

# ***GRUPPO A E D E S***

***Resoconto intermedio sulla gestione al 31 marzo 2011***

## **I n d i c e**

<i>1. Cariche sociali</i>	<i>pag. 3</i>
<i>2. Struttura del Gruppo al 31marzo 2010</i>	<i>pag. 4</i>
<i>3. Informazioni generali</i>	<i>pag. 4</i>
<i>4. Note di commento ai prospetti contabili</i>	<i>pag. 5</i>
<i>4.1 Principi contabili e di consolidamento</i>	<i>pag. 5</i>
<i>4.2 Area di consolidamento</i>	<i>pag. 5</i>
<i>5. Prospetti contabili</i>	<i>pag. 6</i>
<i>5.1 Conto economico</i>	<i>pag. 6</i>
<i>5.2 Stato patrimoniale</i>	<i>pag. 10</i>
<i>6. Principali contenziosi e verifiche fiscali in essere</i>	<i>pag. 14</i>
<i>7. Descrizione dei fatti più significativi del periodo</i>	<i>pag. 20</i>
<i>8. Eventi significativi successivi alla chiusura del trimestre</i>	<i>pag. 20</i>
<i>9. Evoluzione prevedibile della gestione</i>	<i>pag. 22</i>
<i>10. Dichiarazione del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 2 del D.Lgs. 58/1998</i>	<i>pag. 22</i>
<i>Allegato: elenco società incluse nell'area di consolidamento</i>	<i>pag. 23</i>

## 1. Cariche sociali

---

### *Consiglio di Amministrazione*

<i>Presidente</i>	<i>Giuseppe Grassano</i>
<i>Vice Presidente</i>	<i>Annapaola Negri-Clementi</i>
<i>Vice Presidente</i>	<i>Paolo Ingrassia</i>
<i>Amministratore Delegato</i>	<i>Filippo-Maria Carbonari <sup>(1)</sup></i>
<i>Consiglieri</i>	<i>Antonella Amenduni Gresele</i>
	<i>Domenico Bellomi</i>
	<i>Alberto Carletti <sup>(ii)</sup></i>
	<i>Antonino De Silvestri <sup>(i) (iv)</sup></i>
	<i>Cesare Ferrero <sup>(iv)</sup></i>
	<i>Fabrizio Redaelli <sup>(i) (ii) (iii) (iv)</sup></i>
	<i>Luca Savino <sup>(iv)</sup></i>
	<i>Pio Giovanni Scarsi <sup>(i) (ii) (iv)</sup></i>

(i) Membro del Comitato per il Controllo Interno e l'operatività con le Parti Correlate

(ii) Membro del Comitato per la Remunerazione, l'Incentivazione e le Nomine

(iii) Membro dell'Organismo di Vigilanza

(iv) Amministratore Indipendente

(1) Nominato per cooptazione dal Consiglio di Amministrazione del 31 marzo 2011, a seguito delle dimissioni rassegnate in pari data dal Dott. Francesco Montescani.

---

### *Collegio Sindacale*

<i>Presidente</i>	<i>Benedetto Ceglie</i>
<i>Sindaco effettivo</i>	<i>Antonio Ferraioli</i>
<i>Sindaco effettivo</i>	<i>Marino Marrazza</i>
<i>Sindaco supplente</i>	<i>Lorenzo Frignati</i>
<i>Sindaco supplente</i>	<i>Giuliana Maria Converti</i>

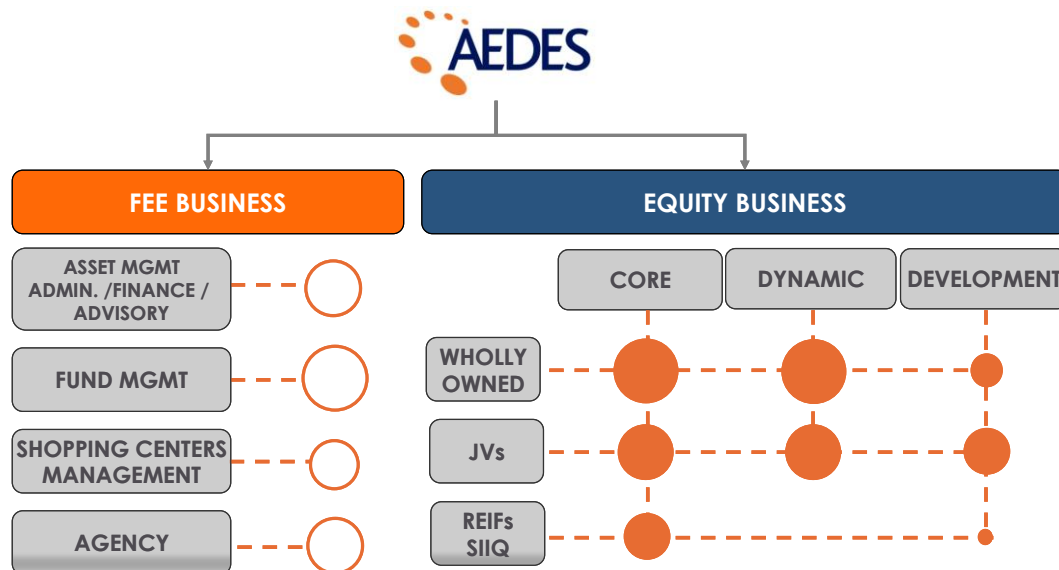
---

### *Società di Revisione*

*Reconta Ernst & Young S.p.A.*

---

## 2. Struttura del Gruppo al 31 marzo 2011



Il Gruppo Aedes opera nel settore immobiliare in due principali linee di *business*: servizi immobiliari e investimenti, in proprio e tramite partecipazioni in fondi e in *joint ventures*.

In particolare, il Gruppo Aedes, in conformità al Piano Industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 30 dicembre 2008, come successivamente aggiornato e riapprovato in data 26 marzo 2009, ha riposizionato il modello di business e la struttura organizzativa al fine di focalizzarsi sui servizi a maggior valore aggiunto, in particolare servizi di gestione di fondi immobiliari e servizi di gestione di centri commerciali.

In relazione all'attività di investimento, il Gruppo Aedes è orientato ad un'attenta selezione del portafoglio immobiliare, posseduto direttamente o tramite accordi di joint ventures, distribuito nei segmenti *core*, *development* e *dynamic*.

## 3. Informazioni generali

Il presente Resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 ter del D.lgs. 58/1998 (di seguito "Relazione trimestrale") è redatto in osservanza del citato Decreto Legislativo e successive modifiche.

Dal momento che Aedes S.p.A. (di seguito anche Aedes) detiene partecipazioni di controllo, la Relazione trimestrale è stata redatta su base consolidata. Come per le precedenti trimestrali, pertanto, tutte le informazioni incluse nella presente relazione sono relative ai dati consolidati del Gruppo Aedes.

La Relazione trimestrale è stata redatta in migliaia di Euro se non diversamente indicato.

## **4. Note di commento ai prospetti contabili**

### ***4.1 Principi contabili e di consolidamento***

Nella redazione della presente Relazione non sono stati utilizzati dati di natura stimata in misura significativamente maggiore di quanto effettuato in sede di predisposizione dei conti annuali e sono stati applicati i medesimi criteri di valutazione e di consolidamento utilizzati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2010.

Nei prospetti economici riportati nella Relazione è stato evidenziato esclusivamente il risultato prima delle imposte.

Le situazioni trimestrali delle società controllate, utilizzate per la redazione della presente Relazione trimestrale consolidata, sono quelle predisposte dalle rispettive strutture amministrative, eventualmente riclassificate per renderle omogenee con quella della Controllante.

### ***4.2 Area di consolidamento***

La Relazione trimestrale al 31 marzo 2011 comprende il bilancio della società Capogruppo Aedes e delle società direttamente e/o indirettamente controllate, nonché delle società consolidate con il metodo del patrimonio netto.

In allegato al presente Resoconto trimestrale sono indicate le partecipazioni detenute direttamente e indirettamente dalla capogruppo e le società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

Alcune società non sono state consolidate con il metodo integrale in quanto non operative e di entità non rilevante Tali società sono state valutate nella Relazione trimestrale con il metodo del costo, i cui effetti approssimano il metodo del patrimonio netto.

### ***Variazioni dell'area di consolidamento verificatesi nel periodo***

Nel corso del trimestre non si sono verificate variazioni nell'area di consolidamento.

## 5. Prospetti contabili

Nelle tabelle seguenti sono sintetizzati i principali dati economici, patrimoniali e finanziari del Gruppo. I dati economici si riferiscono al primo trimestre e sono stati comparati con i dati del corrispondente periodo del 2010. I dati patrimoniali e finanziari sono riferiti alla data di chiusura del primo trimestre 2011 e sono confrontati con i dati alla chiusura del primo trimestre 2010 e al 31 dicembre 2010. Si segnala che i dati al 31 dicembre 2010 delle società consolidate integralmente sono al netto delle imposte, mentre i dati degli altri periodi sono al lordo delle imposte.

### 5.1 Conto economico

Voce	Descrizione	I Trimestre 2011	I Trimestre 2010	31/12/2010
A.	Ricavi lordi	23.688	14.643	55.049
B.	Costi	(8.054)	(11.584)	(43.003)
C.	Amm.ti, sval.ni e acc.to rischi	(1.819)	(1.997)	(14.675)
D.1	Costo del venduto	(10.325)	(304)	(11.791)
D.2	Allineamento rimanenze a valore di mercato	0	0	(5.904)
E.	Proventi/(oneri) da società collegate e joint venture	(630)	190	(22.706)
F.	Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	(92)	201	(208)
<b>G.=A.+B.+C.+D. 1+D.2+E.+F.</b>	<b>Risultato operativo</b>	<b>2.768</b>	<b>1.149</b>	<b>(43.238)</b>
H.	Proventi (oneri) finanziari	(3.300)	(1.798)	(11.747)
	<i>di cui adeguamento al fair value su derivati</i>	<i>126</i>	<i>(263)</i>	<i>171</i>
<b>I= G.+ H.</b>	<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(532)</b>	<b>(649)</b>	<b>(54.985)</b>
L.	Imposte	0	0	(50)
<b>M.=I. +L.</b>	<b>Utile/(Perdita) del periodo delle attività in funzionamento</b>	<b>(532)</b>	<b>(649)</b>	<b>(55.035)</b>
N.	Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	162	53	(309)
<b>O.=M.+N.</b>	<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(694)</b>	<b>(702)</b>	<b>(54.726)</b>

#### Sintesi risultati economici

I primi tre mesi del 2011 evidenziano una perdita netta ante imposte di 0,7 milioni di Euro sostanzialmente in linea rispetto ai 0,7 milioni di Euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Il risultato del trimestre ha registrato la ripresa di operazioni di vendita che hanno determinato, al netto del costo del venduto, un beneficio di 2,5 milioni di Euro, nonché di un provento straordinario di 3,2 milioni di Euro connesso al riconoscimento dell'indennità di occupazione da parte di INSSE.

Di converso, il primo trimestre 2010 aveva contabilizzato un ricavo netto di 4 milioni di Euro connesso allo scioglimento delle J.V. con Operae, oltre che di 3 milioni di Euro di provvigioni per le cessioni di immobili in Milano, Torino e Settimo Torinese da parte del Fondo Petrarca e del Fondo Boccaccio.

I costi sono passati dai 11,6 milioni di Euro al 31 marzo 2010 a 8,1 milioni di Euro del medesimo periodo del 2011. Tale riduzione è risultato dell'azione di contenimento dei costi, in particolare delle prestazioni di servizi e del costo del lavoro, ridotto di circa il 30% quale conseguenza della riduzione dell'organico (111 unità al 31 marzo 2011 contro 145 unità al 31 marzo 2010).

Il risultato operativo presenta un utile di 2,8 milioni di Euro, registrando un miglioramento di 1,6 milioni di Euro rispetto al 31 marzo 2010.

La gestione finanziaria evidenzia oneri finanziari netti per 3.3 milioni di Euro a fronte di 1,8 milioni di Euro al 31 marzo 2010. La differenza è sostanzialmente riconducibile ad un incremento dei tassi base e alla differenza nella posizione finanziaria media dei periodi considerati.

#### *Analisi dati economici per singola voce*

##### A. Ricavi lordi

La seguente tabella riporta in dettaglio la composizione dei ricavi lordi, suddivisa per tipologia di ricavo o provento:

	I Trimestre 2011	I Trimestre 2010	31/12/2010
Ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori	4.276	3.946	17.493
Ricavi per prestazioni di servizi	2.880	6.027	16.669
Ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante ( al lordo della variazione delle rimanenze)	12.866	259	14.880
<i>Costo del venduto</i>	<i>(10.325)</i>	<i>(304)</i>	<i>(11.791)</i>
<i>Margine netto realizzato nella vendita di immobili iscritti nell'attivo circolante</i>	<i>2.541</i>	<i>(45)</i>	<i>3.089</i>
Proventi da alienazioni partecipazioni immobiliari	0	4.041	4.153
Altri ricavi e proventi	3.666	370	1.854
<b>Ricavi lordi</b>	<b>23.688</b>	<b>14.643</b>	<b>55.049</b>

*I dati in corsivo non sono inclusi nel totale dei ricavi lordi*

I ricavi per affitti sono aumentati dell'8% rispetto a quelli dello stesso periodo dello scorso anno, per effetto della variazione nel perimetro degli immobili a reddito conseguente, in particolare, al richiamato scioglimento di precedenti J.V.

I ricavi per prestazioni di servizi ammontano al 31 marzo 2010 a 2.880 migliaia di Euro e si confrontano con 6.027 migliaia di Euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. Il decremento è dovuto innanzitutto al fatto che il dato 2010 include maggiori provvigioni per attività di *agency* fatturate ai fondi Petrarca e Boccaccio per circa 2,2 milioni di Euro, mentre il dato 2011

registra minori commissioni per attività di *asset management* conseguenti allo scioglimento delle Joint Ventures immobiliari e una riduzione nelle commissioni per servizi fatturate da Agorà.

Il margine netto realizzato dalla vendita di immobili iscritti nell'attivo circolante di 2.541 migliaia di Euro realizzata nel primo trimestre 2011 (perdita di 45 migliaia di Euro nel corrispondente periodo del 2010) è relativa alla cessione di immobili iscritti nell'attivo circolante e prevalentemente rinvenienti dallo scioglimento di JV; pur nel perdurare di una sostanziale stasi del mercato immobiliare italiano, i ricavi realizzati evidenziano una rinnovata capacità di agire della Società in questo settore.

Nel corso del primo trimestre 2011 non vi sono state operazioni di alienazione di immobili iscritti nell'attivo immobilizzato, né proventi da alienazioni di partecipazioni immobiliari che avevano positivamente influenzato per 4.041 migliaia di Euro il primo trimestre dell'esercizio precedente in relazione allo scioglimento delle JV con Operae.

La voce altri ricavi e proventi include l'effetto del riconoscimento alla controllata Rubattino 87 S.r.l. dell'indennità di occupazione dell'immobile di quest'ultima nel contesto della vertenza INSE.

Il dettaglio dei costi è riportato nella tabella seguente:

	I Trimestre 2011	I Trimestre 2010	31/12/2010
Acquisti e prestazioni per immobili di proprietà	1.747	1.459	6.164
Acquisti generali	13	16	141
Prestazioni di servizi	3.023	5.794	18.105
Godimento beni di terzi	158	171	625
Personale	2.203	3.177	10.845
ICI	440	371	1.700
Oneri diversi di gestione	470	596	5.423
<b>Costi</b>	<b>8.054</b>	<b>11.584</b>	<b>43.003</b>

I costi mostrano un decremento di 3.530 migliaia di Euro, rispetto al primo trimestre del 2010. Tale andamento è riferibile principalmente a minori costi del personale (per 974 migliaia di Euro, pari al 30%), conseguenti alla riduzione del numero medio dei dipendenti, mentre la voce prestazioni di servizi risulta decrementata principalmente per i costi di retrocessione riconosciuti nel 2010 a strutture di vendita esterne al Gruppo di parte delle agency fees maturate sulle cessioni degli immobili del Fondo Boccaccio e del Fondo Petrarca (1.400 migliaia di Euro).

#### C. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamento rischi

La voce ammortamenti, svalutazioni e accantonamento rischi al 31 marzo 2011 è pari a 1.819 migliaia di Euro (1.997 migliaia di Euro al 31 marzo 2010).

Nel dettaglio la voce si compone di:

- ammortamenti (1.294 migliaia di Euro al 31 marzo 2011 rispetto a 1.406 migliaia di Euro del 2010);
- svalutazioni principalmente di crediti commerciali verso clienti terzi (388 migliaia di Euro al 31 marzo 2011 rispetto a 521 migliaia di Euro del 2010);



- accantonamenti a fondi rischi (137 migliaia di Euro nel 2011 rispetto a 70 migliaia di Euro del 2010).

#### E. Proventi/(Oneri) da società collegate e joint venture

I proventi da società collegate e joint venture, pari ad un saldo netto negativo di 630 migliaia di Euro (190 migliaia di Euro positivo nei primi tre mesi del 2010), si riferiscono all'adeguamento della valutazione, secondo il metodo del patrimonio netto, delle società collegate elencate nell'allegato della presente Relazione. L'effetto negativo del primo trimestre è determinato dal risultato negativo dei fondi (-57 migliaia di Euro, contrapposto a un risultato positivo di 2.652 migliaia di Euro nel corrispondente periodo 2010 in conseguenza alle sopra richiamate cessioni immobiliari) e della collegata Trixia S.r.l..

#### F. Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione

La voce contabilizza 92 migliaia di Euro di oneri, a fronte di 201 migliaia di Euro di proventi nel corrispondente periodo 2010.

#### H. Proventi /(Oneri) finanziari

Gli oneri finanziari netti, pari a 3.300 migliaia di Euro (1.798 migliaia di Euro al 31 marzo 2010), presentano un incremento di 1.502 migliaia di Euro e sono così dettagliati:

- Proventi finanziari:  
ammontano a 811 migliaia di Euro, in linea con i dati al 31 marzo 2010.
- Oneri finanziari:  
ammontano a 4.237 migliaia di Euro con un incremento di 1.627 migliaia di Euro rispetto al 31 marzo 2010 dovuto ad un incremento dei tassi base e alla differenza nella posizione finanziaria media dei periodi considerati per effetto del consolidamento di società che in precedenza erano in JV.
- Adeguamento al *fair value* degli strumenti derivati:  
ammonta a 126 migliaia di Euro di effetto positivo, rispetto ai 263 migliaia di Euro, negativo, del 2010.

## 5.2 Stato patrimoniale

Voce	Descrizione	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2010
A.	Capitale fisso	472.601	475.180	524.911
B.	Capitale circolante netto	423.862	433.114	423.768
<b>C.=A.+B.</b>	<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>896.463</b>	<b>908.294</b>	<b>948.679</b>
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	304.689	305.884	360.216
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	22.750	22.581	23.850
<b>D.=D.1+D.2</b>	<b>Patrimonio netto consolidato</b>	<b>327.439</b>	<b>328.465</b>	<b>384.066</b>
<b>E.</b>	<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>30.113</b>	<b>28.952</b>	<b>17.556</b>
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	527.814	534.358	571.800
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	55.102	60.329	50.060
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(44.005)	(43.810)	(74.803)
<b>I.= F.+G.+H.</b>	<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>538.911</b>	<b>550.877</b>	<b>547.057</b>
<b>L.=D.+E.+I.</b>	<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>896.463</b>	<b>908.294</b>	<b>948.679</b>

### Capitale fisso

Il totale della voce è pari a 472.601 migliaia di Euro a fronte di 475.180 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010, ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari per 302.882 migliaia di Euro, rispetto a 303.746 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010;
- capitale investito in partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto per 129.054 migliaia di Euro, rispetto a 130.896 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010. Tale riduzione è dovuta alle perdite di periodo pro-quota complessivamente sostenute dalle Società Collegate;
- attività finanziarie disponibili alla vendita per 22.823 migliaia di Euro, sostanzialmente invariate rispetto a 22.803 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010.

### Capitale circolante netto

Il capitale circolante netto è pari a 423.862 migliaia di Euro a fronte di 433.114 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010, ed è principalmente composto da:

- rimanenze per 402.439 migliaia di Euro, rispetto a 409.643 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010; il decremento è essenzialmente riconducibile alle vendite realizzate nel trimestre;
- crediti commerciali e altri crediti per 57.380 migliaia di Euro, in linea rispetto al saldo al 31 dicembre 2010 di 56.227 migliaia di Euro;
- debiti commerciali e altri debiti per 35.957 migliaia di Euro, rispetto a 32.756 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010.

### Capitale Investito Netto

In conseguenza delle sopra indicate variazioni, il capitale investito decresce da 908.294 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010 a 896.463 migliaia di Euro al 31 marzo 2011. Esso è finanziato dal

Patrimonio Netto per 304.689 migliaia di Euro (circa 34%) e per 538.911 migliaia di Euro dall'indebitamento finanziario netto.

*Patrimonio netto consolidato*

I movimenti del patrimonio netto nel corso del primo trimestre 2011 possono essere così riassunti:

	<b>Gruppo</b>	<b>Terzi</b>	<b>Totale</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2010</b>	<b>305.884</b>	<b>22.581</b>	<b>328.465</b>
Risultato del periodo	(694)	162	(532)
Variazioni per adeguamento al fair value	7	7	14
Variazione riserva di conversione	(508)	0	(508)
<b>Saldo al 31 marzo 2011</b>	<b>304.689</b>	<b>22.750</b>	<b>327.439</b>

La variazione del patrimonio netto di Gruppo è imputabile sostanzialmente al risultato del periodo e all'adeguamento al fair value e alla riserva di conversione.

Il patrimonio netto di "Terzi" è costituito dalle porzioni di capitale sociale e riserve, oltre che dal risultato del periodo, di pertinenza di terzi in relazione alle società consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale. La variazione del trimestre è non significativa.

*Altre attività e passività non correnti*

Le altre attività e passività non correnti hanno uno sbilancio negativo di 30.113 migliaia di Euro, contro 28.952 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010. Tale voce è così composta:

- Attività per 586 migliaia di Euro:
  - 377 migliaia di Euro (388 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010) di sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo per imposte differite;
  - 209 migliaia di Euro (163 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010) relativi al saldo netto positivo tra crediti e debiti non correnti.
  
- Passività per 30.699 migliaia di Euro:
  - 1.066 migliaia di Euro (1.095 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010) per fondo trattamento di fine rapporto;
  - 212 migliaia di Euro (338 migliaia di Euro nel 2010) per passività per valutazione al valore di mercato degli strumenti finanziari derivati posti in essere a fronte di operazioni di copertura del rischio di tasso;
  - 2.213 migliaia di Euro (2.162 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010) relativi all'applicazione dell'equity method sulle società collegate, sostanzialmente dovuti alle perdite realizzate nell'esercizio e conseguentemente assimilabili all'impegno del Gruppo Aedes di ripianarne le perdite;
  - 27.208 migliaia di Euro (25.908 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010) relativi a fondi rischi principalmente per oneri contrattuali derivanti da impegni connessi ad una Joint Venture con il Gruppo Franza (3.635 migliaia di Euro), a rischi di natura fiscale (6.345 migliaia di Euro), a fondi spese future connessi alla gestione del patrimonio immobiliare (16.660 migliaia di Euro), a fondi per i costi stimati per il completamento dell'esodo del personale (568 migliaia di Euro).

*Indebitamento finanziario netto consolidato del Gruppo Aedes al 31 marzo 2011*

Le variazioni dell'indebitamento finanziario netto nel primo trimestre possono essere così riassunte:

<b>Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2010 (Debiti)/Disponibilità liquide</b>	<b>(550.877)</b>
Variazione del capitale circolante netto	9.252
Flusso di cassa assorbito dalla gestione (Risultato e ammortamenti)	1.125
Variazioni del capitale fisso	760
Altri movimenti sul patrimonio netto	(501)
Variazione fondi non monetari e altri fondi	1.456
Variazione fondi adeguamento strumenti derivati	(126)
<b>Posizione finanziaria netta al 31 marzo 2011 (Debiti)/Disponibilità liquide</b>	<b>(538.911)</b>

La composizione della posizione finanziaria netta al 31 marzo 2011, confrontata con i periodi precedenti, è la seguente:

	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2010
Debiti verso banche con scadenza entro 12 mesi	(46.318)	(49.270)	(44.694)
Debiti verso altri finanziatori con scadenza entro 12 mesi	(8.784)	(11.059)	(5.366)
Debiti verso banche con scadenza oltre 12 mesi	(465.722)	(466.878)	(496.000)
Debiti verso altri finanziatori con scadenza oltre 12 mesi	(62.092)	(67.480)	(75.800)
Depositi vincolati	18.740	19.366	17.953
Disponibilità liquide ed equivalenti	25.265	24.444	56.850
<b>Posizione finanziaria netta alla data di riferimento - (Debiti) /Disponibilità liquide</b>	<b>(538.911)</b>	<b>(550.877)</b>	<b>(547.057)</b>

L'indebitamento finanziario netto consolidato si attesta a 538,9 milioni di Euro al 31 marzo 2011 rispetto a 550,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2010, quale differenza tra debiti lordi per 582,9 milioni di Euro e depositi bancari pari a 44,0 milioni di Euro.

La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari all'86% dell'indebitamento complessivo di Gruppo.

Il Gruppo ha in essere contratti di copertura dal rischio di variazione dei tassi di interesse per complessivi 26,5 milioni di Euro di nozionale. Il valore di *mark-to-market* di tali strumenti è pari a 0,2 milioni di Euro, negativo alla data del 31 marzo 2011.

I contratti derivati si riferiscono a strumenti a basso rischio, in linea con la politica aziendale in tema di coperture, riconducibili a *swap plain vanilla* o a *cap*.

Le voci di indebitamento finanziario lordo di Gruppo, riclassificate per linea di business, sono di seguito sintetizzate:

	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2010
<b>Development</b>	<b>102.996</b>	<b>102.787</b>	<b>101.147</b>
Ipotecario Fondiario	81.477	81.332	80.787
Altre Garanzie	21.519	21.455	20.360
<b>Core</b>	<b>202.739</b>	<b>202.990</b>	<b>229.651</b>
Ipotecario Fondiario	138.041	138.276	146.581
Leasing	62.149	62.171	61.885
Altre Garanzie	2.549	2.543	21.185
<b>Dynamic</b>	<b>220.578</b>	<b>225.202</b>	<b>225.085</b>
Ipotecario Fondiario	175.137	176.905	188.643
Altre Garanzie	45.441	48.297	36.442
<b>Chirografari</b>	<b>47.876</b>	<b>47.340</b>	<b>46.696</b>
<b>Altri Finanziatori</b>	<b>8.727</b>	<b>16.368</b>	<b>19.281</b>
<b>TOTALE</b>	<b>582.916</b>	<b>594.687</b>	<b>621.860</b>

## 6. Principali contenziosi e verifiche fiscali in essere

### *Principali contenziosi in essere*

Di seguito si riepilogano gli sviluppi nei contenziosi più rilevanti in essere alla data del 31 marzo 2011.

**Contenzioso verso i dipendenti:** Il piano di ristrutturazione e di riorganizzazione industriale, iniziato nell'anno 2009, ha determinato l'interruzione del rapporto di lavoro con diversi dipendenti anche nell'anno 2010. La maggior parte ha conciliato la situazione di contenzioso con il datore di lavoro; risultano ancora in essere alcuni ricorsi giudiziali intimati da dipendenti che hanno impugnato il licenziamento.

**Stilo Immobiliare Finanziaria S.r.l.** Come ampiamente illustrato nella relazione annuale al 2010 si segnala che è ancora pendente il contenzioso tra la controllata Milano Est S.p.A. in liquidazione e Stilo Immobiliare Finanziaria S.r.l.

All'udienza di trattazione celebrata in data 26 gennaio 2010 dinanzi la Corte d'Appello di Milano, il Collegio ha rinviato la causa all'udienza di precisazione delle conclusioni che si terrà in data 3 luglio 2012, suggerendo alle parti di valutare la percorribilità di un accordo per la definizione transattiva della controversia in oggetto.

**Isoldi Immobiliare S.p.A.** In data 19 luglio 2010 Aedes S.p.A. ha presentato per la notifica l'atto di citazione nei confronti di Isoldi Immobiliare Spa contenente la domanda di risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento all'accordo di investimento sottoscritto in data 23 aprile 2009. Secondo tale accordo tra Vi-ba, Isoldi Immobiliare e Aedes, Isoldi Immobiliare si era impegnata a sottoscrivere fino ad un massimo di 70 milioni di euro l'aumento di capitale inscindibile di Aedes e per questo depositare, prima dell'inizio dell'offerta, la somma di 70 milioni di Euro su un conto corrente di Aedes o a rilasciare idonea garanzia bancaria. In data 8 luglio 2009 Isoldi comunicò di non essere in grado di mantenere l'impegno finanziario e comunicò ad Aedes che riteneva definitivamente risolto il contratto di investimento. Aedes, al fine di dare comunque seguito all'aumento di capitale, chiese a Vi-ba di aumentare il suo impegno di 25 milioni di euro, portandolo a 70 milioni di Euro e al costituendo Consorzio di Garanzia di quasi triplicare il suo impegno da 23,3 a 67,5 milioni di Euro. Per tali ragioni, Aedes ha convenuto Isoldi Immobiliare SpA innanzi al Tribunale di Milano chiedendone la condanna al risarcimento dei danni patiti da Aedes a causa dell'inadempimento all'accordo di investimento e, precisamente, ha chiesto di condannare la convenuta al pagamento in favore di Aedes dei danni quantificati, salva ogni migliore valutazione del Giudice, in circa Euro 3,6 milioni, oltre al pagamento della somma di Euro 2 milioni, o di quella diversa maggiore o minore somma determinata in corso di causa anche in via equitativa, a titolo di risarcimento del danno da perdita di chance, nonché condannare Isoldi Immobiliare al risarcimento del danno all'immagine patito da Aedes S.p.A., danno che verrà determinato in corso di causa, in via equitativa.

L'atto di citazione è stato notificato in data 8 agosto 2010. Alla prima udienza di comparizione delle parti tenutasi in data 8 marzo 2011, il Giudice ha concesso i termini per il deposito delle memorie di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c. e ha rinviato la causa all'udienza del 18 ottobre 2011 per l'ammissione dei mezzi istruttori.

**Roma Development S.r.l./PR.IM. S.p.A.** Nel dicembre 2009 Aedes S.p.A. ha contestato la legittimità della delibera di aumento di capitale assunta da Roma Development S.r.l. in data 21 aprile 2009, e degli atti successivi posti in essere anche dall'organo amministrativo in esecuzione alla stessa. Infatti in quella data veniva deliberato l'aumento di capitale di Roma Development S.r.l.

da 0,1 a 5 milioni di Euro con il voto favorevole dell'80% del capitale di pertinenza del Gruppo Prim e con l'astensione di Aedes S.p.A. (già Aedes Trading S.r.l.). L'aumento di capitale, offerto in opzione ai soci al valore nominale, doveva essere eseguito entro e non oltre il 30 giugno 2009. L'aumento di capitale è stato deliberato ed eseguito da parte del gruppo Prim nella consapevolezza delle difficoltà finanziarie del Gruppo Aedes che non avrebbe potuto partecipare in quelle date ad un elevato aumento di capitale al valore nominale. L'esecuzione dell'aumento di capitale ha determinato una forte diluizione della partecipazione detenuta da Aedes Trading dal 20% allo 0,50%. È quindi stata chiesta da Aedes l'invalidità della delibera e il risarcimento dei danni subiti. Aedes S.p.A. ed Aedes Trading S.r.l. hanno presentato l'atto di citazione per la notifica in data 21 luglio 2010 nei confronti di PR.IM.S.p.A.; in pari data la notifica è andata a buon fine.

All'udienza di prima comparizione tenutasi il 21 dicembre 2010, PR.IM S.p.A., Liegi Properties S.r.l. e Roma Development S.r.l. si sono costituite e il Giudice, dopo aver concesso i termini per il deposito delle memorie di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c., ha rinviato la causa per gli incumbenti di cui all'art. 184 c.p.c. all'udienza del 12 aprile 2011.

**PR.IM. S.p.A.** In data 27 luglio 2010 è stato notificato un atto di citazione contenente la pretesa domanda di dichiarazione di invalidità della delibera assembleare che, in data 29 aprile 2010, ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2009. L'azione è stata promossa da PR.IM. S.p.A., che ha comunicato di aver superato la soglia del 5% delle azioni costituenti il capitale sociale di Aedes S.p.A. nella medesima data (21 luglio 2010) in cui il Gruppo Aedes ha presentato per la notifica il sopra richiamato atto di citazione nei confronti di PR.IM. S.p.A.. La Società, sulla base delle valutazioni effettuate anche con il supporto dei suoi consulenti, ritenute prive di consistenza e fondamento le motivazioni addotte da PR.IM. S.p.A., ha conferito incarico ai propri legali per procedere alla redazione della comparsa di costituzione e risposta. L'udienza di prima comparizione, fissata in atti per il 10 gennaio 2011, si è tenuta il 30 marzo 2011. Aedes ha depositato in data 11 gennaio 2011 la comparsa di costituzione e risposta. All'udienza di prima comparizione del 30 marzo 2011, il Giudice, dopo aver concesso alle parti i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c., si è riservato in merito alla fissazione della data della prossima udienza.

**Rubattino 87 S.r.l.** Sono in essere contenziosi tra Rubattino 87 S.r.l. e alcuni condomini per supposti vizi sugli immobili ceduti a terzi dalla società. Si tratta dei contenziosi con il Condominio Edificio Benati e con il Condominio via Caduti di Marcinelle 4, per citare i maggiori.

In data 11 settembre 2010, è stato sottoscritto in Prefettura l'accordo fra Comune di Milano e Aedes S.p.A., relativo all'area di Rubattino, concludendo la prima fase della procedura di approvazione della variante all'Accordo di Programma Rubattino, avviata a seguito dell'intesa raggiunta il 30 settembre 2009.

Il nuovo assetto planivolumetrico dell'area, in ottemperanza a quanto disposto dall'Agenzia del Territorio, prevede sull'intera area Rubattino Est una superficie complessiva di 140.000 mq., che consentirà fra l'altro la riqualificazione architettonico-ambientale del complesso industriale Innse, l'ampliamento del Grande Parco Urbano, il ridimensionamento delle funzioni terziarie e produttive e l'aumento della funzione residenziale.

Quanto alla definizione complessiva del procedimento di Accordo di Programma, ivi compresa la definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, è prevista l'ultimazione entro la fine di aprile 2011.

**Soglia Hotel Group S.r.l. in liquidazione** In data 8 maggio 2010, Nova Re S.p.A. ha ingiunto a Soglia Hotel Group S.r.l. in liquidazione il pagamento della somma di complessivi 109 migliaia di Euro, oltre interessi e spese, in relazione ai costi di valutazione del patrimonio immobiliare di

Soglia Hotel Group oggetto del possibile conferimento da parte di quest'ultima nell'ambito di una ipotesi di progetto SIIQ avviata nel 2008.

In data 18 giugno 2010, Soglia Hotel Group S.r.l. in liquidazione ha notificato a Nova Re S.p.A. un atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo sopramenzionato, svolgendo domanda in via riconvenzionale per un importo corrispondente all'asserito netto patrimoniale che sarebbe derivato dal conferimento nella SIIQ del suddetto patrimonio immobiliare.

Alla prima udienza di comparizione delle parti e trattazione della causa del 15 febbraio 2011, Nova Re S.p.A. si è costituita in giudizio contestando nel merito la sopramenzionata domanda riconvenzionale; Nova Re S.p.A. ha, in particolare, eccepito la tardività della costituzione in giudizio di controparte e la conseguente improcedibilità dell'opposizione promossa da Soglia Hotel Group S.r.l. in liquidazione. Il Giudice, ritenuta l'eccezione idonea a definire il giudizio, ha rinviato la causa all'udienza del 5 maggio 2011 per la discussione orale.

**Billa A.G. Industriezentrum NP – SUD** In data 15 aprile 2010, Billa A.G. Industriezentrum NP - SUD ha ingiunto ad Aedes S.p.A. il pagamento della somma capitale di 580 migliaia di Euro, oltre interessi e spese. La parte attrice pretende tale credito asserendo aver diritto ad uno sconto sui canoni di locazione per gli anni 2007, 2008 e 2009.

In data 21 maggio 2010 Aedes S.p.A. ha notificato a Billa A.G. Industriezentrum NP -SUD atto di citazione in opposizione avverso il sopramenzionato decreto ingiuntivo, contestando analiticamente le avverse richieste.

Alla prima udienza, tenutasi il 1° febbraio 2011, il Giudice si è riservato di decidere in ordine alla richiesta di Billa AG di concessione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo opposto.

**Marmara S.r.l.** In data 10 maggio 2010, Marmara S.r.l. ha convenuto in giudizio Diaz Immobiliare S.r.l. per risarcimento danni per 376 migliaia di Euro per sopravvenuta inidoneità dell'immobile locato all'uso convenuto. Diaz Immobiliare S.r.l. si è costituita in giudizio depositando comparsa di costituzione e risposta con la quale ha contestato diffusamente le pretese di parte attrice ed ha, altresì, richiesto al Giudice il differimento della prima udienza onde consentire la chiamata in causa della società incaricata di eseguire i lavori dell'immobile di proprietà sociale.

All'udienza del 9 novembre 2010, il Giudice ha autorizzato la chiamata in causa della predetta società ed alla successiva udienza del 2 marzo 2011 ha rinviato la causa al 27 maggio 2011 al fine di consentire all'attrice di proporre una soluzione transattiva.

**Federazione Italiana Golf/Methorios Capital S.p.A.** Con atto di citazione notificato in data 11 ottobre 2010, la Federazione Italiana Golf ha convenuto in giudizio Aedes S.p.A., Aedes Trading S.r.l. e altri soggetti quali, tra l'altro, Methorios Capital S.p.A. per (i) l'accertamento del diritto della Federazione Italiana Golf alla surroga ex art. 2900 del cod. civ. nelle azioni spettanti nei confronti delle società Aedes Trading S.r.l. e Aedes S.p.A. da parte della Methorios Capital S.p.A. e, conseguentemente, la condanna di Aedes Trading S.r.l. e di Aedes S.p.A., anche in solido tra loro, al pagamento di 1.050 migliaia di Euro ovvero della maggiore o minor somma che dovesse essere determinata su base equitativa dal giudice e per (ii) l'accertamento della responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale di tutti i convenuti per aver agito con colpa e/o dolo in danno alla Federazione Italiana Golf e, conseguentemente, la condanna al risarcimento del danno, anche in solido tra loro, nella misura di 840 migliaia di Euro.

Sulla base delle valutazioni effettuate con il supporto dei consulenti legali, si ritiene che, tenuto conto delle evidenze di causa, non sussistano rischi significativi, essendo le possibilità di successo dell'azione promossa Federazione Italiana Golf allo stato limitate per ragioni di onere probatorio. Le società convenute hanno comunque conferito incarico ai legali per procedere con ogni opportuna iniziativa a tutela dei propri interessi.

La prima udienza di comparizione e trattazione è fissata in atti per il 9 giugno 2011.



### *Verifiche fiscali in essere*

Le società del Gruppo Aedes che sono state oggetto di verifica fiscale vengono distinte in tre gruppi: **(A)** società che hanno subito la verifica a seguito dei rapporti intercorsi con Banca Italease e **(B)** società che hanno subito la verifica fiscale a seguito della normale attività accertativa condotta dagli Uffici dell' Agenzia delle Entrate e **(C)** altri contenziosi fiscali.

#### *A. Verifiche Fiscali derivanti da rapporti finanziari intervenuti con Banca Italease S.p.A.*

Nel corso del 2009, l'Ufficio Antifrode della Direzione Regionale della Lombardia (Agenzia delle Entrate), nel verificare i rapporti finanziari (contratti di leasing e contratti di finanziamento ipotecari) sorti tra il Gruppo Aedes e Banca Italease S.p.A., ha condotto delle verifiche fiscali sulle seguenti società del gruppo:

- **Iupiter S.r.l.** – anno d'imposta 2006;
- **Aedes Trading S.r.l.** – anno d'imposta 2007;
- **Actea S.r.l.** – anno d'imposta 2006 e 2007;
- **Corso 335 S.r.l.** – anno d'imposta 2007;

nonché sulla seguente società la cui partecipazione detenuta dal Gruppo Aedes è stata ceduta nel corso del 2010 al Gruppo Banco Popolare:

- **Mariner S.r.l.** – anno d'imposta 2005 e 2006.

Relativamente alle società **Aedes Trading S.r.l.** (ora fusa in Aedes S.p.A e **Corso 335 S.r.l.**), l'attività di verifica dei funzionari tributari ha avuto come oggetto di indagine i contratti di leasing sottoscritti nel 2007 e riferibili ai due immobili siti in Roma, via del Corso 335 e via Veneto 54.

A conclusione della loro attività, i funzionari hanno ricondotto i prezzi di compravendita degli anzidetti immobili a "valori normali" più bassi rispetto a quelli oggetto di finanziamento mediante leasing con la conseguenza, pertanto, che la parte dei canoni di locazione finanziaria eccedente il "valore normale" sarebbe da considerarsi un costo indeducibile e la relativa Iva indetraibile.

L'attività di verifica, inoltre, è proseguita valutando le attività di intermediazione finanziaria e di intermediazione immobiliare condotte da società terze nell'interesse di Aedes Trading S.r.l.: in tal caso, i verificatori hanno ritenuto i relativi costi indeducibili in quanto privi del requisito dell'inerenza.

Del tutto simile a quanto appena descritto, anche nei rilievi accertati, è stata la verifica fiscale condotta su **Mariner S.r.l.** la cui quota di partecipazione al capitale sociale è stata ceduta dal Gruppo Aedes nel corso del 2010 al Gruppo Banco Popolare. In particolare, l'attività dei verificatori è consistita in ricerche documentali, contabili ed extracontabili e acquisizione di dati e notizie in relazione sia al contratto di leasing finanziario sottoscritto con Banca Italease S.p.A. per l'immobile sito in Milano via Bagutta 2, sia ai costi d'intermediazione finanziaria e di intermediazione immobiliare sostenuti dalla società. A seguito della cessione della partecipazione al capitale sociale di Mariner, il Gruppo Aedes ha rilasciato apposita manleva a favore del Gruppo Banco Popolare circa le eventuali passività derivanti dalla predetta verifica fiscale, limitatamente al 50% delle stesse.

Più ampia, invece, è stata la verifica fiscale condotta su **Iupiter S.r.l.** che, partendo sempre da un contratto di compravendita immobiliare sottoscritto con Banca Italease in qualità di acquirente (immobile sito a Torino in via Arcivescovado n.16/18), ha avuto ad oggetto anche l'operazione di scissione parziale di Iupiter, in seguito alla quale è stata costituita

Augusta Taurinorum 2006 S.r.l. e la cui partecipazione è stata successivamente ceduta da Aedes S.p.A. a soggetti terzi.

A conclusione di tale verifica i funzionari hanno effettuato rilievi sia in merito alla validità della predetta operazione di scissione, ritenuta civilisticamente nulla per illiceità della causa ex art. 1344 Codice Civile, sia in merito alla presunta omissione di ricavi ricollegabili alla mancata tassazione di una riserva in sospensione d'imposta distribuito da Augusta Taurinorum 2006 S.r.l. In particolare, la presunta frodolenza dell'operazione di scissione viene sostenuta poiché Augusta Taurinorum, dopo essere stata ceduta a terzi soggetti, come accertato dai verificatori nel corso delle indagini sulla stessa condotte, non ha adempiuto ad alcun obbligo civilistico e fiscale con riferimento agli accadimenti del 2006: la società non avrebbe cioè né depositato il bilancio, né pagato le imposte sui redditi della plusvalenza realizzata con la cessione dell'immobile al pool di società di leasing, né infine versato l'Iva addebitata in via di rivalsa per tale vendita alle società di leasing. A seguito di tali contestazioni i funzionari dell'agenzia hanno informato la società di aver trasmesso copia del proprio verbale anche alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano. Anche la verifica su **Actea S.r.l.** è stata improntata alla comprensione economica ed alla constatazione dell'esatta osservanza della normativa fiscale limitatamente ai rapporti finanziari intercorsi con Banca Italease. In questo caso i verificatori hanno diretto la loro attenzione al contratto di finanziamento ipotecario stipulato dalla società con Banca Italease S.p.A. e Calimmaco Finance S.r.l. e al contratto quadro sottoscritto con terzi operatori del settore immobiliare.

Per le suddette verifiche fiscali, i cui Processi Verbali di Constatazione sono stati tutti notificati alle rispettive società mettendo in rilievo maggiori imposte Ires, Irap ed Iva, hanno trovato ampia e approfondita contestazione nelle "osservazioni e richieste" depositate sia presso la Direzione Regionale della Lombardia ai sensi della L.212/200 (c.d. Statuto del Contribuente), sia per quanto riguarda Iupiter, presso la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano.

Infine, considerate le motivazioni che hanno formato oggetto delle anzidette memorie, valutati i presupposti sui quali sono fondati i rilievi ed anche il parere dei professionisti che assistono il Gruppo Aedes, pur considerando valido l'operato del Gruppo, sono stati stanziati nei bilanci di alcune delle suddette società, e comunque limitatamente ad alcuni dei rilievi fiscali, adeguati accantonamenti a fondo rischi ed oneri.

### ***B. Verifiche Fiscali "Altre".***

Altre società del Gruppo oggetto di verifica fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate, in tal caso però nell'esercizio della normale attività accertativa, nei confronti delle seguenti società del Gruppo Aedes:

- **Aedes S.p.A.** – anno d'imposta 2007;
- **Aedes Trading S.r.l.** (ora Aedes S.p.A) – anno d'imposta 2005;
- **Iupiter S.r.l.** – anno d'imposta 2005

Nonché nei confronti di **Induxia S.r.l. in liquidazione** (anno d'imposta 2003 e 2004) società partecipata da Aedes S.p.A.

In data 21 dicembre 2010 la Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio Controlli ha notificato ad Aedes S.p.A. un Processo Verbale di Constatazione relativo alla verifica fiscale di carattere generale iniziata in data 11 ottobre 2010 ed avente ad oggetto l'anno d'imposta 2007.

La Direzione Provinciale I di Milano ha contestato violazioni e proposto all'Ufficio competente di effettuare recuperi a tassazione in tema di Ires, Irap ed Iva. In data 18/02/2011 **Aedes S.p.A.**, ritenendo infondati i predetti rilievi ha presentato le proprie osservazioni e richieste relative al PVC, ai sensi dello statuto del contribuente.

In data 31 luglio 2008, la Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia delle Entrate ha notificato alla società **Aedes Trading S.r.l.** (ora Aedes S.p.A.) un Processo Verbale di Costatazione contenente la proposta di effettuare alcuni recuperi a tassazione in materia di Ires, Irap e Iva limitatamente all'anno d'imposta 2005. A fronte di tale verifica la società, assistita dai propri consulenti fiscali, in data 19 gennaio 2010 ha proposto all'Agenzia delle Entrate di addivenire ad una definizione delle contestazioni fiscali tramite l'istituto dell'"*accertamento con adesione*". In data 9 novembre 2010 la società ha perfezionato l'accertamento con adesione con definizione delle imposte Ires, Irap e Iva il cui importo, comprensivo di interessi e sanzioni, è oggetto di versamento in 12 rate trimestrali.

La verifica su **Iupiter S.r.l.** (anno d'imposta 2005), conclusasi in data 28 novembre 2008 con la notifica del Processo Verbale di Costatazione, ha portato i verificatori ad accertare oltre ad alcuni rilievi di minor entità anche dei valori normali (sulla base delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio) più alti per alcune compravendite immobiliari. In data 23 gennaio 2009, la società ha presentato le proprie osservazioni e richieste relative al PVC, ai sensi dello statuto del contribuente.

In data 15 dicembre 2010 la Direzione Regionale della Lombardia ha notificato un avviso di accertamento ai fini IRAP ed IVA per il periodo d'imposta 2005 ed un avviso di accertamento ai fini IRES, definita (oltre a sanzioni ed interessi) con avviso di accertamento notificato il 21 dicembre 2010, anche in capo alla consolidante Aedes Spa.

In data 18 gennaio 2011, la società ha presentato istanza di autotutela al fine di chiedere l'annullamento dell'avviso di accertamento ai fini Ires, Irap ed Iva. In data 2 marzo 2011, la società ha formulato invito alla Direzione Regionale della Lombardia al fine di avviare la procedura di accertamento con adesione ed instaurare il contraddittorio.

Ad altre conclusioni sono giunti i verificatori nella verifica fiscale condotta su **Induxia S.r.l. in liquidazione** per l'anno d'imposta 2005. I verificatori ritengono che i beni immobili classificati in bilancio nella voce "Rimanenze" sarebbero dovuti essere classificati nella voce "Immobilizzazioni": tale riclassifica avrebbe come effetto quello di non consentire alla società di superare il *test* di operatività previsto dall'art. 30 della Legge 724/1994. Pertanto, l'Ufficio di Milano 2 ha rideterminato il reddito imponibile dell'anno 2004 secondo i criteri forfettari previsti dalla normativa sulle "società di comodo" ed ha notificato alla società in data 2 marzo 2009 il relativo Atto di Accertamento. La Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 17 maggio 2010 ha respinto il ricorso presentato dalla società entro i termini di legge. Avverso tale decisione la società ritiene che esistono fondati motivi per presentare ricorso in Commissione Tributaria Regionale al fine di far valere le proprie ragioni.

La presentazione di tali ricorsi non esenta, tuttavia, Induxia S.r.l. in liquidazione dall'obbligo di versamento parziale delle somme accertate che non essendo state versate entro i termini di legge ha comportato, da parte dell'agente della riscossione Equitalia Esatri S.p.A., l'iscrizione ipotecaria, ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73, avente per oggetto gli immobili della società siti nel comune di Lacchiarella e Binasco. In data 24 febbraio 2011 la società ha presentato appello in Commissione Tributaria Regionale della Lombardia.

Valutati i presupposti sui quali sono fondati i rilievi ed anche il parere dei professionisti che assistono il Gruppo Aedes, pur considerando valido l'operato del Gruppo, sono stati stanziati nei bilanci di alcune delle suddette società, e comunque limitatamente ad alcuni dei rilievi fiscali, adeguati accantonamenti a fondo rischi ed oneri.

### *C. Altri contenziosi fiscali.*

#### **Imposta di registro**

In data 22 febbraio 2011 la Direzione Provinciale di Trieste dell'Agazia delle Entrate, a seguito di una verifica fiscale condotta sul soggetto cedente sia dell'immobile sito in Trieste al civico 15 di C.so Saba sia della relativa licenza commerciale, ha notificato ad **Aedes S.p.A.**, in qualità di soggetto cessionario obbligato in solido al pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, un Avviso di Liquidazione dell'Imposta e irrogazione delle sanzioni.

Valutati i presupposti sui quali sono fondati i rilievi ed anche il parere dei consulenti fiscali che assistono il Gruppo Aedes, la società presenterà entro i termini di legge ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Trieste. Valutati i presupposti sui quali sono fondati i rilievi ed anche il parere dei professionisti che assistono il Gruppo Aedes, pur considerando valido l'operato del Gruppo, è stato stanziato nel bilancio di Aedes S.p.A. un adeguato accantonamento a fondo rischi ed oneri.

In data 10 giugno 2009 l'Agazia delle Entrate – ex Ufficio di Milano 1 - ha notificato a **Milano Est S.r.l. in liquidazione** un avviso di liquidazione, con il quale veniva contestata l'omessa registrazione di una transazione conclusa tra la ricorrente e la società Immobiliare Saudade S.r.l. in data 25 marzo 1997.

La società ha presentato rituale ricorso con istanza di sospensione, inoltrato all'Ufficio di Milano 1 in data 23/09/2009 e depositato presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 19/10/2009.

In data 23/11/2009 sono state depositate le controdeduzioni dell'Agazia delle Entrate, Ufficio di Milano 1. La Sezione n.41 della Commissione Tributaria Provinciale di Milano, in data 05/05/2010, ha accolto il ricorso della società e ha condannato l'Agazia delle Entrate al pagamento delle spese processuali. In data 13 gennaio 2011 l'Agazia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano ha presentato appello. Valutati i presupposti sui quali sono fondati i rilievi, le deduzioni su cui si fonda il ricorso in appello dell'Agazia delle Entrate ed anche il parere dei consulenti fiscali che assistono il Gruppo Aedes è ragionevole ritenere che l'eventualità di soccombenza definitiva nel relativo giudizio è improbabile e non si è, pertanto, reputato necessario stanziare in bilancio un accantonamento a fondo rischi e oneri.

#### **7. Descrizione dei fatti più significativi del periodo**

Non si segnalano eventi di rilievo nel periodo.

#### **8. Eventi significativi successivi alla chiusura del trimestre**

In data **6 maggio 2011** il Consiglio di Amministrazione di Aedes, ha deliberato la convocazione dell'Assemblea di Aedes S.p.A. in sede straordinaria e ordinaria, su richiesta formulata dal socio PR.IM. S.p.A., titolare del 5,037% del capitale rappresentato da azioni ordinarie, ai sensi dell'art. 2367 del codice civile. L'Assemblea, convocata per il prossimo 23, 24 e 25 giugno rispettivamente in prima, seconda e terza convocazione, è chiamata a pronunciarsi in merito alla proposta formulata dal socio PR.IM. di scioglimento e messa in liquidazione della Società e deliberazioni conseguenti ai sensi degli articoli 2484 e seguenti del codice civile, nonché subordinatamente alla mancata deliberazione di scioglimento e messa in liquidazione della Società di cui al punto precedente, l'eventuale revoca del Consiglio di Amministrazione in carica e la conseguente nomina di un nuovo Consiglio di Amministrazione per il triennio 2011-2013, previa riduzione del numero dei

Consiglieri da 12 a 7. In merito alla richiesta formulata dal socio PR.IM., il Consiglio di Amministrazione conferma il proprio forte disaccordo già espresso in occasione dell'Assemblea Ordinaria di approvazione del Bilancio 2010 e dettagliatamente motivato nel comunicato stampa del 30 aprile u.s. diramato al termine della stessa. Il Consiglio di Amministrazione - pur ritenendo che la richiesta di PR.IM. sia capziosa, strumentale e formulata per mero spirito di "chicane" e pur rilevando che nella recente Assemblea di approvazione del Bilancio altri soci di minoranza hanno espresso il loro dissenso alla convocazione dell'Assemblea in questione - ha valutato, nello spirito di massima trasparenza che caratterizza l'operato degli amministratori in carica, di rimettere, in via definitiva, la decisione ai Signori Azionisti. Le valutazioni del Consiglio sono ampiamente argomentate nella Relazione redatta ai sensi dell'art. 125-ter, comma 3°, TUF messa a disposizione del pubblico - con le modalità previste dalla legge e contestualmente alla pubblicazione dell'Avviso di convocazione - unitamente alla Relazione predisposta dal Socio PR.IM.

In data **6 maggio 2011**, il Consiglio Comunale di Milano ha deliberato favorevolmente, all'unanimità, la definitiva approvazione della Variante al Piano di Riqualficazione Urbana (PRU) di via Rubattino. Tale approvazione rappresenta il completamento del lungo iter che ha consentito la permanenza dell'insediamento INNSE nell'area.

La Variante prevede, quale conseguenza del mantenimento nell'area dell'azienda metalmeccanica, la trasformazione dei diritti volumetrici previsti dal PRU originale da Industriale-Produttivo e Terziario ad un nuovo mix con prevalente destinazione residenziale, e funzioni Terziario, Commerciale e Produttivo di completamento.

Più in dettaglio il nuovo scenario prevede destinazioni residenziali per 87.500 mq (suddivisi tra *edilizia libera* per 62.500 mq, *edilizia convenzionata* per 17.500 mq ed *edilizia convenzionata agevolata* per 7.500 mq). L'intervento è completato da 22.500 mq di destinazione terziaria, 5.278 mq di commerciale e 4.362 mq di produttivo artigianale. Il tutto per complessivi 119.640 mq di SLP.

La Variante prevede inoltre un sistema di Verde e spazi pubblici per circa 200.000 mq, con all'interno un grande Parco per una superficie non inferiore a 80.000 mq, la realizzazione di una Grande Funzione Urbana con una superficie pari a 20.000 mq destinata a servizi di interesse generale, anzitutto di tipo culturale, educativo, sportivo e ricreativo, di laboratorio e di sperimentazione, e prevalentemente dedicati all'utenza giovanile.

In sintesi pertanto, ad oggi, la Superficie complessiva da costruire ammonta a 139.640 mq a fronte di 131.648 mq del piano originario quasi interamente a destinazione terziario direzionale e produttivo.

La Variante approvata prevede la sua attuazione attraverso la sottoscrizione di una Convenzione Quadro e la presentazione di un Piano Attuativo entro sei mesi dalla pubblicazione della Variante.

## **9. Evoluzione prevedibile della gestione**

I risultati gestionali riferiti al primo trimestre del corrente anno evidenziano quanto già descritto nel Bilancio al 31 dicembre 2010 di recente approvazione, circa gli effetti positivi dell'attività straordinaria di ristrutturazione patrimoniale, finanziaria e organizzativa svolta negli ultimi esercizi. In particolare, si conferma il positivo andamento delle vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante, prevalentemente rivenienti dallo scioglimento di alcune joint ventures.

Di particolare rilievo appare inoltre la riduzione dei costi operativi che, specie con riferimento ai costi del personale e delle prestazioni di servizi (consulenze), mostra nel corrente esercizio i benefici delle azioni compiute.

Il management concentrerà i propri sforzi nella ricerca di continuo miglioramento dei risultati aziendali, attraverso una attenta gestione dei costi e una positiva valorizzazione del patrimonio immobiliare.

I risultati conseguiti e le previsioni per l'anno in corso risultano dunque allineati agli obiettivi del Piano Industriale 2009-2013.

## **10. Dichiarazione del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 2 del D.Lgs. 58/1998**

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Floriano Fasoli dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile relativa al Resoconto intermedio sulla gestione al 31 marzo 2011 di Aedes S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Floriano Fasoli

Milano, 12 maggio 2011

Il Consiglio di Amministrazione

## **Allegato: elenco società incluse nell'area di consolidamento**

Di seguito si riporta l'elenco delle società consolidate integralmente al 31 marzo 2011:

<i>Società</i>	<i>Sede sociale</i>	<i>Percentuale di partecipazione diretta</i>	<i>Percentuale di partecipazione indiretta</i>
Actea S.r.l.	Milano	100%	
Aedes Agency S.r.l.	Milano	100%	
Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.	Milano	51%	
Aedes Financial Services S.r.l.	Milano		100%
Aedes International S.A.	Lussemburgo	100%	
Aedes Project S.r.l. (in liquidazione)	Milano	91%	
Aedes US Real Estate Co LLC	Delaware (USA)		100%
Aedilia Due S.r.l.	Milano		100%
Aedilia Quattro S.r.l. (in liquidazione)	Milano	100%	
Aedilia Sviluppo 1 S.r.l.	Milano	100%	
Agorà S.r.l.	Milano	85%	
Ariosto S.r.l.	Milano	100%	
Corso 335 S.r.l.	Milano	100%	
Diaz Immobiliare S.r.l.	Milano		100%
Dixia S.r.l.	Milano	70%	
FDM S.A.	Lussemburgo		90,6%
Gaude Promotion S.ar.l.	Francia		100%
Golf Tolcinasco S.r.l.	Pieve Emanuele (MI)		46,5%
Immobiliare Sporting S.p.A.	Basiglio (MI)		38,1%
Iupiter S.r.l.	Milano	100%	
Manzoni 65 S.r.l.	Milano	100%	
Milano Est S.p.A. (in liquidazione)	Milano	100%	
NOVA RE S.p.A	Milano	81,67%	
P9 S.r.l.	Milano		100%
REIF 4 S.ar.l.	Lussemburgo		100%
Rho Immobiliare S.r.l.	Milano	100%	
Rubattino 87 S.r.l.	Milano	100%	
Sviluppo Comparto 2 S.r.l. (in liquidazione)	Milano	100%	
Terme Ioniche S.a.s. di Enrico Dolcini	Milano	99,99%	
Turati Immobiliare S.r.l.	Milano	75%	
Turati Properties S.r.l.	Milano	100%	

Di seguito si riporta l'elenco delle società consolidate con il metodo del patrimonio netto al 31 marzo 2011:

<i>Società</i>	<i>Sede sociale</i>	<i>Percentuale di partecipazione Diretta</i>	<i>Percentuale di partecipazione indiretta</i>
Adest S.r.l.	Milano		49,75%
Aedificandi S.r.l.	Milano	50%	
Aedilia Nord Est S.r.l.	Padova	49,75%	
Efir S.ar.l.	Lussemburgo		33,33%
Escalia Capital S.ar.l. (iscrizione di fallimento)	Lussemburgo		50%
Fondo Boccaccio	Milano		18,30%
Fondo Dante Retail	Milano		33,33%
Fondo Petrarca	Milano		15%
Induxia S.r.l.	Milano	40%	
Legioni Romane Properties S.r.l. (in liquidazione)	Milano		50%
Mercurio S.r.l.	Milano		33,33%
Mission Street Master Hold. Co LLC	New York		27,65%
Neptunia S.p.A.	Messina	50%	
Parco Grande SCARL	Torino		45,5%
Pival S.p.A.	Milano		49,75%
Ravizza SCARL	Torino		45,5%
REIF 1 S.ar.l.	Lussemburgo		50%
REIF 3 S.ar.l. (in liquidazione)	Lussemburgo		50%
Rubattino Ovest S.p.A.	Milano		50%
San Babila 5 S.r.l.	Milano		18,3%
Secure Investments Ltd	Cipro		40%
Teri Property (Holding) Sweden AB	Svezia		50%
Teri Property (Holding) II Sweden AB (in liquidazione)	Svezia		50%
Trixia S.r.l.	Milano	49%	
Vercelli S.r.l.	Milano		18,3%
Via Calzoni S.r.l. (in liquidazione)	Milanox	50%	