segnalazione presentata da
Fih S.A.***

In data 18/9/2014 è pervenuto da parte di Fih S.A., con sede legale in Lussemburgo-Kirchberg 231, Val des Bons Malades, nella sua qualità dichiarata di azionista di Aedes SpA e dichiaratosi anche socio di SATAC SpA e creditore di Pragacinq Srl, un Esposto-Denuncia relativo al prospetto informativo ai sensi dell'art.5 Regolamento Consob n.17221 ed alla relazione asseverata della KPMG SpA in data 5 Settembre 2014 (di seguito, l'Esposto) con il quale, sulla scorta di quanto in esso indicato, viene conclusivamente chiesto:

- a) che il Perito terzo KPMG SpA, alla luce dei fatti qui denunciati effettuati le verifiche e gli approfondimenti del caso onde riferire all'Assemblea se la perizia asseverata in data 5 settembre, che costituisce condizione sospensiva dell'operazione, sia o meno meritevole di conferma;
- b) che il Collegio Sindacale effettuato senza indugio le verifiche del caso onde assumere le iniziative di competenza e riferire all'Assemblea dei Soci;
- c) che la CONSOB, alla luce dei fatti denunciati da Fih S.A., verifichi se i presupposti delle autorizzazioni rilasciate siano o meno tuttora sussistenti o se sussistano, invece, i presupposti per avviare altre forme di tutela dei risparmiatori.

Il Collegio Sindacale ricevuto l'esposto, si è prontamente attivato chiedendo che, in occasione della riunione del Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate (di seguito, il Comitato), già convocato per il giorno 22 Settembre, il medesimo fosse oggetto di esame congiunto, alla presenza anche dei rappresentanti di KPMG SpA, Perito incaricato dal Tribunale di Milano per la redazione della perizia ai sensi dell'art. 2343 cod. civ., dei rappresentanti della Reconta Ernst & Young SpA società incaricata della predisposizione del parere di congruità del prezzo di emissione delle azioni per gli aumenti di capitale, e dei consulenti che hanno effettuato per conto della società la due-diligence legale relativa a Praga Holding Real Estate SpA e alle sue controllate con riferimento all'operazione straordinaria in corso.

Si osserva che, a partire dal mese di gennaio 2014, il Collegio Sindacale e il Comitato hanno svolto in maniera congiunta un lungo e complesso iter procedurale, nel corso del quale sono stati richiesti ed esaminati i report di due-diligence predisposti dagli studi professionali e società di consulenza indipendenti, riguardanti le verifiche effettuate sulle singole società facenti capo a Praga Holding Real Estate S.p.A..

In particolare, sempre nell'ambito del procedimento istruttorio e con riferimento ai contenziosi descritti nell'Esposto, il Comitato e il Collegio hanno espressamente chiesto allo studio legale incaricato, di effettuare uno specifico approfondimento sullo stato dei contenziosi promossi dall'ex socio di Satac, nei confronti di quest'ultima e del suo attuale socio unico Pragacinq Srl (già socio di maggioranza). Su richiesta del Collegio e del Comitato lo studio legale ha proceduto alla redazione di una integrazione del rapporto di due-diligence - Contenzioso Fih, in cui è stata rappresentata la situazione a Giugno 2014: (i) del procedimento arbitrale Fih vs. Satac (Alessandria); (ii) del procedimento arbitrale Fih vs. Pragacinq (Milano); (iii) del

ricorso cautelare Fih vs. Pragacinque (Tribunale di Milano), rigettato dal medesimo Tribunale.

Nel corso della citata riunione congiunta del Comitato e del Collegio Sindacale del 22 Settembre scorso, sia dallo studio legale incaricato dalla società di svolgere la due diligence, sia dal perito incaricato dal Tribunale di Milano ex art. 2343 cod. civ., sia dalla Reconta Ernst & Young SpA, è stata ribadita la piena conoscenza dei fatti riportati, la insussistenza di elementi nuovi rispetto a quanto rappresentato in sede di due-diligence, perizia e parere di congruità e, conseguentemente, la non necessità di pervenire a conclusioni differenti in merito alle valutazioni a suo tempo effettuate.

Milano, 28 Settembre 2014

Il Collegio Sindacale

Dott. Pierluigi Di Paolo

Dott. Antonio Ferraioli

Dott. Marino Marrazza”