

AEDES S.p.A.

SEDE LEGALE IN MILANO, BASTIONI DI PORTA NUOVA N. 21
CAPITALE SOCIALE EURO 284.299.511,34 SOTTOSCRITTO E VERSATO
NUMERO ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO E CODICE FISCALE
00824960157
R.E.A. MILANO N. 112395 – PARTITA I.V.A. N. 13283620154

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PREDISPOSTA AI SENSI
DELL'ARTICOLO 2446 DEL CODICE CIVILE E DELL'ARTICOLO 74 DEL REGOLAMENTO
CONSOB 11971/99, COME MODIFICATO ("REGOLAMENTO EMITTENTI") REDATTA IN
CONFORMITA' ALL'ALLEGATO 3A AL REGOLAMENTO EMITTENTI

all'Assemblea degli Azionisti convocata per i giorni 27 e 28 giugno 2013, rispettivamente in prima e seconda
convocazione

INDICE

1. PRINCIPALI PROSPETTI CONTABILI AL 31 MARZO 2013	4
1.1 Aedes S.p.A.: Prospetti contabili al 31.03.2013	5
1.1.1 Aedes S.p.A.: Stato Patrimoniale.....	5
1.1.2 Aedes S.p.A.: Conto Economico	6
1.1.3 Aedes S.p.A.: Situazione Finanziaria Netta	7
1.1.4 Aedes S.p.A.: Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto	8
2. PROPOSTE RELATIVE AI PROVVEDIMENTI DA ASSUMERE PER IL RIPIANAMENTO DELLE PERDITE	9
3. INIZIATIVE PER IL RISANAMENTO DELLA GESTIONE E PER IL MANTENIMENTO DI CONDIZIONI DI CONTINUITÀ AZIENDALE	10
4. INDICAZIONI IN MERITO AL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE DELL'INDEBITAMENTO E PREVEDIBILI EFFETTI SULL'ANDAMENTO GESTIONALE DI AEDES DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO	13
5. DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI.....	14
6. OSSERVAZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE.....	15

Signori Azionisti,

la presente relazione viene predisposta ai sensi dell'articolo 2446 del codice civile e dell'articolo 74 del Regolamento Emittenti ed è redatta conformemente all'Allegato 3A, schema n. 5 del medesimo Regolamento, con lo scopo di illustrare la situazione patrimoniale, economica e finanziaria di Aedes S.p.A. ("Aedes" o la "Società") al 31 marzo 2013, da sottoporre all'Assemblea degli Azionisti convocata in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 21, in prima convocazione per il giorno 27 giugno 2013 alle ore 10.30 ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 28 giugno 2013, stessi luogo ed ora.

La presente relazione viene predisposta per fornire un aggiornamento della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Vostra Società rispetto alla situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 31 dicembre 2012, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 26 aprile 2013.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 22 maggio 2013 ha preso atto che dalla situazione patrimoniale della Società al 31 marzo 2013 approvata in tale riunione:

- risulta una perdita di periodo pari a 4.046 migliaia di Euro, che porta le perdite cumulate (inclusi i periodi precedenti) al 31 marzo 2013 a 256.302 migliaia di Euro;
- il patrimonio netto al 31 marzo 2013 risulta così ridotto a 57.512 migliaia di Euro (61.558 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) rispetto all'ammontare del capitale sociale pari a 284.300 migliaia di Euro, con una diminuzione del capitale sociale stesso di oltre un terzo;
- tale situazione conferma, pertanto, la fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile, già peraltro evidenziata dal progetto di bilancio di esercizio di Aedes S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2012.

I prospetti contabili sono stati redatti in ottemperanza ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS) omologati dalla commissione europea. Gli stessi criteri di valutazione e misurazione sono stati adottati per redigere le situazioni economiche e patrimoniali di confronto.

Sia la situazione patrimoniale della Società al 31 marzo 2013, sia il progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 sono stati redatti sul presupposto della continuità aziendale, pur in presenza di rilevanti incertezze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare sulla base del presupposto della continuità aziendale. Al riguardo, per un'analisi più approfondita della questione, si rimanda al successivo paragrafo 3.

La situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 31 marzo 2013 non è sottoposta a revisione legale.

La presente relazione, unitamente alle osservazioni del Collegio Sindacale, vengono messe a disposizione del pubblico in conformità al disposto dell'articolo 2446 del codice civile e dall'articolo 74 del Regolamento Emittenti, almeno ventun giorni prima di quello fissato per l'Assemblea.

1. PRINCIPALI PROSPETTI CONTABILI AL 31 MARZO 2013

Si riportano di seguito i prospetti contabili dell'esercizio al 31 marzo 2013 di Aedes, oggetto delle ipotesi previste dall'articolo 2446 del codice civile.

Dalla situazione patrimoniale della Società al 31 marzo 2013 si rileva che, a tale data:

- il totale delle perdite al lordo delle riserve ammonta a 256.302 migliaia di Euro così composte:
 - perdite nette cumulate al 31 dicembre 2012, non coperte, pari a 252.256 migliaia di Euro;
 - perdite maturate dal 1 gennaio al 31 marzo 2013 pari a 4.046 migliaia di Euro;
- il totale delle riserve nette ammonta a 65.957 migliaia di Euro, che, dedotto il totale delle perdite complessive sopra indicate di 256.302 migliaia di Euro, determina perdite nette pari a 190.345 migliaia di Euro;
- il capitale sociale è pari a 284.300 migliaia di Euro;
- azioni proprie per (36.443) migliaia di Euro;
- il patrimonio netto, dedotte le perdite al netto delle riserve e le azioni proprie, ammonta a 57.512 migliaia di Euro.

Per ulteriori dettagli relativi allo stato patrimoniale, al conto economico, al prospetto delle variazioni del patrimonio netto, al rendiconto finanziario ed alle note al bilancio della Società al 31 dicembre 2012 si rimanda al progetto di bilancio al 31.12.2012 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 26 aprile 2013.

1.1 Aedes S.p.A.: Prospetti contabili al 31.03.2013

1.1.1 Aedes S.p.A.: Stato Patrimoniale

in migliaia di Euro

Voce	Descrizione	31/03/2013	31/12/2012	Variazione
A.	Capitale fisso	254.287	278.817	(24.530)
B.	Capitale circolante netto	55.718	33.857	21.861
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	310.005	312.674	(2.669)
D.	Patrimonio netto	57.512	61.558	(4.046)
E.	Altre (attività) e passività non correnti	51.281	52.779	(1.498)
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	151.262	185.402	(34.140)
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	58.976	25.077	33.899
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(9.026)	(12.142)	3.116
I.= F.+G.+H.	Indebitamento finanziario netto	201.212	198.337	2.875
L.=D.+E.+I.	FONTI DI FINANZIAMENTO	310.005	312.674	(2.669)

1.1.2 Aedes S.p.A.: Conto Economico

in migliaia di Euro

Voce	Descrizione	31/03/2013	31/12/2012
A.	Ricavi lordi	2.752	24.521
B.	Costi	(2.916)	(28.114)
C.	Amm.ti, sval.ni e acc.to rischi	(1.818)	(85.501)
D.1	Costo del venduto	0	(41)
D.2	Allineamento rimanenze a valore di mercato	0	(3.120)
E.	Proventi/(oneri) da società collegate e joint venture	(1.191)	(156.074)
F.	Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	1	(1.992)
G.=A.+B.+C.+D.1+D.2+E.+F.	Risultato operativo	(3.172)	(250.321)
H.	Proventi (oneri) finanziari	(874)	(4.763)
	<i>di cui adeguamento al fair value su derivati</i>	<i>0</i>	<i>(4)</i>
I.= G.+ H.	Risultato ante imposte	(4.046)	(255.084)
L.	Imposte	na	2.828
M.=I. +L.	Utile/(Perdita) del periodo delle attività in funzionamento	(4.046)	(252.256)

1.1.3 Aedes S.p.A.: Situazione Finanziaria Netta

Il seguente prospetto è redatto in base allo schema previsto dalla Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 “*Raccomandazioni per l’attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi*”, in conformità con quanto previsto dalla Comunicazione Consob n DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

Di seguito la movimentazione della posizione finanziaria netta:

in migliaia di Euro

Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012	
(Debiti)/Disponibilità liquide	(198.337)
Variazione del capitale circolante netto	(21.861)
Flusso di cassa assorbito dalla gestione (Risultato e ammortamenti)	(2.228)
Variazioni del capitale fisso	22.712
Altri movimenti sul patrimonio netto	0
Variazione fondi non monetari e altri fondi	(1.498)
Variazione fondi adeguamento strumenti derivati	0
Posizione finanziaria netta al 31 marzo 2013	
(Debiti)/Disponibilità liquide	(201.212)

Di seguito la composizione della posizione finanziaria netta:

in migliaia di Euro

	31/03/2013	31/12/2012
Debiti verso banche con scadenza entro 12 mesi	(56.552)	(22.438)
Debiti verso altri finanziatori con scadenza entro 12 mesi	(2.424)	(2.637)
Debiti verso banche con scadenza oltre 12 mesi	(91.556)	(125.523)
Debiti verso altri finanziatori con scadenza oltre 12 mesi	(59.706)	(59.881)
Depositi vincolati	8.125	8.320
Disponibilità liquide ed equivalenti	901	3.822
Posizione finanziaria netta-(Debiti)/Disponibilità liquide	(201.212)	(198.337)

1.1.4 Aedes S.p.A.: Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto

La movimentazione delle voci componenti il patrimonio netto avvenuta nel periodo è evidenziata nel seguente prospetto:

in migliaia di Euro

	Capitale sociale	Azioni proprie	Altre riserve			Risultato	Totale
			Avanzo di fusione	Riserva legale	Altre per aumento di capitale		
01/01/2012	284.300	(36.443)	(9.046)	5.292	93.629	(22.913)	314.819
Destinazione risultato 2011 DA FUSIONE					(22.913)	22.913	0
Perdita dell'esercizio			(1.005)				(1.005)
Altri Utili/(Perdite) riconosciuti a patrimonio netto						(252.256)	(252.256)
Totale perdita complessiva						(252.256)	(252.256)
31/12/2012	284.300	(36.443)	(10.051)	5.292	70.716	(252.256)	61.558

	Capitale sociale	Azioni proprie	Altre riserve			Risultato	Totale
			Avanzo di fusione	Riserva legale	Altre per aumento di capitale		
01/01/2013	284.300	(36.443)	(10.051)	5.292	70.716	(252.256)	61.558
Perdita del periodo						(4.046)	(4.046)
Altri Utili/(Perdite) riconosciuti a patrimonio netto							0
Totale perdita complessiva						(4.046)	(4.046)
31/03/2013	284.300	(36.443)	(10.051)	5.292	70.716	(256.302)	57.512

2. PROPOSTE RELATIVE AI PROVVEDIMENTI DA ASSUMERE PER IL RIPIANAMENTO DELLE PERDITE

Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle attività assunte ed in programma segnalate nella presente relazione e, in particolare, in attesa della definizione del Nuovo Piano Industriale (per ulteriori informazioni, vedasi i successivi Paragrafi 3 e 4), intende proporre all'Assemblea l'adozione della seguente deliberazione:

“ L'Assemblea degli Azionisti di Aedes S.p.A.

- esaminata la relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 2446 del codice civile e dell'art. 74, primo comma, del Regolamento di cui alla Deliberazione Consob n. 11971/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- preso atto della situazione patrimoniale di Aedes S.p.A. al 31 marzo 2013, predisposta dal Consiglio di Amministrazione, che evidenzia perdite di periodo che, al netto delle riserve risultano pari complessivamente a 190.345 migliaia di Euro, superando di oltre un terzo l'ammontare del capitale sociale e concretando quindi i presupposti di cui all'art. 2446 del codice civile;
- preso atto delle Osservazioni del Collegio Sindacale;

delibera

- di approvare la suddetta situazione patrimoniale della Società al 31 marzo 2013, così come predisposta dal Consiglio di Amministrazione;
- di rinviare l'adozione di provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile con riferimento a quanto risultante dalla situazione patrimoniale della Società al 31 marzo 2013 anche tenuto conto del Nuovo Piano Industriale della Società e della correlata manovra finanziaria attualmente in corso di elaborazione - e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 2446 del codice civile”.

3. INIZIATIVE PER IL RISANAMENTO DELLA GESTIONE E PER IL MANTENIMENTO DI CONDIZIONI DI CONTINUITÀ AZIENDALE

A partire dalla seconda metà del 2011 l'Europa è stata investita da una nuova e grave crisi, che ha coinvolto i cosiddetti "debiti sovrani", colpendo in particolare la Spagna, la Grecia, il Portogallo e l'Italia.

In tale contesto il nostro Paese, a partire dalla fine del 2011 e nel corso del 2012, ha messo in atto una serie di interventi diretti a ripianare il deficit di bilancio con una politica fiscale di rigore, che ha peraltro, inevitabilmente, aggravato la situazione economica dell'Italia e allontanato le prospettive di ripresa che, ancora all'inizio dello scorso anno, erano ragionevolmente attese per la seconda metà del semestre 2012.

In realtà, nel secondo semestre del 2012 la Società ha dovuto prendere atto del perdurare della crisi dell'economia reale che si è addirittura aggravata: nel terzo trimestre 2012 il Pil italiano è diminuito dello 0,2% rispetto al trimestre precedente, con una flessione del 2,4% su base annua; nel quarto trimestre il Pil è ulteriormente diminuito in misura pari al 0,9% e la flessione del Pil italiano al 31 dicembre 2012 è stata pari al 2,2% rispetto all'anno precedente.

Il forte deterioramento della situazione economica ha prodotto inevitabili ripercussioni sul mercato immobiliare che, nel 2012, ha registrato una flessione del numero delle compravendite in misura pari al 25% con conseguente discesa dei prezzi delle transazioni. Come sottolineato anche da studi economici di settore, per il 2013 è attesa una ulteriore diminuzione delle compravendite e, addirittura, "il potenziale recessivo è ben superiore a quanto segnalato finora dalla discesa dei prezzi" (fonte: rapporto elaborato dall'osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma).

Allo stato attuale non appare ragionevole attendersi una inversione di tendenza, agevolata da politiche monetarie espansionistiche, dal momento che lo scorso anno l'iniezione di liquidità al sistema bancario operato dalla BCE non ha sortito gli effetti sperati in Italia in materia di accesso al credito.

Tale essendo il quadro generale, tenuto conto dell'incidenza dell'andamento del mercato e della congiuntura economica sulla valorizzazione degli immobili, il management ha ritenuto opportuno porre ancora più attenzione sul processo di valutazione del portafoglio immobiliare della Società, anche al fine di garantire affidabilità e completezza alle informazioni finanziarie diffuse al mercato.

Per tale ragione è stato, tra l'altro, rivisto e aggiornato il processo di valutazione del patrimonio immobiliare, in particolare ritenendosi determinante: (i) conferire l'incarico di valutazione immobiliare ad un esperto indipendente diverso da quello che negli anni precedenti ha fornito ausilio al Gruppo nella valutazione degli asset immobiliari, individuato nella società Cushman & Wakefield, perito di fama internazionale ed esperto nel settore immobiliare; (ii) stabilire un principio di turnazione diretto a garantire il più possibile l'indipendenza del soggetto valutatore.

Ciò premesso, la perdurante crisi del mercato, che si è addirittura aggravata nel corso dell'ultimo trimestre 2012, per quanto riguarda il Gruppo Aedes, ha portato l'esperto valutatore a fornire alla Società una stima del portafoglio immobiliare in forte riduzione rispetto ai valori degli anni precedenti; si è quindi concretizzato il rischio già evidenziato lo scorso anno, che la mancata ripresa potesse incidere in misura non marginale sui risultati di bilancio.

Come è noto, il Consiglio di Amministrazione, acquisiti gli esiti preliminari di valutazione del patrimonio immobiliare e, tenuto conto delle relative risultanze, ha ritenuto opportuno richiedere una seconda valutazione su alcuni dei principali asset aziendali ad un ulteriore esperto indipendente affinché quest'ultimo eseguisse, nei tempi tecnici strettamente indispensabili, una perizia di stima sui principali asset aziendali. Le stime del valore di mercato degli immobili oggetto di ulteriore valutazione a cura del nuovo perito sono risultate in linea e sostanzialmente hanno confermato le valutazioni già effettuate da parte del primo esperto indipendente. Pertanto il Consiglio di Amministrazione ha deciso di adottare, ai fini della predisposizione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, gli esiti delle perizie valutative predisposte dal primo esperto valutatore.

A seguito delle importanti rettifiche di valore effettuate, il progetto di bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2012 riporta perdite in misura superiore al terzo del capitale sociale e pertanto la Società si trova nella situazione di cui all'art. 2446, comma 1, del codice civile. Tale situazione emerge altresì dalla situazione patrimoniale al 31 marzo 2013 approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 22 maggio 2013.

Pur nel contesto sopra descritto, gli Amministratori, nel formulare le previsioni degli impegni finanziari previsti per i prossimi 12 mesi, hanno effettuato le seguenti assunzioni:

- la Società ha definito con una banca finanziatrice i principali termini e condizioni di una nuova linea di credito dell'importo di 20,0 milioni di Euro, garantita dalla cessione di, ovvero dal pegno su, un credito commerciale, utilizzabile per la copertura finanziaria dei fabbisogni operativi, qualora le iniziative immobiliari in corso presentino tempi di realizzo disallineati con le esigenze del Gruppo. La finalizzazione e l'utilizzo di tale linea di credito rimane sospensivamente condizionata al realizzarsi di alcune condizioni, tra le quali il perfezionamento delle garanzie da rilasciarsi, ivi inclusa l'accettazione del debitore ceduto e l'accordo delle banche controparti del Gruppo nella convenzione bancaria, stipulata ad aprile 2009. A tale proposito, sulla base dei contatti preliminarmente avviati con la controparte commerciale cui il credito si riferisce, si ritiene non sussistano elementi che lascino, allo stato, presagire impedimenti alla finalizzazione dell'operazione di finanziamento e, pertanto, la Società avvierà con la massima sollecitudine le attività necessarie per verificare la sussistenza di tali presupposti ivi inclusi i contatti con le suddette banche in merito a questa specifica richiesta;
- il Gruppo dispone di asset di pregio, posseduti direttamente o tramite partecipazioni in società e fondi immobiliari, per i quali sono in corso trattative o ricerca di controparti per possibili cessioni;
- la Società ha già avviato contatti con una banca finanziatrice il cui credito è previsto in scadenza nell'esercizio 2013 e con un'altra banca titolare di un finanziamento che presenta il mancato rispetto un covenant finanziario (*loan to value*) quale conseguenza delle nuove valutazioni immobiliari, al fine di rimodulare tali posizioni. Allo stato, gli Amministratori ritengono che tali trattative possano giungere ad una positiva definizione;
- il Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A. ha definito, in data 26 aprile 2013, le linee guida di un Piano da formalizzarsi e adottare in coerenza con il modello di business che il Gruppo intende perseguire. Tale Piano prevede lo sviluppo di una piattaforma di investimento dotata di *asset core* e di operazioni di *development* di alta qualità, da realizzarsi mediante necessarie operazioni straordinarie sul capitale e annessa manovra finanziaria, con riguardo alla quale Aedes S.p.A. ha già conferito apposito mandato a primaria banca d'affari in qualità di advisor.

La Società ha altresì assunto la rinuncia da parte di tre delle banche controparti nella Convenzione bancaria stipulata nel 2009 alla risoluzione dei relativi contratti di finanziamento (evento che potrebbe determinare a sua volta la risoluzione della Convenzione medesima) in considerazione del depauperamento del patrimonio netto di alcune società controllate per effetto della perdita di valore degli asset posseduti.

L'ottenimento di risorse aggiuntive o di minori esborsi, conseguenti alle azioni sopra citate, risulta necessario per assicurare che il Gruppo possa far fronte per i prossimi 12 mesi ai propri impegni.

L'insieme di tutte le circostanze sopra evidenziate determina una rilevante incertezza che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di operare sulla base del presupposto della continuità aziendale. Ciononostante, gli Amministratori, dopo aver effettuato le opportune verifiche ed aver valutato le incertezze sopra descritte, mantengono la ragionevole aspettativa che la Società e il Gruppo possano reperire le risorse finanziarie necessarie per continuare l'esistenza operativa in un prevedibile futuro e pertanto continuano ad adottare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione delle relazioni finanziarie, inclusa la situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 31 marzo 2013.

Linee guida del Nuovo Piano Industriale

La Società, anche alla luce di quanto detto in merito al contesto in cui opera e all'adeguamento resosi necessario dei valori di carico del proprio attivo, ha ritenuto opportuno effettuare un processo di rivisitazione critica del vigente Piano attestato ex art. 67, comma 3, lett. d) della Legge Fallimentare e definire le linee guida del Nuovo Piano Industriale della Società e del Gruppo (il "Nuovo Piano Industriale").

Il Nuovo Piano risulta evidentemente strategico e determinante - anche alla luce della situazione di tensione finanziaria della Società - per il rilancio del Gruppo Aedes.

In data 26 aprile 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società ha pertanto approvato le linee guida del Nuovo Piano Industriale di Gruppo. In particolare, le linee guida del Nuovo Piano Industriale di Gruppo prevedono, come elementi strategici, il rilancio industriale attraverso un più veloce raggiungimento del

modello di business di *property* e *service company* che caratterizza il Gruppo Aedes, mediante la necessaria rotazione dell'attuale patrimonio investito e la definizione di un maggiore equilibrio fra attività di sviluppo e gestione del portafoglio *property*, da una parte, e la migliore valorizzazione del *know-how* e delle competenze del Gruppo nell'erogazione dei servizi, dall'altra parte.

Per conseguire l'obiettivo del rilancio del Gruppo attraverso la proposizione al mercato di un più efficace modello di *business*, sarà in particolare necessario:

- (i) un aumento di capitale per cassa, i cui proventi saranno in prevalenza destinati alla riqualificazione di alcuni *assets core* già di proprietà del Gruppo, al finanziamento di investimenti in *assets* a reddito (*office* e *retail*), al fine di incrementare il portafoglio *property* sfruttando il momento di mercato, e all'avvio di nuovi selezionati progetti di sviluppo, oltre che al finanziamento dell'attività corrente;
- (ii) un aumento di capitale in natura, riservato a terzi da individuarsi, finalizzato al conferimento di *assets* a reddito per incrementare ulteriormente il portafoglio *property* di partenza e di operazioni di sviluppo ad alta visibilità (per dimensione, qualità e redditività, prevalentemente nel settore *retail*);
- (iii) la predisposizione di un Piano di riorganizzazione del Gruppo e la formazione di una nuova struttura di asset e di management coerente con la nuova strategia del Gruppo e con il nuovo modello di *business*, articolata nel *Development Department*, nel *Service Department* e nel *Property Department*;
- (iv) il riposizionamento di Aedes BPM SGR quale soggetto economico in grado di aumentare gli *assets under management*, anche attraverso eventuali aggregazioni con altre SGR;
- (v) un nuovo accordo con le banche, con l'obiettivo di realizzare rapidamente il risanamento economico del Gruppo e favorire l'ingresso di nuovi investitori, funzionale al rilancio della Società.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre conferito mandato all'Amministratore Delegato di proseguire nell'elaborazione del Nuovo Piano Industriale e di definire quanto prima, con il supporto dell'*advisor* finanziario, la correlata manovra finanziaria, in modo da sottoporli, non appena possibile, al ceto bancario e agli azionisti rilevanti, onde verificare la relativa disponibilità a supportarne la realizzazione.

Si rileva tuttavia che sussiste al riguardo il rischio che i soci e/o il mercato, ove chiamati ad una pronta ripatrimonializzazione della Società, non aderiscano all'aumento di capitale promosso dalla medesima; sussiste altresì il rischio che il Nuovo Piano Industriale e la correlata manovra finanziaria non abbiano il supporto del ceto creditorio.

4. INDICAZIONI IN MERITO AL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE DELL'INDEBITAMENTO E PREVEDIBILI EFFETTI SULL'ANDAMENTO GESTIONALE DI AEDES DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

Il *management* del Gruppo Aedes presenterà alle banche finanziatrici una manovra finanziaria, coerente con le prospettive reddituali e finanziarie del Gruppo Aedes sulla base del Nuovo Piano Industriale approvato nelle sue linee guida fondamentali.

I dettagli della manovra finanziaria sono attualmente in fase di definizione per essere sottoposti alla discussione con gli istituti finanziatori.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che, ove realizzato, il nuovo accordo con le banche possa determinare il miglioramento della situazione economico finanziaria della Società con rilevanti effetti sull'andamento gestionale della Società e del Gruppo Aedes.

Milano, 22 maggio 2013

Aedes S.p.A.
Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Giuseppe Roveda

5. DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes S.p.A. dott. Gabriele Cerminara attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del D. Lgs. 58/1998 – che l'informativa contabile contenuta nella presente relazione del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e dell'art. 74 del Regolamento Consob n. 11971/99, come modificato, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili della Società.

Milano, 22 maggio 2013

Aedes S.p.A.

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Gabriele Cerminara

6. OSSERVAZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE

Assemblea degli Azionisti convocata per i giorni 27 e 28 giugno 2013, rispettivamente in prima e seconda, osservazioni del Collegio Sindacale ai sensi del 2446 del Codice Civile

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A. ("Aedes" o la "Società") Vi ha convocato in Assemblea per discutere e deliberare, al secondo punto all'ordine del giorno, in merito a "Provvedimenti ai sensi dell'articolo 2446 del codice civile. Deliberazioni inerenti e conseguenti".

Lo scrivente Collegio Sindacale, con la presente relazione formula le seguenti osservazioni, che riguardano la situazione economica, patrimoniale e finanziaria e la relazione illustrativa degli amministratori (la "Relazione Illustrativa") redatta ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, anche ai sensi dell'art. 74, primo comma, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (il "Regolamento Emittenti").

Il Consiglio di Amministrazione, in data 26 aprile 2013, ha approvato il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 dal quale, a seguito delle importanti rettifiche di valore effettuate in sede di valutazione del patrimonio immobiliare, emerge una perdita pari a Euro 252.256.000 che porta il patrimonio netto ad un valore pari a Euro 61.559.000 e la Società in una situazione rilevante ai sensi dell'Art. 2446, comma 1, del codice civile.

In data 22 maggio 2013 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la situazione patrimoniale al 31 marzo 2013 dalla quale emerge una perdita pari ad Euro 4.046.000, che porta le perdite cumulate al 31 marzo 2013 ad Euro 256.302.000; a seguito di ciò il patrimonio netto risulta ridotto ad Euro 57.512.000 rispetto al capitale sociale di Euro 284.300.000. Trova pertanto conferma la fattispecie prevista dall'Art. 2446, comma 1, del codice civile, già rilevata ed evidenziata dal progetto di bilancio al 31 dicembre 2012.

La Relazione Illustrativa predisposta ed approvata nella stessa riunione delinea le cause delle perdite sofferte individuandole nel forte deterioramento della situazione economica europea ed italiana che ha poi portato inevitabilmente alla riduzione delle transazioni immobiliari e conseguentemente alla riduzione dei prezzi di vendita. Tenendo conto di tale quadro generale, il management ha ritenuto opportuno porre ancora più attenzione sul processo di valutazione del patrimonio immobiliare e ciò anche al fine di garantire affidabilità e completezza alle informazioni finanziarie diffuse al mercato. Si ricorda inoltre che il consiglio di amministrazione ha ritenuto opportuno provvedere a richiedere una seconda valutazione dei principali asset immobiliari prima di adottare la nuova valutazione del portafoglio.

Nella Relazione Illustrativa viene inoltre evidenziata la tensione finanziaria del Gruppo in relazione alla quale sono state intraprese una serie di iniziative, per un maggior dettaglio delle quali si rinvia al documento citato. Come sottolineato dagli Amministratori l'ottenimento di risorse aggiuntive o

di minori esborsi, conseguenti alle azioni sopra citate, “risulta necessario per assicurare che il Gruppo possa far fronte per i prossimi 12 mesi ai propri impegni”.

Infine si ricorda che il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha definito, in data 26 aprile 2013, le linee guida di un nuovo Piano da formalizzarsi e adottare in coerenza con il modello di business che il Gruppo intende perseguire. Si rinvia al paragrafo specifico (**Linee guida del Nuovo Piano Industriale**) della Relazione Illustrativa.

Il nuovo piano prevede una operazione sul capitale, per cassa e in natura, e la ridefinizione della manovra finanziaria, in relazione alle quali Aedes, come già comunicato al Mercato, ha conferito apposito mandato a primaria banca d'affari e studio legale, in qualità di advisor. Come ampiamente indicato nella Relazione Illustrativa esiste una rilevante incertezza (i) che i soci e/o il mercato aderiscano prontamente alla proposta di ripatrimonializzazione della società, (ii) che il ceto bancario aderisca alla proposta di nuovo Piano Industriale e correlata manovra finanziaria, (iii) che le iniziative volte a far fronte al fabbisogno finanziario di breve medio periodo siano portate a termine con successo.

Ciononostante, gli Amministratori, dopo aver effettuato le opportune verifiche ed aver valutato le incertezze sopra descritte, mantengono la ragionevole aspettativa che la Società e il Gruppo possano reperire le risorse finanziarie necessarie per continuare l'esistenza operativa in un prevedibile futuro e hanno adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del progetto di bilancio al dicembre 2012 e nella situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 31 marzo 2013.

Il Collegio prende inoltre atto che la Relazione degli Amministratori incorpora i seguenti prospetti redatti con riferimento al 31 marzo 2013:

- (i) Stato Patrimoniale;
- (ii) Conto Economico;
- (iii) Situazione Finanziaria Netta;
- (iv) Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto.

Si osserva inoltre che i prospetti contabili sono stati redatti in ottemperanza ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS) omologati dalla commissione europea. Gli stessi criteri di valutazione e misurazione sono stati adottati per redigere le situazioni economiche e patrimoniali di confronto.

Il Collegio Sindacale, rilevato che:

- la Relazione Illustrativa ex art. 2446 del codice civile è stata redatta in conformità all'allegato 3A, schema 5, richiamato dall'art. 74, primo comma, del Regolamento Emittenti;
- la Situazione Patrimoniale ex art. 2446 del codice civile è stata predisposta nella forma di situazione trimestrale ai sensi del principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione;
- la Relazione Illustrativa e la Situazione Patrimoniale che ne costituisce parte integrante illustrano esaurientemente sia le cause delle perdite e degli altri effetti negativi sul

patrimonio netto, sia le iniziative che la Società intende assumere per il risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale, pur evidenziandone la relativa incertezza allo stato attuale di elaborazione;

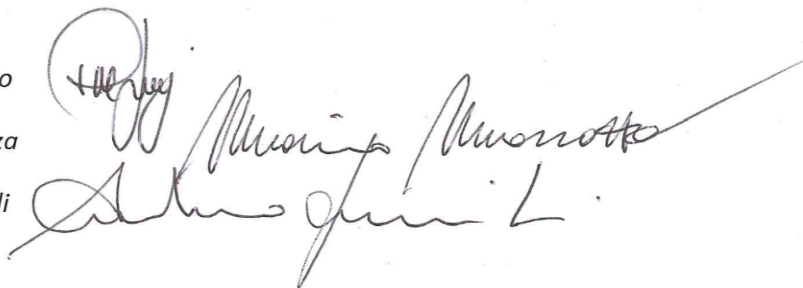
anche alla luce della attuale situazione della Società e delle iniziative che la stessa ha intrapreso e intende assumere per il risanamento della gestione e per il mantenimento di condizioni di continuità aziendale, ed in particolar modo in attesa degli sviluppi delle iniziative connesse alla messa in atto del nuovo piano industriale e correlata manovra finanziaria, ritiene di esprimere parere favorevole alla proposta formulata dagli Amministratori.

Milano, 4 giugno 2013

Dott. Pierluigi Di Paolo

Dott. Marino Marrazza

Dott. Antonio Ferraioli

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature is a circular monogram, likely 'PDP'. The second signature is 'Marino Marrazza'. The third signature is 'Antonio Ferraioli'.