

**Aedes S.p.A.**

**Sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 21**

**Numero Iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale 00824960157**

**R.E.A. Milano n. 112395 – Partita IVA 13283620154,**

**Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 70.853.685,34**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PREDISPOSTA AI SENSII DELL'ARTICOLO 2441, COMMI 4, 5 E 6, COD. CIV., NONCHE' AI SENSII DEGLI ARTICOLI 70, COMMA 4, LETT A) E 72 DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO**

**Milano, 5 agosto 2014**

Signori Azionisti,

su proposta del Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A. (di seguito “**Aedes**” o la “**Società**”), siete chiamati nell’assemblea straordinaria prevista per il giorno 29 settembre 2014, alle ore 10:00, in prima convocazione, e per il giorno 30 settembre 2014, alle ore 10:00, in seconda convocazione, presso la sede legale della Società in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 21, ad esprimere il Vostro voto, tra l’altro, in merito alle seguenti proposte:

1. *Rideterminazione del numero delle azioni in circolazione mediante raggruppamento nel rapporto di n. 1 azione ogni n. 100 azioni esistenti, previo annullamento di azioni nel numero minimo necessario a consentire la regolare esecuzione del raggruppamento; modifica dell’art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.*
2. *Aumento di capitale sociale a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma 5, cod. civ., per massimi Euro 40.000.000,12, ad un prezzo pari ad Euro 0,46 per azione post raggruppamento (Euro 0,0046 per azione ante raggruppamento), e, dunque, per massime n. 86.956.522 (8.695.652.200 ante raggruppamento) azioni speciali Aedes S.p.A., riservato alla sottoscrizione, in una o più volte, da parte di una società di capitali di nuova costituzione (“Newco”), partecipata da Sator Capital Limited (in nome e per conto di Sator Private Equity Fund, “A” L.P.) (direttamente o per il tramite di una società direttamente o indirettamente controllata), da Tiepolo S.r.l., da Prarosa S.p.A. e da Agarp S.r.l. ”); modifica dell’art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.*
3. *Aumento di capitale sociale a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma 5, cod. civ., per massimi Euro 48.999.998,10, comprensivi di sovrapprezzo, ad un prezzo pari ad Euro 2,30 per azione post raggruppamento (Euro 0,023 per azione ante raggruppamento), comprensivo di sovrapprezzo, e, dunque, per massime n. 21.304.347 (2.130.434.700 ante raggruppamento) azioni speciali Aedes S.p.A., riservato alla sottoscrizione, in una o più volte, di banche creditrici di Aedes S.p.A. e/o di società del Gruppo Aedes e da liberarsi eventualmente, in tutto o in parte, anche mediante compensazione dell’ammontare dei relativi crediti; modifica dell’art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.*
4. *Aumento di capitale sociale a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma 4, cod. civ., per massimi Euro 91.999.999,77, comprensivi di sovrapprezzo, ad un prezzo pari ad Euro 0,8050 per azione post raggruppamento (Euro 0,00805 per azione ante raggruppamento), comprensivo di sovrapprezzo, e, dunque, per massime n. 114.285.714 (11.428.571.400 ante raggruppamento) azioni speciali Aedes S.p.A., da liberarsi mediante conferimento in Aedes S.p.A. di partecipazioni rappresentanti l’intero capitale sociale della società Praga Holding Real Estate S.p.A.; modifica dell’art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.*
5. *Aumento di capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per massimi Euro 40.000.006,56, ad un prezzo pari ad Euro 0,46 per azione post raggruppamento (Euro 0,0046 per azione ante raggruppamento), e, dunque, per massime n. 86.956.536 (8.695.653.600 ante raggruppamento) azioni ordinarie Aedes S.p.A. aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli azionisti titolari di azioni ordinarie di Aedes S.p.A., ai sensi dell’art. 2441, comma 1, cod. civ., in una o più volte, con abbinati gratuitamente warrant, e contestuale aumento di capitale per massimi Euro 20.000.003,28, comprensivi di sovrapprezzo, ad un prezzo pari ad Euro 0,69 per azione post raggruppamento (Euro 0,0069 per azione ante raggruppamento) comprensivo di sovrapprezzo e, dunque, per massime n. 28.985.512 (2.898.551.200 ante raggruppamento) azioni ordinarie Aedes S.p.A. aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione a servizio dell’esercizio dei warrant; richiesta di ammissione a quotazione dei warrant; modifica dell’art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.*

La presente relazione è predisposta ai sensi degli artt. 70 e 72 del Regolamento approvato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come modificato (“**Regolamento Emittenti**”) e ai sensi dell’articolo 2441, comma 4, comma 5 e comma 6, cod. civ. Si segnala che i parametri numerici di cui alle proposte deliberazioni sono suscettibili di variazioni, nell’eventualità in cui il capitale sociale della Società aumenti a fronte dell’esercizio dei “Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014” da parte dei titolari degli stessi entro il 31 agosto

2014. La Società si riserva di fornire tempestivamente agli Azionisti ogni opportuna informazione al riguardo.

\*\*\* \*\*

## **1. RAGGRUPPAMENTO DELLE AZIONI**

Il capitale sociale di Aedes è, alla data della presente relazione, pari a Euro 70.853.685,34, diviso in n. 1.093.459.659 azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale.

A seguito dell'esecuzione degli aumenti di capitale sottoposti all'approvazione dell'assemblea straordinaria oggetto della presente relazione, il numero delle azioni in circolazione aumenterebbe ulteriormente.

Si propone, pertanto, ai Signori Azionisti di approvare un'operazione di raggruppamento azionario, con conseguente riduzione del numero di azioni in circolazione, al fine di semplificare la gestione amministrativa delle azioni stesse nell'interesse degli Azionisti e favorire la liquidità degli scambi nel mercato borsistico, rendendo meno "volatile" il valore unitario del singolo titolo. Tale operazione risponde pertanto ad esigenze di opportunità di mercato e verrebbe effettuata a beneficio degli investitori della Società. La valutazione del titolo da parte degli investitori potrebbe inoltre trarre beneficio dalla suddetta operazione di raggruppamento, anche modificandone la possibile percezione come "penny stock".

L'operazione di raggruppamento azionario non ha di per sé influenza sul valore della partecipazione posseduta, infatti gli Azionisti vedrebbero diminuire il numero delle azioni in portafoglio e, nel contempo, aumentare il relativo valore unitario, senza alcun impatto sul controvalore totale dell'investimento a parità di altre condizioni.

L'operazione proposta consiste nel raggruppamento delle azioni secondo un rapporto di 1:100; in altre parole, ogni 100 (cento) azioni ordinarie esistenti si procederà all'assegnazione di 1 (una) nuova azione ordinaria, con godimento regolare, senza indicazione del valore nominale. Per effetto di tale raggruppamento, il numero totale delle azioni ordinarie sarà ridotto da n. 1.093.459.659 a n. 10.934.596.

E' previsto che l'operazione di raggruppamento sia eseguita prima dell'esecuzione degli aumenti di capitale sottoposti all'approvazione dell'assemblea straordinaria e oggetto della presente relazione, successivamente all'iscrizione nel Registro delle Imprese della relativa delibera assembleare, nei tempi e secondo le modalità che verranno stabilite dall'organo amministrativo di Aedes, di concerto con le Autorità competenti e, in particolare, con Borsa Italiana S.p.A..

Al fine di consentire la quadratura complessiva dell'operazione di raggruppamento, occorre, inoltre, procedere, all'annullamento di n. 59 azioni ordinarie. A tal fine, l'azionista Praga Holding Real Estate S.p.A. si è reso disponibile a consentire l'annullamento di n. 59 azioni ordinarie dallo stesso detenute.

Le operazioni di sostituzione con raggruppamento saranno effettuate da intermediari autorizzati ai sensi di legge ed aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A., senza alcuna spesa a carico degli Azionisti.

Al fine di consentire detta sostituzione senza il pregiudizio che potrebbe derivare agli Azionisti dalla emersione di "resti", si provvederà a mettere a disposizione degli Azionisti un servizio per il trattamento delle eventuali frazioni di azioni non raggruppabili, sulla base dei prezzi ufficiali di mercato e senza aggravio di spese, bolli o commissioni, per il tramite di uno o più intermediari aderenti a Monte Titoli S.p.A..

L'art. 3 del regolamento dei "Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014" prevede, tra l'altro, che qualora, tra la data di emissione di tali warrant e il decimo giorno di Borsa aperta successivo al 31 agosto 2014, sia data esecuzione al raggruppamento delle azioni di Aedes, saranno conseguentemente variati il numero delle azioni sottoscrivibili dai portatori di tali warrant e il prezzo di sottoscrizione di ciascuna di esse. Poiché il predetto termine risulterà scaduto già prima dell'assemblea straordinaria oggetto della presente relazione, le summenzionate disposizioni del regolamento dei "Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014" non troveranno pertanto applicazione.

Si propone, infine, di conferire all'organo amministrativo ogni e qualsivoglia potere per provvedere a quanto necessario al fine di attuare il raggruppamento azionario conformemente alle proposte sopra indicate, ivi incluso il potere di definire con le competenti autorità modalità e tempi per l'effettuazione dell'operazione, nonché per adempiere alle formalità necessarie per procedere al raggruppamento delle azioni con conseguente riduzione del numero delle azioni in circolazione.

## 2. PROPOSTA DI DELIBERAZIONE E MODIFICHE DELLO STATUTO SOCIALE

L'approvazione della proposta di delibera relativa al raggruppamento di azioni comporterà una modifica dell'articolo 5 dello statuto sociale; si riporta di seguito il testo della proposta di deliberazione, nonché il testo dell'articolo 5 dello statuto sociale risultante ad esito della deliberazione di riduzione del capitale sociale assunta in data 18 luglio 2014 e della conversione obbligatoria delle azioni speciali C avvenuta in data 24 luglio 2014, raffrontato con il testo modificato ad esito dell'approvazione eventuale della delibera di raggruppamento.

*“L'assemblea straordinaria di Aedes S.p.A., riunitasi oggi, [•] settembre 2014,*

*udita la relazione e la proposta di deliberazione formulate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 72 Reg. Emittenti,*

*ritenuto che dalla deliberazione di cui oltre non consegue diritto di recesso per gli Azionisti non consenzienti,*

*d e l i b e r a:*

*1) di prendere atto, ringraziandolo, della disponibilità del socio Praga Holding Real Estate S.p.A. a mettere a disposizione, per il loro annullamento (al fine di consentire la quadratura dell'operazione di raggruppamento delle azioni di cui oltre), n. 59 azioni ordinarie;*

*2) di annullare dette n. 59 azioni ordinarie, senza far luogo al loro rimborso, lasciando invariato il capitale sociale;*

*3) di far luogo al raggruppamento delle azioni attualmente in circolazione, secondo un rapporto di 1:100 (uno a cento), e pertanto di procedere all'assegnazione di 1 (una) nuova azione ogni 100 (cento) azioni attualmente in circolazione, riducendo pertanto le azioni in circolazione da n. 1.093.459.600 a n. 10.934.596;*

*4) di modificare come segue l'articolo 5, comma 1 dello statuto sociale, adottando il seguente nuovo testo di detto comma: “Il capitale sociale è determinato in euro 70.853.685,34 (settantamiliardi ottocentocinquantaquattremila seicentottantacinque e trentaquattro centesimi) ed è diviso in n. 10.934.596 (dieci milioni novecentotrentaquattromila cinquecentonovantasei) azioni ordinarie senza valore nominale” (e lasciando invariato il resto di detto articolo 5);*

*5) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione al fine di organizzare, a servizio degli Azionisti, per il tramite di uno o più intermediari aderenti a Monte Titoli S.p.A., un sistema di trattamento delle eventuali frazioni di azioni non raggruppabili, sulla base dei prezzi ufficiali di mercato e senza aggravio di spese, bolli o commissioni;*

*6) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione per portare ad esecuzione non appena possibile, compatibilmente con tutte le esigenze correlate ad applicabili disposizioni normative e regolamentari e/o sulla base di accordi intercorsi a tal fine con Borsa Italiana S.p.A. e/o con qualunque altra Autorità competente, quanto sopra deliberato, compiendo ogni attività, inerente e conseguente, che si renda a tal fine utile, necessaria od opportuna;*

*7) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione di apportare alla presente deliberazione tutte quelle variazioni, soppressioni e integrazioni di carattere formale e non sostanziale che risultassero necessarie o opportune sulla base di disposizioni normative o regolamentari vigenti o richieste da competenti Autorità, anche in sede di iscrizione al Registro delle Imprese.”*

| <b>FORMULAZIONE VIGENTE</b>  | <b>FORMULAZIONE NUOVA</b>  |
|--|--|
| <b>Articolo 5- Capitale</b>  | <b>Articolo 5- Capitale</b>  |
| Il capitale sociale è determinato in euro 70.853.685,34 (settantamiliardi ottocentocinquantaquattremila seicentottantacinque e | Il capitale sociale è determinato in euro 70.853.685,34 (settantamiliardi ottocentocinquantaquattremila seicentottantacinque e |

|  |   |
|--|---|
| <p>trentaquattro centesimi) ed è diviso in n. 1.093.459.659 (un miliardo novantatremilioni quattrocentocinquantanovemilaseicentocinquantanove) azioni ordinarie senza valore nominale.</p> <p>L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato: [(i) di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale in Opzione"), in forma inscindibile e a pagamento, per l'ammontare complessivo di euro 150.026.653,92, mediante emissione di numero 577.025.592 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, da offrirsi in opzione agli azionisti, nel rapporto di 152 (centocinquantadue) nuove azioni ogni 25 (venticinque) azioni possedute, ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile, al prezzo di euro 0,26 ciascuna, da sottoscrivere entro il termine ultimo del 31 dicembre 2009;*] (ii) di ulteriormente aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Warrant"<sup>1</sup>), in forma scindibile e a pagamento al servizio dell'esercizio dei "Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014" abbinati alle azioni ordinarie emesse a seguito dell'"Aumento di Capitale in Opzione" per l'ammontare complessivo di massimi euro 150.026.653,92, mediante emissione di massime numero 577.025.592 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, al prezzo di euro 0,26 ciascuna, nel rapporto di una azione per ogni "Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014", stabilendo che, ove non integralmente sottoscritto entro il termine ultimo del 30 settembre 2014, detto aumento rimarrà fermo nei limiti delle sottoscrizioni raccolte entro tale data.</p> <p>[L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Banche"<sup>2</sup>), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 310.000.000,31, comprensivo di sovrapprezzo, mediante l'emissione di:</p> <p>(i) massime n. 363.821.680,00 azioni speciali (le "Azioni C"), prive del valore nominale, godimento regolare, con diritto di voto limitato ai sensi dell'art. 2351, comma 2, codice civile e convertibili in azioni ordinarie (con caratteristiche e modalità di conversione indicate nel successivo articolo 5-bis), per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo); e</p> <p>(ii) massime n. 69.744.754,00 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo);</p> <p>riservate alla sottoscrizione, entro il termine ultimo</p> | <p>trentaquattro centesimi) ed è diviso in n. <del>1.093.459.659</del> (un miliardo novantatremilioni quattrocentocinquantanovemilaseicentocinquantanove) <b>10.934.596</b> (dieci milioni <b>novacentotrentaquattromila cinquecentonovantasei</b>) azioni ordinarie senza valore nominale.</p> <p>L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato: [(i) di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale in Opzione"), in forma inscindibile e a pagamento, per l'ammontare complessivo di euro 150.026.653,92, mediante emissione di numero 577.025.592 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, da offrirsi in opzione agli azionisti, nel rapporto di 152 (centocinquantadue) nuove azioni ogni 25 (venticinque) azioni possedute, ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile, al prezzo di euro 0,26 ciascuna, da sottoscrivere entro il termine ultimo del 31 dicembre 2009;*] (ii) di ulteriormente aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Warrant"<sup>1</sup>), in forma scindibile e a pagamento al servizio dell'esercizio dei "Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014" abbinati alle azioni ordinarie emesse a seguito dell'"Aumento di Capitale in Opzione" per l'ammontare complessivo di massimi euro 150.026.653,92, mediante emissione di massime numero 577.025.592 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, al prezzo di euro 0,26 ciascuna, nel rapporto di una azione per ogni "Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014", stabilendo che, ove non integralmente sottoscritto entro il termine ultimo del 30 settembre 2014, detto aumento rimarrà fermo nei limiti delle sottoscrizioni raccolte entro tale data.</p> <p>[L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Banche"<sup>2</sup>), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 310.000.000,31, comprensivo di sovrapprezzo, mediante l'emissione di:</p> <p>(i) massime n. 363.821.680,00 azioni speciali (le "Azioni C"), prive del valore nominale, godimento regolare, con diritto di voto limitato ai sensi dell'art. 2351, comma 2, codice civile e convertibili in azioni ordinarie (con caratteristiche e modalità di conversione indicate nel successivo articolo 5-bis), per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo); e</p> <p>(ii) massime n. 69.744.754,00 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo);</p> <p>riservate alla sottoscrizione, entro il termine ultimo</p> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| <p>del 31 dicembre 2009, da parte degli istituti bancari e finanziari indicati all'accordo di ristrutturazione sottoscritto in data 23 aprile 2009 (e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile), e liberabili anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti**].</p> <p>L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Creditori Garantiti"), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 50.000.000,05, comprensivo di sovrapprezzo, mediante l'emissione di massime n. 69.930.070 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo), riservate alla sottoscrizione, entro il termine ultimo del 31 dicembre 2014, a servizio della conversione degli eventuali crediti vantati da istituti bancari e finanziari indicati nell'accordo di ristrutturazione sottoscritto in data 23 aprile 2009, a seguito della escussione delle garanzie personali rilasciate in loro favore dalla Società e dalle controllate (e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile), e liberabili anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti.</p> | <p>del 31 dicembre 2009, da parte degli istituti bancari e finanziari indicati all'accordo di ristrutturazione sottoscritto in data 23 aprile 2009 (e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile), e liberabili anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti**].</p> <p>L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Creditori Garantiti"), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 50.000.000,05, comprensivo di sovrapprezzo, mediante l'emissione di massime n. 69.930.070 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo), riservate alla sottoscrizione, entro il termine ultimo del 31 dicembre 2014, a servizio della conversione degli eventuali crediti vantati da istituti bancari e finanziari indicati nell'accordo di ristrutturazione sottoscritto in data 23 aprile 2009, a seguito della escussione delle garanzie personali rilasciate in loro favore dalla Società e dalle controllate (e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile), e liberabili anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti.</p> |
|---|---|

\* Le parole tra parentesi quadra devono intendersi abrogate a seguito dell'integrale esecuzione dell' "Aumento di Capitale in Opzione".

\*\* Le parole tra parentesi quadra devono intendersi abrogate a seguito dell'intervenuta conversione delle "Azioni C" in azioni ordinarie.

<sup>1</sup> Si dà atto che l' "Aumento di Capitale Warrant" è stato parzialmente eseguito in data 16 novembre 2009, per l'importo di euro 109.154,24 (con emissione di n. 419.824 azioni ordinarie).

Si dà atto che l' "Aumento di Capitale Warrant" è stato parzialmente eseguito in data 14 luglio 2010, per l'importo di euro 101.400,00 (con emissione di n. 390.000 azioni ordinarie).

Si dà atto che l' "Aumento di Capitale Warrant" è stato parzialmente eseguito in data 16 agosto 2010, per l'importo di euro 908,96 (con emissione di n. 3.496 azioni ordinarie).

<sup>2</sup> Si dà atto che l' "Aumento di Capitale Banche" è stato parzialmente eseguito in data 25 settembre 2009, per l'importo di euro 103.965.028,96 e in data 2 ottobre 2009, per l'importo di euro 3.636.363,64.

\*\*\*

## 1. MOTIVAZIONI E DESTINAZIONE DEGLI AUMENTI DI CAPITALE SOCIALE

La Società, nell'esercizio 2013, ha avviato il riesame del piano industriale 2009-2013, che era stato in precedenza attestato ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. d), della Legge Fallimentare e, in data 26 aprile 2013, ha approvato le linee guida di un nuovo piano industriale e della correlata manovra finanziaria del Gruppo Aedes, che prevedono, tra l'altro, la sottoscrizione di accordi di ristrutturazione del debito con le banche creditrici, un aumento di capitale in denaro e un aumento di capitale in natura.

Sulla base di tali linee guida è stato elaborato un nuovo piano industriale e finanziario per il periodo 2014-2019, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 27 maggio 2014 (il "Piano").

Il suddetto riesame si è reso necessario anche in considerazione del perdurare nel corso degli ultimi esercizi della contrazione della domanda in un contesto di crisi del mercato immobiliare, insieme a una flessione dei prezzi e all'allungamento dei tempi di vendita, eventi che avevano causato un significativo rallentamento delle transazioni rispetto a quanto previsto dal Gruppo nel piano 2009-2013. Tale contesto aveva creato una situazione di significativa incertezza per Aedes e per diverse altre società facenti parte del Gruppo, comportando, oltre a perdite operative e rilevanti svalutazioni immobiliari, un disallineamento tra flussi di cassa attesi dalle cessioni immobiliari e uscite monetarie previste, con conseguente tensione finanziaria. Le

significative svalutazioni del portafoglio immobiliare registrate in particolare nel 2012 avevano inoltre determinato, per alcune società controllate in cui il valore di carico dell'attivo immobiliare era già in tale esercizio inferiore al relativo finanziamento, un deterioramento del patrimonio netto.

In data 18 ottobre 2013 la Società ha inoltre conferito al dott. Ermanno Sgaravato (l'“**Esperto**”), professionista indipendente in possesso dei requisiti di legge, l'incarico di attestare il Piano ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 67, comma 3, lett. d), della Legge Fallimentare.

In tale ambito, e in particolare in funzione della ristrutturazione del proprio indebitamento finanziario, a partire dal mese di giugno 2013 la Società ha portato avanti, con il supporto del proprio *advisor* finanziario Rothschild S.p.A., colloqui e incontri, da una parte, con gli istituti bancari esposti nei confronti del Gruppo Aedes e di talune sue società collegate, e, dall'altra parte, con potenziali investitori ai fini della partecipazione degli stessi agli ipotizzati aumenti di capitale in denaro e in natura.

In particolare, Aedes ha presentato alle banche finanziatrici una proposta di ristrutturazione del debito che prevede:

- (i) l'esdebitazione, per un ammontare pari ad Euro 170 mln circa, nei confronti di un gruppo bancario titolare di una rilevante quota dell'indebitamento del Gruppo Aedes mediante la cessione di immobili e/o partecipazioni in società proprietarie di immobili dallo stesso finanziati, con rinuncia da parte di detto gruppo bancario alla quota di debito che non trova capienza nei valori degli stessi immobili;
- (ii) l'accollo in capo ad Aedes di tutti i finanziamenti chirografari del Gruppo nonché della quota di debito in capo a tutte le società del Gruppo che non trova capienza nei valori degli immobili oggetto di finanziamento, per un ammontare complessivo pari ad Euro 100 mln circa;
- (iii) il trasferimento a un fondo immobiliare di nuova costituzione, gestito da Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., di tutti gli immobili e le partecipazioni in società immobiliari non coerenti con la nuova strategia immobiliare, e i debiti finanziari ad essi relativi;
- (iv) l'assegnazione della maggioranza delle quote di detto fondo immobiliare alle banche finanziatrici del Gruppo, a parziale rimborso dei relativi finanziamenti bancari;
- (v) un aumento di capitale in denaro di Aedes con esclusione del diritto di opzione, riservato in sottoscrizione alle banche creditrici di Aedes e da liberarsi mediante conversione dei crediti vantati nei confronti della stessa, che residueranno dopo l'assegnazione alle banche delle quote del fondo immobiliare di cui sopra;
- (vi) la liberazione dalle garanzie fideiussorie rilasciate, anche a seguito della Convenzione bancaria stipulata da Aedes e alcune sue società controllate nel 2009;
- (vii) la definizione di condizioni economiche e di piani di rimborso dell'indebitamento residuo di Gruppo (pari ad Euro 70 mln circa) coerenti con il Piano, ad esito delle operazioni sopra descritte.

Unitamente alla suddetta manovra finanziaria, la Società ha portato avanti negoziazioni con taluni investitori, finalizzati alla partecipazione degli stessi ad aumenti di capitale di Aedes da realizzarsi sia in denaro che in natura, necessari ai fini del processo di risanamento e rilancio del Gruppo.

Ad esito di tali negoziazioni, 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**”), parte correlata di Aedes (come meglio indicato al successivo paragrafo 2.3), nonché con Vi-Ba S.r.l. (attualmente azionista di riferimento di Aedes, e quindi anch'essa parte correlata di Aedes) (“**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 prevista nel Piano (l'“**Operazione**”). La stipula del Contratto è stata approvata dall'organo amministrativo della Società, previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate di Aedes, ed è stata resa nota al mercato con la diffusione, in pari data, di un comunicato stampa da parte di Aedes.

L'Operazione prevede, quali elementi inscindibili della ricapitalizzazione di Aedes idonea a consentire, anche attraverso la ristrutturazione del debito, il risanamento dell'esposizione debitoria e il riequilibrio della situazione finanziaria della stessa, in esecuzione del Piano, le seguenti componenti:

- (i) un aumento di capitale in denaro di Aedes di massimi Euro 40.000.000,12, con esclusione del diritto di opzione, riservato a una società di nuova costituzione ("Newco"), il cui capitale sociale sarà detenuto dal Fondo (direttamente o per il tramite di una società direttamente o indirettamente controllata) e da alcuni soci del Partner Industriale firmatari del Contratto, e precisamente da Tiepolo, da Prarosa e da Agarp (tali soggetti, unitamente al Fondo, i "Soci di Newco") (l'"Aumento Riservato");
- (ii) un aumento di capitale in natura di Aedes di massimi Euro 91.999.999,97, con esclusione del diritto di opzione, da liberarsi mediante conferimento delle partecipazioni rappresentanti l'intero capitale sociale del Partner Industriale (l'"Aumento in Natura");
- (iii) un aumento di capitale in denaro di Aedes di massimi Euro 48.999.998,10, con esclusione del diritto di opzione, riservato in sottoscrizione alle banche creditrici di Aedes e da liberarsi mediante conversione dei crediti vantati nei confronti della stessa, che residueranno dopo l'assegnazione alle banche delle quote del fondo immobiliare di cui *infra* (l'"Aumento Banche");
- (iv) un aumento di capitale in denaro di Aedes di massimi Euro 40.000.006,56, offerto in opzione agli azionisti di Aedes (l'"Aumento in Opzione"), con contestuale assegnazione a titolo gratuito di warrant;
- (v) un aumento di capitale in denaro di Aedes al servizio dell'esercizio dei warrant assegnati ai sottoscrittori dell'Aumento in Opzione, con attribuzione di un warrant ogni nuova azione sottoscritta, per l'ammontare complessivo di massimi Euro 20.000.003,28, nel rapporto di 1 (una) nuova azione ordinaria ogni 3 (tre) warrant detenuti (tale aumento di capitale, insieme all'Aumento in Opzione, all'Aumento Riservato, all'Aumento in Natura e all'Aumento Banche, gli "Aumenti di Capitale"); termini e condizioni degli Aumenti di Capitale sono riportati nella presente relazione;
- (vi) il lancio di un nuovo fondo immobiliare, gestito da Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., al quale saranno conferiti o ceduti tutti gli immobili e le partecipazioni in società immobiliari non coerenti con la nuova strategia immobiliare, e i debiti finanziari ad essi relativi, e le cui quote saranno, in massima parte, assegnate alle banche finanziatrici del Gruppo, a parziale rimborso dei propri crediti di natura chirografaria o ipotecaria, relativamente alla quota eccedente il valore dei relativi *asset* finanziati;
- (vii) un accordo con un gruppo bancario titolare di una rilevante quota dell'indebitamento verso il Gruppo Aedes, volto all'esdebitazione, a valere sui finanziamenti sia di natura ipotecaria che chirografaria, a fronte della cessione, diretta e/o indiretta, di immobili e/o partecipazioni in società proprietarie di immobili dallo stesso finanziati, con rinuncia da parte di detto gruppo bancario alla quota di debito che non trova capienza nei valori degli stessi immobili.

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. In particolare, le operazioni contemplate nel Piano consentirebbero alla Società di risanare la propria situazione debitoria; inoltre, mediante l'Aumento in Natura, la Società acquisirebbe il controllo di operazioni di sviluppo ad alta visibilità (prevalentemente nel settore *retail*), oltre che di taluni *asset* a reddito a incremento del proprio portafoglio *property*, mentre con l'Aumento Riservato e l'Aumento in Opzione otterrebbe le risorse da utilizzarsi in prevalenza per la riqualificazione di alcuni *asset core* già di proprietà, per il finanziamento di investimenti in *asset* a reddito (*office* e *retail*), al fine di incrementare il proprio portafoglio *property*, e, infine, per l'avvio di selezionati progetti di sviluppo rivenienti dall'Aumento in Natura.

In data 25 luglio 2014 Aedes ha altresì stipulato con i Soci di Newco, Itinera e Praviola un accordo di *lock-up* concernente le azioni di Aedes dagli stessi detenute (anche tramite Newco) a seguito degli Aumenti di Capitale in linea con la migliore prassi di mercato e volto ad agevolare il buon esito dell'Aumento in Opzione.

In pari data, inoltre: (i) i Soci di Newco hanno stipulato un accordo che disciplina, tra l'altro, la rispettiva partecipazione in Newco e la *governance* della stessa; (ii) il Fondo e ViBa hanno stipulato un accordo di *lock-up* concernente le azioni detenute da ViBa in Aedes; e (iii) Agarp, Tiepolo e Prarosa, tra l'altro, hanno



stipulato accordi relativi alla conversione del prestito obbligazionario convertibile emesso da Prarosa e interamente sottoscritto da Tiepolo per complessivi Euro 10.500.000, e alla modifica dello statuto di Prarosa per attribuire ad Agarp il controllo di diritto su Prarosa. In particolare è previsto che Newco sia partecipata dai Soci di Newco con le seguenti percentuali: da Tiepolo, con una partecipazione pari al 37,4812% del capitale sociale; da Prarosa, con una partecipazione pari al 30,5903% del capitale sociale; dal Fondo (direttamente o per il tramite di società controllata), con una partecipazione pari al 30,0776% del capitale sociale; e da Agarp, con una partecipazione pari al 1,8509% del capitale sociale. E' altresì previsto un assetto di *governance* di Newco sostanzialmente paritetico fra Tiepolo, il Fondo e Prarosa e nessuno dei Soci di Newco avrà individualmente il controllo di Newco.

Il contenuto di tali accordi è stato reso noto al mercato ai sensi di legge in data 30 luglio 2014.

### Descrizione del Contratto

Il Contratto è stato sottoscritto in data 25 luglio 2014 dalla Società, con Tiepolo, Prarosa, Agarp, Itinera e Praviola, nella loro qualità di soci di Praga Holding, nonché con ViBa e con il Fondo. Tale Contratto disciplina la sottoscrizione dell'Aumento Riservato, dell'Aumento in Natura e dell'Aumento in Opzione da parte degli Investitori quali elementi inscindibili della ricapitalizzazione di Aedes idonea a consentire, anche attraverso la ristrutturazione del debito, il risanamento dell'esposizione debitoria e il riequilibrio della situazione finanziaria della stessa, in esecuzione del Piano.

Con la sottoscrizione del Contratto, pertanto:

- (i) il Fondo e Tiepolo si sono impegnati a sottoscrivere e liberare un aumento di capitale in denaro di Newco per complessivi Euro 20.000.000,06 ciascuno e a far sì che, con le risorse rivenienti da tale aumento di capitale, Newco sottoscriva e liberi integralmente l'Aumento Riservato per un importo pari a Euro 40.000.000,12;
- (ii) Tiepolo, Prarosa e Agarp si sono impegnati a conferire in favore di Newco tutte le azioni di Praga Holding dalle stesse detenute, rappresentative del 67,196% del relativo capitale sociale, e a far sì che Newco sottoscriva e liberi l'Aumento in Natura, per la quota ad essa riservata;
- (iii) Itinera e Praviola si sono impegnati a sottoscrivere e liberare l'Aumento in Natura per la quota di propria competenza, mediante il conferimento di tutte le azioni di Praga Holding dalle stesse detenute, rappresentative del 32,804% del relativo capitale sociale (e così, unitamente alla quota di competenza di Newco, per complessivi Euro 91.999.999,77);
- (iv) ViBa e i Soci di Newco (tramite Newco) si sono impegnati a garantire la sottoscrizione dell'Aumento in Opzione per complessivi Euro 20 milioni, in modo tale da fornire, unitamente alle risorse rivenienti dall'Aumento Riservato, il fabbisogno complessivo di cassa richiesto dal Piano (in particolare, ViBa si è impegnata a sottoscrivere e liberare l'Aumento in Opzione per un importo pari a Euro 9.502.921,96, corrispondente alla quota di Aumento in Opzione di propria spettanza, nonché a garantire la sottoscrizione di eventuali azioni inoptate all'esito dell'offerta sul mercato dei diritti di opzione non esercitati ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ., fino a concorrenza di un importo pari a Euro 497.078,04; i Soci di Newco si sono impegnati a garantire la sottoscrizione, tramite Newco, di eventuali azioni inoptate all'esito dell'offerta sul mercato dei diritti di opzione non esercitati ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ., e dopo l'eventuale sottoscrizione di ViBa dei diritti inoptati fino a concorrenza dell'importo sopra detto, fino a concorrenza di un importo pari a Euro 10 milioni).

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

- 1) l'ottenimento dell'attestazione da parte dell'Esperto sul Piano ai sensi dell'articolo 67, comma 3, lett. d), della Legge Fallimentare;

*Con riferimento a tale condizione sospensiva, si osserva che, alla data della presente relazione, procedono le attività condotte dall'Esperto incaricato di asseverare il Piano.*

- 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 relazione, sono in corso le trattative con le banche creditrici per il raggiungimento di un accordo di ristrutturazione dell'indebitamento del Gruppo Aedes. 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 ovvero completato l'attività istruttoria per presentare la pratica ai propri organi deliberanti, con parere favorevole, tali da rappresentare il 97% circa del debito complessivo del Gruppo Aedes al 30 giugno 2014. Gli accordi di ristrutturazione del debito in corso di negoziazione prevedono, tra l'altro:*

*- l'accollo in capo ad Aedes di tutti i finanziamenti chirografari del Gruppo, nonché della quota di debito in capo a tutte le società del Gruppo che non trova capienza nei valori degli immobili oggetto di finanziamento, per un ammontare complessivo pari ad Euro 100 milioni circa;*

*- il trasferimento a un fondo immobiliare di nuova costituzione, gestito da Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A., di tutti gli immobili e partecipazioni in società immobiliari non coerenti con la nuova strategia immobiliare, e dei debiti finanziari ad essi relativi;*

*- l'assegnazione della maggioranza delle quote di detto fondo immobiliare alle banche finanziatrici del Gruppo, a parziale rimborso dei finanziamenti bancari;*

*- la sottoscrizione da parte delle banche creditrici di Aedes dell'Aumento Banche mediante conversione dei crediti vantati nei confronti della stessa, che residueranno dopo l'assegnazione alle banche delle quote del predetto fondo immobiliare;*

*- l'esdebitazione nei confronti di un gruppo bancario titolare di una rilevante quota dell'indebitamento del Gruppo Aedes mediante la cessione di immobili e/o partecipazioni in società proprietarie di immobili dallo stesso finanziati, con rinuncia da parte di detto gruppo bancario alla quota di debito che non trova capienza nei valori degli stessi immobili.*

- 3) il rilascio da parte della Consob di un provvedimento che confermi, con riferimento all'Operazione, l'esenzione di Newco, 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, a seguito della sottoscrizione del Contratto, verrà presentato a Consob il quesito per l'ottenimento del provvedimento di conferma sopra menzionato.*

- 4) l'approvazione da parte dell'assemblea dei soci di Aedes delle proposte di Aumenti di Capitale;

*Con riferimento a tale condizione sospensiva, si osserva che le deliberazioni degli Aumenti di Capitale sono oggetto delle proposte di cui alla presente relazione.*

- 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. per effetto della sottoscrizione dell'Aumento Riservato e dell'Aumento in Natura;

*Con riferimento a tale condizione sospensiva, si osserva che, a seguito della sottoscrizione del Contratto, i Soci di Newco stanno procedendo alla presentazione alla Banca d'Italia della richiesta di nulla osta per l'acquisizione in via indiretta da parte di Newco della partecipazione di controllo di Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A..*

- 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 già avviato le attività propedeutiche alla realizzazione di detta condizione sospensiva e, alla data della presente relazione, ha già ottenuto le delibere di alcuni degli istituti di credito interessati.*

- 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 ai fini dell'Aumento in Natura, 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, sulla base delle informazioni in possesso della Società alla data della presente relazione, le attività dell'esperto incaricato dal Tribunale sono in corso di svolgimento e se ne prevede la conclusione in tempo utile prima dell'assemblea straordinaria oggetto della presente relazione.*

L'Operazione è altresì subordinata ad alcune altre condizioni sospensive tipiche di operazioni analoghe a quelle previste dal Contratto, nonché alle dimissioni irrevocabili di (x) almeno due amministratori di Aedes, con efficacia alla data di esecuzione dell'Operazione (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 in Opzione.

Ai sensi del Contratto, l'esecuzione dell'Aumento Riservato e dell'Aumento in Natura e degli adempimenti relativi alla costituzione della garanzia di sottoscrizione dell'Aumento in Opzione, così come degli altri atti e adempimenti previsti negli accordi di ristrutturazione che saranno eventualmente sottoscritti con le banche creditrici di Aedes (ivi inclusa, dunque, l'esecuzione dell'Aumento Banche), dovrà avere luogo nel medesimo contesto.

A fronte della liberazione dell'Aumento Riservato e dell'Aumento in Natura, Newco, Itinera e Praviola riceveranno azioni speciali di Aedes di nuova emissione (le "**Azioni Speciali**"), che avranno le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie di Aedes, fatta eccezione per la mancanza del diritto di opzione esercitabile nell'ambito dell'Aumento in Opzione.

Le Azioni Speciali saranno ammesse a quotazione e saranno convertite in azioni ordinarie Aedes e pertanto saranno fungibili con quelle in circolazione assumendo il medesimo codice ISIN IT0000074028 il primo giorno del periodo di offerta dell'Aumento in Opzione. Sino a quel momento alle Azioni Speciali sarà attribuito un codice ISIN diverso dal codice attribuito alle azioni ordinarie Aedes quotate. Le Azioni Speciali non saranno, inoltre, assegnatarie dei warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'Aumento in Opzione.

E' previsto che Aedes avvii l'offerta relativa all'Aumento in Opzione, previa approvazione e pubblicazione del relativo prospetto informativo e ottenimento di ogni altra autorizzazione all'uopo necessaria, a valle dell'esecuzione e liberazione dell'Aumento Riservato, dell'Aumento in Natura e dell'Aumento Banche.

Alla luce di quanto in precedenza esposto, emerge dunque con chiarezza come gli Aumenti di Capitale, tra loro inscindibilmente correlati, siano uno degli elementi essenziali e imprescindibili del Piano. Gli Aumenti di Capitale, infatti, unitamente alla ristrutturazione dell'indebitamento finanziario del Gruppo Aedes, sono necessari a garantire la prosecuzione dell'operatività dello stesso in una logica di continuità aziendale e sono funzionali ad assicurare le risorse necessarie ad attuare le strategie della Società riflesse nel Piano e sopra illustrate.

In particolare, il Piano prevede che, al fine del risanamento aziendale e tenuto conto della prospettata integrazione con il Partner Industriale, sia necessario acquisire risorse finanziarie tramite aumento di capitale in denaro per un importo non inferiore ad Euro 60 milioni. Tuttavia, l'attuale situazione patrimoniale e finanziaria in cui versa Aedes non ha consentito di reperire sul mercato – attraverso l'emissione di nuove azioni da offrire in opzione agli attuali soci e con il supporto di un apposito consorzio di garanzia secondo le correnti prassi di mercato – importi analoghi a quelli oggetto dell'Aumento Riservato. La Società, infatti, pur avendo intrapreso la ricerca, con il supporto di un primario *advisor* finanziario, di istituzioni finanziarie italiane ed estere disponibili a partecipare alla costituzione di un consorzio di garanzia, non è riuscita a conseguire alcun risultato positivo. In parallelo con tale infruttuosa ricerca, la Società ha proceduto a svolgere attività volte all'individuazione di soggetti potenzialmente interessati a fornire le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione del Piano e, in esito alle stesse, il Fondo si è impegnato a mettere a disposizione le necessarie risorse finanziarie nei termini previsti dal Contratto, e quindi, esclusivamente tramite un aumento di capitale riservato, tale da consentirgli di acquisire con certezza una soglia minima di partecipazione indiretta al capitale della Società in esito all'Operazione.

Il Piano prevede, altresì, la contestuale ristrutturazione dell'indebitamento finanziario del Gruppo Aedes e l'Aumento Banche è lo strumento essenziale per concretizzare tale ristrutturazione volta al riequilibrio della posizione finanziaria e patrimoniale del Gruppo Aedes.

Il Piano prevede, infine, come elemento imprescindibile del risanamento e del rilancio del Gruppo Aedes, l'acquisizione di nuovi *asset* idonei a superare la strutturale carenza di redditività a supporto della gestione corrente, evidenziata dai risultati economici degli ultimi esercizi, a rafforzare patrimonialmente la Società e a generare la marginalità richiesta per competere efficacemente nell'attuale contesto di mercato. Il portafoglio immobiliare, la struttura organizzativa e le competenze professionali del Partner Industriale, che riverrebbero dall'Aumento in Natura, sono ritenuti coerenti con gli obiettivi sopra indicati e costituiscono lo strumento essenziale per concretizzare il risanamento e il rilancio industriale del Gruppo Aedes.

Pertanto, alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte (ivi incluse, *inter alia*, l'urgenza che la situazione finanziaria e patrimoniale della Società impone, l'impossibilità di costituire un consorzio di garanzia, i termini offerti dagli investitori, nonché la necessità di dar corso alla ristrutturazione dell'indebitamento finanziario e all'acquisizione di nuovi *asset* quale elemento integrante del risanamento e rilancio di Aedes), il Consiglio di Amministrazione ritiene che sussista e sia evidente l'interesse sociale di Aedes a deliberare aumenti di capitale con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., con riferimento all'Aumento Riservato e all'Aumento Banche, e ai sensi dell'art. 2441, comma 4, cod. civ., con riferimento all'Aumento in Natura.

## **2. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE**

Nell'ambito dell'Operazione, strettamente connessa in ogni sua parte, l'Aumento Riservato, l'Aumento in Natura e l'Aumento Banche rappresentano, insieme alla parte dell'Aumento in Opzione di cui è stata garantita la sottoscrizione, una condizione essenziale affinché la Società e il Gruppo Aedes possano continuare ad operare in continuità aziendale: le operazioni contemplate nel Piano, infatti, consentirebbero alla Società di risanare la propria situazione debitoria e rilanciare le attività della Società e del Gruppo Aedes.

### Premessa

Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della situazione economico patrimoniale e finanziaria della Società e dello stato di crisi finanziaria e di liquidità della stessa, ha deliberato di proporre all'assemblea dei soci gli Aumenti di Capitale, considerando, al riguardo:

1. la situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2013, da cui si evince un patrimonio netto consolidato di Gruppo pari a circa Euro 8,5 milioni e una perdita consolidata di Euro 22,7 milioni, tale da richiedere interventi finanziari urgenti, ai fini della prosecuzione e del rilancio dell'attività;
2. la situazione economico patrimoniale al 31 marzo 2014, che evidenzia una perdita consolidata di periodo di competenza del Gruppo pari a Euro 3,9 milioni e una situazione di tensione finanziaria analoga a quella rilevabile al 31 dicembre 2013;
3. la riduzione del capitale sociale della Società per perdite da Euro 284.299.511,34 a Euro 70.853.685,34 deliberata dall'assemblea straordinaria del 18 luglio 2014;
4. la necessità di ricercare e implementare in tempi rapidi - visto il perdurare della situazione di crisi aziendale e la difficoltà di generare flussi di cassa sufficienti per il proprio fabbisogno - una soluzione complessiva e di lungo periodo, coerentemente con le linee guida del nuovo piano industriale elaborate il 26 aprile 2013 e con il successivo Piano, idonea a consentire il risanamento e il rilancio del Gruppo;
5. l'opportunità dell'ingresso nel capitale della Società di nuovi soci che siano in grado di apportare, oltre alle necessarie risorse finanziarie, anche competenze industriali e progetti di sviluppo innovativi e tali da attrarre l'interesse del mercato, soprattutto in un contesto di difficoltà;
6. la necessità di rafforzare la Società sotto il profilo patrimoniale, di ottenere una significativa iniezione di liquidità, nonché di conseguire il riequilibrio finanziario del Gruppo attraverso la ristrutturazione del relativo indebitamento;

7. l'esito del processo, attivato dalla Società anche con il supporto del proprio *advisor* finanziario, di ricerca di soggetti potenzialmente interessati a partecipare al progetto di risanamento e rilancio del Gruppo. Tale processo ha condotto ad instaurare contatti con diversi operatori riconducibili alle seguenti categorie: (i) soggetti operanti nel settore immobiliare con progetti di integrazione industriale; (ii) ceti bancario; (iii) azionisti della Società; (iv) investitori finanziari/fondi di *private equity* italiani e internazionali. In particolare, ad esito di tale processo, sono emersi l'impossibilità di costituire un consorzio di garanzia per l'aumento di capitale e l'assenza di riscontri positivi da parte di soggetti terzi diversi dagli Investitori. Le ragioni addotte per rappresentare alla Società l'indisponibilità a partecipare alla prospettata operazione sono state, *inter alia*, la rischiosità della stessa rispetto alla limitata dimensione dell'operatore, la complessità della stessa in rapporto alla sua dimensione, la non appetibilità dello *status* di società quotata per taluni investitori professionali di settore (interessati piuttosto ad investire in singoli immobili o veicoli di scopo), l'insufficienza del *dividend yield* atteso nei primi anni di piano;
8. l'impossibilità, in assenza del perfezionamento dell'Operazione, di proseguire l'operatività in una logica di continuità aziendale e l'assenza, allo stato, in esito al processo di cui al precedente punto 7, di operazioni alternative a quella sopra delineata;
9. la valutazione complessiva della prospettata Operazione che, se realizzata secondo i termini e le condizioni previste, appare funzionale agli obiettivi di risanamento e rilancio di Aedes, fornendo alla stessa nuove prospettive di crescita e di sviluppo;
10. le valutazioni e le conclusioni riportate nel parere predisposto dal Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, ai sensi dell'art. 8, comma 1, e dell'art. 11, comma 2, del Regolamento Consob n. 17221/2010 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi degli articoli 5.2 e 11.2 della procedura di Aedes in materia di operatività delle parti correlate. Ulteriori informazioni in merito all'attività svolta da detto Comitato e alla procedura per operazioni con parti correlate attivata dalla Società in conformità alla normativa vigente sono stati forniti nell'ambito del "Documento Informativo relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate" pubblicato dalla Società in data 1 agosto 2014.

### **2.1 Considerazioni in merito alla determinazione del prezzo di emissione delle azioni nell'ambito dell'Aumento Riservato**

Il prezzo di emissione delle Azioni Speciali nell'ambito dell'Aumento Riservato è stato determinato in Euro 0,46 per azione post raggruppamento (Euro 0,0046 per azione ante raggruppamento), nel rispetto di quanto previsto dal sesto comma dell'articolo 2441 del codice civile, tenuto anche conto delle negoziazioni con gli Investitori conclusesi con la sottoscrizione del Contratto.

Come noto, infatti, il prezzo di emissione con esclusione del diritto di opzione è un prezzo di offerta a potenziali sottoscrittori e, come tale, se da un lato deve tenere conto del valore del capitale economico attribuibile alla società, dall'altro lato deve considerare la disponibilità dei destinatari dell'offerta a riconoscere tale valore di "ingresso". E' evidente, dunque, come il patrimonio netto cui fa riferimento la normativa (art. 2441 del codice civile) non sia da intendersi esclusivamente come mero patrimonio netto contabile quale risultante dall'ultimo bilancio approvato, bensì come valore del patrimonio netto quale valore effettivo del capitale economico dell'azienda.

Al riguardo, in aggiunta a quanto già riportato in premessa del presente paragrafo 2, il Consiglio di Amministrazione ha considerato, tra l'altro:

- il valore del patrimonio netto consolidato di Gruppo alla data del 31 dicembre 2013, pari a circa Euro 8,5 milioni, corrispondente a un valore del patrimonio netto per azione<sup>1</sup> pari a Euro 0,7843 post raggruppamento (Euro 0,0078 per azione ante raggruppamento);
- la perdita economica consolidata di Gruppo maturata al 31 marzo 2014, pari a circa Euro 3,9 milioni, che, in mancanza del perfezionamento dell'Operazione e tenuto conto dell'andamento della gestione

---

<sup>1</sup> Valore per azione calcolato con riferimento a n. 10.934.596 azioni post raggruppamento (n. 1.093.459.659 azioni ante raggruppamento).

- operativa, rappresenterebbe verosimilmente un risultato ricorrente, con conseguente progressiva ulteriore erosione del valore del patrimonio netto consolidato di Gruppo;
- *l'equity value pre-money* di Aedes proposto dal Fondo, a seguito delle negoziazioni, cui si sono allineati gli altri Investitori, e pari a Euro 12,6 milioni, unitamente alla indisponibilità del Fondo a sottoscrivere e liberare l'Aumento Riservato, per quanto di propria competenza, a valori diversi dall'Aumento in Opzione previsto quale uno degli elementi inscindibili dell'Operazione;
  - l'andamento delle quotazioni di borsa nell'ultimo mese e nell'ultimo semestre.

A tale ultimo riguardo è stato fatto riferimento al prezzo medio ponderato per i volumi scambiati, considerando archi temporali di 1 e 6 mesi antecedenti la sottoscrizione del Contratto (i.e. 25 luglio 2014). Il criterio del prezzo medio ponderato è stato individuato dal Consiglio di Amministrazione sulla base delle seguenti considerazioni: (i) la media ponderata, a differenza della media aritmetica, consente di determinare un valore medio che tenga conto della significatività dei prezzi nelle differenti giornate, attribuendo maggior rilievo a prezzi formati a fronte di un maggior numero di negoziazioni; (ii) l'orizzonte temporale di 6 mesi consente di usufruire di un intervallo di tempo sufficientemente ampio ad assorbire eventuali anomalie dei corsi di borsa legate a situazione di mercato contingenti o temporanee; e (iii) la scelta di stabilire, come data di riferimento per il calcolo della media ponderata, il giorno 24 luglio 2014 risponde all'esigenza di eliminare i potenziali effetti che l'annuncio dell'Operazione avrebbe potuto avere sull'andamento del titolo Aedes.

Dall'analisi di cui sopra emerge un valore per azione derivante dalla media ponderata dei corsi di Borsa dell'ultimo mese pari a Euro 0,0387 (ante raggruppamento) e degli ultimi sei mesi pari a Euro 0,0479 (ante raggruppamento).

Le metodologie valutative fondate sui prezzi di Borsa, come noto, si basano sul presupposto che il valore attribuibile alla società oggetto di valutazione sia quello desumibile dal prezzo di quotazione delle azioni sul mercato borsistico. La sussistenza di tale presupposto non può prescindere tuttavia da un'analisi della valutazione che i prezzi di Borsa attribuiscono ad Aedes rispetto alle società ad essa comparabili.

Come riportato nella tabella sottostante, infatti, dal confronto tra il rapporto Prezzo per azione / Net Asset Value ("NAV") per azione di Aedes e degli altri principali *player* quotati sul mercato italiano (IGD e Beni Stabili), si rileva come il titolo Aedes tratti a forte premio ( $P/NAV = 1,52$ ) rispetto alla media di settore ( $P/NAV = 0,54$ ). La constatazione di un premio così importante, di difficile giustificazione nell'attuale contesto di crisi aziendale e tensione finanziaria in cui versa il Gruppo, pone pertanto forti perplessità in merito alla significatività dei prezzi di Borsa quale riferimento per la valutazione di Aedes.

| Dati in €                          | IGD          | Beni Stabili | Media        | Aedes       |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| NAV per azione al 31.12.2013       | 2.22         | 1.05         |              | 0.03        |
| Prezzo medio (01.01.14 - 30.06.14) | 1.15         | 0.60         |              | 0.05        |
| <b>P / NAV</b>                     | <b>0.52</b>  | <b>0.57</b>  | <b>0.54</b>  | <b>1.52</b> |
| <b>Premio / (Sconto) sul NAV</b>   | <b>(48%)</b> | <b>(43%)</b> | <b>(46%)</b> | <b>52%</b>  |

Il valore di Borsa è stato dunque ritenuto scarsamente rappresentativo del capitale economico di Aedes ai fini della presente relazione, dal momento che, ad avviso del Consiglio di Amministrazione, non riflette il NAV del Gruppo (come risultante dai relativi dati contabili e dalle valutazioni del patrimonio immobiliare effettuate da esperti indipendenti incaricati dalla Società), non è in linea con il rapporto P/NAV di altri operatori quotati appartenenti al medesimo settore della Società e non tiene conto del contesto in cui l'Operazione si inserisce.

Le considerazioni di cui sopra restano valide, nonostante la modifica, a decorrere dal 1 gennaio 2014, nell'ambito di quanto previsto dallo IAS 40, della *policy* contabile del Gruppo nella valutazione degli investimenti immobiliari con l'adozione del *fair value* in sostituzione del modello del costo adottato in precedenza, in conseguenza della quale il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2013 sarebbe risultato pari a circa Euro 28 milioni.

Nelle proprie valutazioni, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto altresì conto della circostanza che ciascuna delle proposte di aumento di capitale oggetto della presente relazione costituisce elemento inscindibile dell'Operazione unitaria descritta in precedenza.

L'operazione relativa all'Aumento Riservato ha ricevuto il preventivo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, ai sensi dell'art. 8, comma 1, e dell'art. 11, comma 2, del Regolamento Consob n. 17221/2010 e successive modifiche ed integrazioni, e ai sensi degli articoli 5.2 e 11.2 della procedura di Aedes in materia di operatività con le parti correlate. L'operazione in esame appare infatti qualificabile con "parti correlate", in quanto, secondo le informazioni a disposizione della Società, Newco risulta essere indirettamente partecipata in misura rilevante, tra gli altri, dall'Amministratore Delegato di Aedes, Sig. Giuseppe Roveda, nonché da Tiepolo, società partecipata indirettamente da Acciaierie Valbruna S.p.A. e da alcune persone fisiche soci di ViBa, attualmente azionista di riferimento di Aedes.

Si evidenzia, a tale proposito, in particolare che il Sig. Giuseppe Roveda, attuale Amministratore Delegato di Aedes, è socio indiretto di Agarp (di cui detiene il 30% del capitale sociale – mentre il 25% di Agarp è detenuto, indirettamente, da suo fratello, Sig. Paolo Roveda) nonché di Prarosa, società di cui Agarp detiene l'80,10% del capitale. Agarp detiene altresì il 26,05% di Praviola.

In conclusione, alla luce di tutti gli elementi precedentemente indicati, ivi incluse le evidenze empiriche desumibili da elementi negoziali e di mercato sopra illustrati, tenuto conto, tra l'altro, dell'impossibilità, in assenza del perfezionamento dell'Operazione, di proseguire l'operatività della Società in una logica di continuità aziendale e dell'assenza, allo stato, di operazioni alternative a quella sopra delineata e tenuto altresì conto che l'Operazione appare funzionale agli obiettivi di risanamento e rilancio di Aedes, fornendo alla stessa nuove prospettive di crescita e di sviluppo, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di individuare nel prezzo di Euro 0,46 per azione post raggruppamento (Euro 0,0046 per azione ante raggruppamento) sopra indicato, un valore congruo ai fini dell'Aumento Riservato.

La Società incaricata della revisione legale di Aedes, Reconta Ernst & Young S.p.A., esprimerà le proprie considerazioni sulla congruità del prezzo di emissione delle Azioni Speciali rivenienti dall'Aumento Riservato nella relazione da redigersi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2441, comma 6, cod. civ., e all'art. 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

## 2.2 Considerazioni in merito alla determinazione del prezzo di emissione delle azioni nell'ambito dell'Aumento Banche

Il prezzo di emissione delle Azioni Speciali nell'ambito dell'Aumento Banche è stato determinato in Euro 2,3 per azione post raggruppamento (Euro 0,023 per azione ante raggruppamento), nel rispetto di quanto previsto dal sesto comma dell'articolo 2441 del codice civile, tenuto anche conto delle negoziazioni con gli Investitori conclusesi con la sottoscrizione del Contratto e con gli istituti di credito finanziatori del Gruppo attualmente in corso.

Si rinvia al precedente paragrafo 2.1 per ulteriori considerazioni, per quanto rilevante ai fini del presente paragrafo 2.2.

La Società incaricata della revisione legale di Aedes, Reconta Ernst & Young S.p.A., esprimerà le proprie considerazioni sulla congruità del prezzo di emissione delle Azioni Speciali rivenienti dall'Aumento Banche nella relazione da redigersi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2441, comma 6, cod. civ., e all'art. 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

## 2.3 Considerazioni in merito alla determinazione del prezzo di emissione delle azioni nell'ambito dell'Aumento in Natura

Nell'ambito dell'Operazione è previsto che l'Aumento in Natura venga liberato mediante il conferimento del 100% del capitale sociale di Praga Holding (la "**Partecipazione Praga Holding**") a fronte dell'emissione, da parte della Società, di n. 114.285.714 (11.428.571.400 ante raggruppamento) nuove Azioni Speciali, ad un prezzo pari ad Euro 0,8050 per azione post raggruppamento (Euro 0,00805 per azione ante raggruppamento), comprensivo di sovrapprezzo, per un controvalore complessivo pari a Euro 91.999.999,77.

Praga Holding è una società a capo dell'omonimo gruppo che si pone tra i principali operatori italiani nel settore dello sviluppo immobiliare.

Alla data della presente relazione, il capitale sociale di Praga Holding risulta pari a Euro 40.450.268,00, suddiviso in n. 40.450.268 azioni ordinarie, del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, interamente sottoscritte e liberate, e, sulla base delle informazioni in possesso della Società alla data della presente relazione, è detenuto come segue:

- (i) Prarosa è titolare di n. 20.868.000 azioni ordinarie, rappresentanti il 51,59% del capitale sociale di Praga Holding;
- (ii) Tiepolo è titolare di n. 5.050.507 azioni ordinarie, rappresentanti il 12,48% del capitale sociale di Praga Holding;
- (iii) Agarp è titolare di n. 1.262.627 azioni ordinarie, rappresentanti il 3,12% del capitale sociale di Praga Holding;
- (iv) Itinera è titolare di n. 6.313.134 azioni ordinarie, rappresentanti il 15,61% del capitale sociale di Praga Holding;
- (v) Praviola è titolare di n. 6.956.000 azioni ordinarie, rappresentanti il 17,20% del capitale sociale di Praga Holding.

E' previsto che, al momento dell'esecuzione dell'Aumento in Natura, il capitale sociale di Praga Holding sia detenuto, quanto a n. 27.181.134 azioni ordinarie, rappresentanti il 67,1964% del relativo capitale, da Newco, mentre le residue azioni ordinarie saranno detenute da Itinera e Praviola *ut supra*.

L'operazione relativa all'Aumento in Natura da liberarsi mediante il conferimento della Partecipazione Praga Holding, ha ricevuto il preventivo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, ai sensi dell'art. 8, comma 1, e dell'art. 11, comma 2, del Regolamento Consob n. 17221/2010 e successive modifiche ed integrazioni, e ai sensi degli articoli 5.2 e 11.2 della procedura di Aedes in materia di operatività con le parti correlate. L'operazione in esame appare infatti qualificabile con "parti correlate", in quanto, secondo le informazioni a disposizione della Società, tra i soggetti attualmente titolari della Partecipazione Praga Holding – che effettueranno il conferimento per il tramite di Newco – vi sono (i) tre società – Prarosa, Praviola e Agarp – partecipate in misura rilevante dall'Amministratore Delegato di Aedes, Sig. Giuseppe Roveda, e (ii) una società – Tiepolo – partecipata indirettamente da Acciaierie Valbruna S.p.A. e da alcune persone fisiche soci di ViBa, attualmente azionista di riferimento di Aedes.

### 2.3.1 Valorizzazione della Partecipazione Praga Holding

Il Consiglio di Amministrazione, nel determinare i termini del conferimento della Partecipazione Praga Holding, ha adottato le opportune procedure volte a tutelare l'integrità del capitale sociale della Società e l'interesse degli azionisti di Aedes a fronte dell'esclusione del loro diritto d'opzione.

In particolare, ad esito delle necessarie analisi e valutazioni, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto congruo il valore di Euro 91.999.999,77, proposto dal Fondo a seguito delle negoziazioni e convenuto con gli altri Investitori.

Per la determinazione di tale valore è stato utilizzato il metodo del patrimonio netto quale risultante dalla situazione contabile consolidata di Praga Holding attesa al 30 giugno 2014, adeguato per tener conto degli altri elementi rappresentativi del NAV. Tale valutazione è stata condotta sulla base della documentazione messa a disposizione da Praga Holding e, in particolare, (i) della situazione patrimoniale ed economica del gruppo Praga Holding al 31 dicembre 2013 e al 31 marzo 2014, redatta in conformità ai principi contabili IAS/IFRS, in coerenza con i medesimi principi adottati dal gruppo Aedes, e (ii) dei *business plan* pluriennali, nonché tenendo conto delle perizie relative al patrimonio immobiliare di Praga Holding redatte da un esperto indipendente incaricato dalla Società.

Le valutazioni sono state effettuate in ipotesi di continuità gestionale di Praga Holding e delle sue controllate, anche da un punto di vista finanziario, non tenendo conto di eventuali sinergie derivanti dall'integrazione con il Gruppo Aedes ma applicando fattori di valutazione (quali, ad esempio, quelli connessi al rischio ed al costo del capitale di debito) che presuppongono l'appartenenza di Praga Holding al Gruppo Aedes, in conseguenza dell'effettiva esecuzione dell'Operazione.



### 2.3.1.1 Il metodo del patrimonio netto

Il metodo patrimoniale viene utilizzato nelle valutazioni di azienda principalmente ove i beni che compongono il patrimonio aziendale sono caratterizzati da un proprio valore, rilevante e autonomo. Il patrimonio rappresenta un indice significativo del valore aziendale in quanto il suo ammontare è interpretabile come uno dei risultati della gestione passata e il punto di partenza per la gestione futura.

Tra i casi in cui l'utilizzo del metodo patrimoniale è più frequente rientrano in particolare quelli delle società immobiliari e delle *holding* pure.

Generalmente si applica, infatti, ad aziende prive di attività produttiva, che sono semplicemente un contenitore di immobili (società immobiliari) o di partecipazioni (*holding* pure).

La filosofia del metodo patrimoniale è solitamente sintetizzata dalla seguente formula:

$$W = PN + R - I,$$

dove W = valore economico dell'azienda che si vuole valutare

PN = patrimonio netto contabile

R = rettifiche di valore dei beni che compongono il patrimonio aziendale

I = carico fiscale latente

La logica della valutazione di azienda con il metodo patrimoniale complesso è basata sulla determinazione del patrimonio netto rettificato, ovvero il patrimonio netto riespresso a valori correnti, determinato sommando al valore del patrimonio netto contabile le rettifiche per le valutazioni a valori di mercato in sostituzione di quelle al costo, avvalendosi anche delle risultanze dell'attività di *due diligence* effettuata sia internamente sia a mezzo dei consulenti a ciò incaricati.

A tal fine è necessario redigere una situazione patrimoniale al momento della valutazione, la quale, principalmente, è di natura extracontabile, anche se il punto di partenza sono i saldi contabili al momento della valutazione, presuppone una conoscenza approfondita dell'azienda che si sta valutando e deve indicare anche le passività potenziali non inserite in bilancio.

Infine occorre tenere conto della cosiddetta fiscalità latente. Si tratta di stimare il carico fiscale sulle eventuali plusvalenze che emergono in sede di rideterminazione dei valori patrimoniali a valori correnti.

### 2.3.1.2 Metodi di valutazione di supporto

Il metodo principale di valutazione utilizzato, ovvero il metodo del patrimonio netto, risulta il metodo più utilizzato nell'ambito delle società immobiliari e delle *holding* di partecipazione. I valori alla base della valutazione con detto metodo risultano inoltre supportati ed avvalorati dalle analisi e perizie di stima condotte da primari esperti indipendenti, 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.

Praga Holding non è società quotata in borsa e pertanto non è stato possibile utilizzare quotazioni alternative.

Altri metodi di valutazione sono risultati meno significativi di quello effettivamente utilizzato.

In considerazione di quanto descritto nel presente paragrafo non si è ritenuto necessario applicare metodi di valutazione di supporto, ritenendosi pienamente rappresentativo il metodo di valutazione principale utilizzato.

### 2.3.1.3 Conclusioni

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 a Euro 92 milioni circa, indicato nel precedente paragrafo 2.3.1.

#### 2.3.1.4 Valutazione del perito nominato dal Tribunale

In data 9 maggio 2014 il Tribunale di Milano ha designato KPMG S.p.A. quale esperto incaricato di redigere la relazione giurata di cui all'articolo 2343 del codice civile avente ad oggetto la Partecipazione Praga Holding ai fini dell'Aumento in Natura (il "**Perito**").

Alla data della presente relazione il Perito non ha ancora espresso le proprie valutazioni sulla Partecipazione Praga Holding.

Come già in precedenza indicato, ai sensi del Contratto, l'Operazione (ivi incluso, dunque, l'Aumento in Natura) è subordinata, *inter alia*, all'attestazione da parte del Perito che il valore della Partecipazione Praga Holding sia almeno pari al valore di Euro 91.999.999,77, convenuto tra Aedes e gli Investitori.

#### 2.3.2 Congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni

Il prezzo di emissione delle azioni nell'ambito dell'Aumento in Natura è stato determinato in Euro 0,8050 per azione post raggruppamento (Euro 0,00805 per azione ante raggruppamento), nel rispetto di quanto previsto dal sesto comma dell'articolo 2441 del codice civile, tenuto anche conto delle negoziazioni con gli Investitori conclusesi con la sottoscrizione del Contratto.

Si rinvia al precedente paragrafo 2.1 per ulteriori considerazioni, per quanto rilevante ai fini del presente paragrafo 2.3.

La Società incaricata della revisione legale di Aedes, Reconta Ernst & Young S.p.A., esprimerà le proprie considerazioni sulla congruità del prezzo di emissione delle Azioni Speciali rivenienti dall'Aumento in Natura nella relazione da redigersi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2441, comma 6, cod. civ., e all'art. 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

### 2.4 Considerazioni in merito all'Aumento in Opzione

#### 2.4.1 Premessa

L'Aumento in Opzione non avrà effetti diluitivi in termini di quote di partecipazione al capitale sociale per i soci Aedes che decideranno di aderirvi sottoscrivendo la partecipazione di loro competenza.

Anche al fine di incentivare la sottoscrizione dell'Aumento in Opzione, è previsto che nell'ambito di tale aumento venga contestualmente assegnato a titolo gratuito un warrant ("**Warrant Aedes S.p.A.**"), da quotarsi in Borsa, per ogni nuova azione ordinaria sottoscritta nell'ambito dell'Aumento in Opzione, ciascuno valido per la sottoscrizione, al prezzo di Euro 0,69 post raggruppamento (Euro 0,0069 ante raggruppamento) di 1 (una) nuova azione ordinaria di Aedes riveniente dall'Aumento Warrant Aedes S.p.A. (come di seguito definito) ogni 3 (tre) Warrant Aedes S.p.A. detenuti. Si precisa, al fine di evitare qualsiasi dubbio, che i predetti Warrant Aedes S.p.A. sono strumenti finanziari diversi dai "Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014" in scadenza al 31 agosto 2014.

Al servizio dell'esercizio dei Warrant Aedes S.p.A., all'assemblea è altresì sottoposta l'approvazione di un aumento di capitale sociale, in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare complessivo di massimi Euro 20.000.003,28, comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 28.985.512 (2.898.551.200 ante raggruppamento) azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, al prezzo di Euro 0,69 per azione post raggruppamento (Euro 0,0069 per azione ante raggruppamento), comprensivo di sovrapprezzo, nel rapporto di 1 (una) nuova azione ordinaria ogni 3 (tre) Warrant Aedes S.p.A. detenuti (1 "**Aumento Warrant Aedes S.p.A.**"), stabilendo che, ove non integralmente sottoscritto entro il quinto anniversario della data di emissione dei Warrant Aedes S.p.A. o comunque entro il termine ultimo del 31 luglio 2020, detto Aumento Warrant Aedes S.p.A. rimarrà fermo nei limiti delle sottoscrizioni raccolte entro tale data.

Si riporta in allegato bozza del Regolamento dei Warrant Aedes S.p.A..

#### 2.4.2 Criteri di determinazione del prezzo di emissione nell'ambito dell'Aumento in Opzione

Il prezzo di emissione delle azioni nell'ambito dell'Aumento in Opzione è stato determinato in Euro 0,46 per azione post raggruppamento (Euro 0,0046 per azione ante raggruppamento), con contestuale assegnazione a titolo gratuito di un *warrant* per ogni nuova azione sottoscritta, tenuto anche conto delle negoziazioni con gli Investitori conclusesi con la sottoscrizione del Contratto.

Ai fini della determinazione del prezzo di emissione delle azioni nell'ambito dell'Aumento in Opzione, il Consiglio di Amministrazione, in aggiunta a quanto già riportato in premessa del presente paragrafo 2, ha considerato, tra l'altro:

- a) i recenti casi di aumento di capitale di società quotate italiane in stato di crisi e tensione finanziaria o a supporto della ripatrimonializzazione. A tale riguardo sono state prese in considerazione 23 operazioni dal 2008 ad oggi, di cui 15 operazioni di aumento di capitale di società in stato di crisi e tensione finanziaria e 8 operazioni di aumento di capitale a supporto della ripatrimonializzazione. Dall'analisi del prezzo teorico medio ponderato post-operazione (TERP) relativo al campione selezionato emerge quanto segue:
- i. Sconto sul TERP medio pari al 32,2% circa (mediana 31% circa);
  - ii. Sconto sul TERP massimo pari al 54,6% circa;
  - iii. Sconto sul TERP minimo pari al 14,8% circa,
- ove appare necessario evidenziare che i valori del campione in corrispondenza dello sconto minimo sono relativi ad operazioni il cui ammontare (rapportato alla capitalizzazione di borsa) è particolarmente elevato, la qual cosa tende a ridurre di per sé il livello di sconto.

Alla luce di tale analisi e tenuto conto, nell'ambito delle negoziazioni con gli Investitori, della indisponibilità del Fondo a sottoscrivere e liberare l'Aumento Riservato, per quanto di propria competenza, a valori diversi dall'Aumento in Opzione, il prezzo di Euro 0,46 per azione post raggruppamento (Euro 0,0046 per azione ante raggruppamento) sopra indicato, corrispondente ad uno sconto pari al 42,8% sul prezzo teorico medio ponderato post-operazione (TERP)<sup>2</sup>, compreso tra il terzo quartile (39,1%) e il valore massimo (54,6%) degli sconti applicati in situazioni assimilabili, appare un valore congruo ai fini dell'Aumento in Opzione. Infatti, il maggiore sconto applicato rispetto alla media e alla mediana del panel di operazioni comparabili – sebbene inferiore al massimo sconto applicato nel mercato – deve essere contestualizzato all'interno del più ampio processo di risanamento e rilancio del Gruppo Aedes, necessario a garantire la continuità aziendale;

- b) l'assegnazione a titolo gratuito agli azionisti della Società di un *warrant* ai termini illustrati nel paragrafo 2.4.1, di modo che gli stessi, diversamente dai sottoscrittori dell'Aumento Riservato, dell'Aumento Banche e dell'Aumento in Natura, sottoscrivendo il proprio *pro-quota* dell'Aumento in Opzione, possano beneficiare del valore intrinseco di tale *warrant*, assegnato loro a titolo gratuito.

La sottoscrizione delle azioni di nuova emissione mediante esercizio dei diritti d'opzione dovrà avvenire tramite gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A.

I titoli verranno messi a disposizione degli aventi diritto per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti a Monte Titoli S.p.A..

### **3. AZIONISTI CHE, NELL'AMBITO DELL'AUMENTO IN OPZIONE, HANNO MANIFESTATO LA DISPONIBILITÀ A SOTTOSCRIVERE, IN PROPORZIONE ALLA QUOTA POSSEDUTA, LE AZIONI DI NUOVA EMISSIONE, NONCHÉ GLI EVENTUALI DIRITTI DI OPZIONE NON ESERCITATI**

Alla data della presente relazione, ViBa, titolare di n. 259.776.515 azioni ordinarie di Aedes, rappresentanti circa il 23,7573% del capitale sociale di Aedes, si è impegnata a sottoscrivere n. 20.658.526 azioni post raggruppamento (n. 2.065.852.600 azioni ante raggruppamento) di nuova emissione nell'ambito dell'Aumento in Opzione, mediante l'esercizio integrale dei diritti di opzione ad essa spettanti in base alla partecipazione dalla stessa detenuta nel capitale sociale di Aedes, per un importo complessivo pari a Euro 9.502.921,96.

---

<sup>2</sup> Calcolato sulla base del prezzo del titolo Aedes al 23.07.2014 pari a Euro 0,0366.

ViBa si è altresì impegnata a sottoscrivere gli eventuali diritti di opzione non esercitati (anche a seguito dell'offerta sul mercato di cui all'art. 2441, comma 3, del codice civile) fino a concorrenza di un importo pari a Euro 497.078,04, e pertanto fino ad un importo massimo cumulato di Euro 10.00.000,00, tenendo anche conto dell'impegno alla sottoscrizione del pro-quota di sua spettanza nell'ambito dell'Aumento in Opzione.

#### 4. ANALISI DELLA COMPOSIZIONE DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE ED A MEDIO-LUNGO TERMINE

Il saldo della posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2014 è negativo per 422,6 milioni di Euro, quale differenza tra debiti lordi per 458,1 milioni di Euro e depositi bancari pari a 35,5 milioni di Euro. Il saldo evidenzia un miglioramento di 7,5 milioni di Euro rispetto alla chiusura del precedente esercizio, dovuto, in particolare, all'incremento delle disponibilità liquide in conseguenza delle cessioni di partecipazioni effettuate nel primo trimestre 2014.

Di seguito viene dettagliato, come previsto dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del Regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", la composizione dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo al 31 marzo 2014 rispetto al 31 dicembre 2013:

|   | 31/03/2014       | 31/12/2013       |
|---|------------------|------------------|
| Debiti verso banche entro 12 mesi             | (64.595)         | (79.645)         |
| Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi | (3.974)          | (3.917)          |
| Debiti verso banche oltre 12 mesi             | (331.943)        | (317.307)        |
| Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi | (57.597)         | (57.648)         |
| Depositi vincolati                            | 9.551            | 9.222            |
| Disponibilità liquide ed equivalenti          | 25.977           | 19.181           |
| <b>Posizione Finanziaria Netta</b>            | <b>(422.581)</b> | <b>(430.114)</b> |

Si riportano di seguito i dati sulla composizione dell'indebitamento finanziario di Aedes S.p.A. ai sensi del par. 1.2 Allegato 3A al Regolamento Emittenti:

|   | 31/03/2014       | 31/12/2013       |
|---|------------------|------------------|
| Debiti verso banche con scadenza entro 12 mesi                      | (49.156)         | (64.195)         |
| Debiti verso altri finanziatori con scadenza entro 12 mesi          | (3.974)          | (3.917)          |
| Debiti verso banche con scadenza oltre 12 mesi                      | (114.808)        | (99.735)         |
| Debiti verso altri finanziatori con scadenza oltre 12 mesi          | (57.213)         | (57.409)         |
| Depositi vincolati  | 7.548            | 7.657            |
| Disponibilità liquide ed equivalenti                                | 14.350           | 9.360            |
| <b>Posizione finanziaria netta - (Debiti)/Disponibilità liquide</b> | <b>(203.253)</b> | <b>(208.239)</b> |

#### 5. CONSORZI DI GARANZIA E/O COLLOCAMENTO E FORME DI COLLOCAMENTO

Alla data della presente relazione non è stato istituito un consorzio di garanzia e/o collocamento. Tuttavia, alla data della presente relazione, è previsto l'impegno dei Soci di Newco a garantire la sottoscrizione da parte di Newco delle eventuali azioni che risultassero inopiate nell'ambito dell'Aumento in Opzione, fino a massimi complessivi Euro 10 milioni.

Inoltre, fermo restando quanto indicato nel paragrafo 3 della presente relazione, ViBa si è impegnata a sottoscrivere gli eventuali diritti di opzione non esercitati (anche a seguito dell'offerta sul mercato di cui all'art. 2441, comma 3, del codice civile), fino ad un importo massimo pari a Euro 497.078,04.

La presenza di investitori (i Soci di Newco e ViBa), che, nell'ambito del Contratto, hanno assunto impegni alla sottoscrizione, in denaro, di Euro 60 milioni a valere sull'Aumento Riservato e sull'Aumento in Opzione, ha di fatto mutato in maniera sostanziale la rischiosità implicita di una eventuale garanzia sul buon esito dell'Operazione, facendo venir meno numerose criticità che avevano originariamente costituito elementi ostativi alla formazione di un consorzio di garanzia. Aedes si riserva pertanto di verificare, in virtù di dette nuove condizioni, la disponibilità delle banche coinvolte nel Piano, ovvero di alcune di esse ovvero di altri istituti bancari, a costituire un consorzio di garanzia per la sottoscrizione, in tutto o in parte, degli Euro 20 milioni dell'Aumento in Opzione attualmente non oggetto di impegni di sottoscrizione.

Nel caso dell'Aumento in Opzione, trattandosi di una offerta in opzione, le azioni saranno offerte direttamente dalla Società e non sono pertanto al momento previste altre forme di collocamento.

## **6. PERIODO PREVISTO PER L'ESECUZIONE DELL'OPERAZIONE**

L'Aumento Riservato, l'Aumento Banche e l'Aumento in Natura prevedono quale termine finale di sottoscrizione la data del 29 maggio 2015. L'Aumento in Opzione prevede quale termine finale di sottoscrizione la data del 31 luglio 2015. L'Aumento Warrant Aedes S.p.A. prevede quale termine finale di sottoscrizione la data del 31 luglio 2020.

In ogni caso verrà data al mercato ampia informativa in merito ai tempi previsti per l'esecuzione dell'Operazione, nel suo complesso.

## **7. DATA DI GODIMENTO DELLE AZIONI DI NUOVA EMISSIONE**

Le n. 222.546.583 azioni post raggruppamento (n. 22.254.658.300 ante raggruppamento) di nuova emissione rivenienti dall'Aumento Riservato, dall'Aumento Banche e dall'Aumento in Natura saranno Azioni Speciali.

Le Azioni Speciali saranno ammesse a quotazione e saranno convertite in azioni ordinarie Aedes e pertanto saranno fungibili con quelle in circolazione assumendo il medesimo codice ISIN IT0000074028 il primo giorno del periodo di offerta dell'Aumento in Opzione. Sino a quel momento alle Azioni Speciali sarà attribuito un codice ISIN diverso dal codice attribuito alle azioni ordinarie Aedes quotate. Le Azioni Speciali non saranno, inoltre, assegnatarie dei warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'Aumento in Opzione.

Le n. 86.956.536 azioni post raggruppamento (n. 8.695.653.600 ante raggruppamento) di nuova emissione rivenienti dall'Aumento in Opzione saranno azioni ordinarie, che avranno godimento regolare e garantiranno ai loro possessori gli stessi diritti delle azioni ordinarie Aedes in circolazione alla data della relativa emissione.

## **8. EFFETTI SUL VALORE UNITARIO DELLE AZIONI DELL'EVENTUALE DILUIZIONE DI DETTO VALORE O DELLA REDISTRIBUZIONE DELLO STESSO TRA PIU' CATEGORIE DI AZIONI**

L'esecuzione dell'Aumento in Opzione non comporterà alcun effetto diluitivo, in termini di quote di partecipazione al capitale sociale della Società, per gli azionisti che eserciteranno integralmente i diritti di opzione ad essi spettanti.

Di contro, il mancato esercizio di tali diritti comporterà per gli attuali azionisti una diluizione della propria partecipazione, in termini percentuali sul capitale sociale risultante a seguito dell'integrale esecuzione dell'Aumento in Opzione, pari ad un massimo dell'88,8% circa.

L'esecuzione degli ulteriori aumenti di capitale con esclusione del diritto di opzione previsti nell'ambito dell'Operazione e l'eventuale esercizio dei *warrant* comporterà per gli attuali azionisti (che non abbiano esercitato i diritti di opzione ad essi spettanti) un'ulteriore diluizione della partecipazione detenuta fino ad un massimo del 96,9%.

Infine, si segnala che gli Aumenti di Capitale comporteranno, per gli azionisti che eserciteranno integralmente i diritti di opzione ad essi spettanti e che eserciteranno anche i *warrant* che verranno loro riservati, una diluizione fino ad un massimo del 63,7%.

La tabella riportata di seguito riassume gli effetti sopra descritti, sia nel caso di mancato esercizio dei diritti di opzione sia nel caso di esercizio integrale di tali diritti.

|   |                       | EFFETTI DILUITIVI      |                              |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------------|
|   |                       | N° azioni sottoscritte | N° azioni da Aumento Warrant |
| n° azioni emesse al 31.12.2013 (post raggruppamento)          | 10.934.596,00         | -                      | -                            |
| Azioni di nuova emissione al servizio dell'Aumento in Opzione | 86.956.536,00         |                        |                              |
| <b>Totale azioni post Aumento in Opzione</b>                  | <b>97.891.132,00</b>  | 88,8%                  | 0,0%                         |
| Azioni di nuova emissione al servizio dell'Aumento Banche     | 21.304.347,00         |                        |                              |
| <b>Totale azioni post Aumento Banche</b>                      | <b>119.195.479,00</b> | 90,8%                  | 17,9%                        |
| Azioni di nuova emissione al servizio dell'Aumento in Natura  | 114.285.714,00        |                        |                              |
| <b>Totale azioni post Aumento in Natura</b>                   | <b>233.481.193,00</b> | 95,3%                  | 58,1%                        |
| Azioni di nuova emissione al servizio dell'Aumento Riservato  | 86.956.522,00         |                        |                              |
| <b>Totale azioni post Aumento Riservato</b>                   | <b>320.437.715,00</b> | 96,6%                  | 69,5%                        |
| Azioni di nuova emissione al servizio dell'Aumento Warrant    | 28.985.512,00         |                        |                              |
| <b>Totale azioni post Aumento di Capitale Aumento Warrant</b> | <b>349.423.227,00</b> | 96,9%                  | 72,0%                        |
|   |                       |                        | 63,7%                        |

**Note**

Gli effetti diluitivi ipotizzati non tengono conto delle azioni proprie detenute dalla Società.  
Si è ipotizzata l'emissione del numero massimo di azioni a valere su tutti gli Aumenti di Capitale

## 9. EFFETTI ECONOMICO-PATRIMONIALI E FINANZIARI DEGLI AUMENTI DI CAPITALE

Gli Aumenti di Capitale costituiscono solo una parte della complessiva ed unitaria Operazione in corso di esecuzione. Detti Aumenti di Capitale comportano corrispondenti effetti sul patrimonio netto e sulla posizione finanziaria netta come di seguito rappresentato:

| PRO FORMA EFFETTI OPERAZIONE STRAORDINARIA                             |  |                               |
|--|--|-------------------------------|
| €/000  | Posizione Finanziaria<br>Netta Consolidata<br>(Debiti)/Liquidità | Patrimonio Netto di<br>Gruppo |
| <b>Valore al 31 dicembre 2013</b>                                      | <b>(430.114)</b>   | <b>8.576</b>                  |
| (i) Aumento di Capitale in Opzione <sup>(1)</sup>                      | 40.000   | 40.000                        |
| <b>Valore post Aumento di Capitale (i)</b>                             | <b>(390.114)</b> ✓   | <b>48.576</b>                 |
| (ii) Aumento di Capitale Riservato                                     | 40.000   | 40.000                        |
| <b>Valore post Aumento di Capitale (i) + (ii)</b>                      | <b>(350.114)</b>   | <b>88.576</b>                 |
| (iii) Aumento di Capitale in Natura <sup>(1)(2)</sup>                  | (83.246)   | 92.000                        |
| <b>Valore post Aumento di Capitale (i) + (ii) + (iii)</b>              | <b>(433.360)</b>   | <b>180.576</b>                |
| (iv) Aumento di Capitale Banche <sup>(1)</sup>                         | 43.157   | 43.157                        |
| <b>Valore post Aumento di Capitale (i) + (ii) + (iii) + (iv)</b>       | <b>(390.203)</b> ✓   | <b>223.733</b>                |
| (v) Aumento di Capitale Warrant <sup>(1)</sup>                         | 20.000   | 20.000                        |
| <b>Valore post Aumento di Capitale (i) + (ii) + (iii) + (iv) + (v)</b> | <b>(370.203)</b>   | <b>243.733</b>                |
| (vi) Accordi di saldo e stralcio <sup>(3)</sup>                        | 168.377  | 43.760                        |
| (vii) Costituzione fondo immobiliare <sup>(4)</sup>                    | 107.187  | -                             |
| (viii) Altri accordi con Banche Finanziatrici <sup>(5)</sup>           | 45.668   | -                             |
| (ix) Altre operazioni connesse alla manovra finanziaria <sup>(6)</sup> | (6.736)  | -                             |
| <b>Valore post Operazioni Straordinarie</b>                            | <b>(55.707)</b>  | <b>287.493</b>                |

<sup>(1)</sup> importo massimo

<sup>(2)</sup> l'effetto sulla Posizione Finanziaria Netta considera il consolidamento di:

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| debiti finanziari per Euro/000 | 89.096 |
| e di liquidità per Euro/000    | 5.850  |

<sup>(3)</sup> Esdebitazione per accordo saldo e stralcio

<sup>(4)</sup> Esdebitazione per atto di apporto di immobili e accollo del debito a un nuovo Fondo Immobiliare

<sup>(5)</sup> Cessione quote nuovo Fondo Immobiliare in pagamento debiti chirografi

<sup>(6)</sup> Acquisto Asset

In particolare, gli effetti degli Aumenti di Capitale sui dati pro-forma al 31 dicembre 2013 sono così determinati:

(i) l'Aumento in Opzione determina l'incasso massimo di circa Euro 40 milioni (di cui Euro 20 milioni garantiti da ViBa e Newco in caso di mancato esercizio dei diritti di opzione da parte degli attuali azionisti diversi da ViBa), al lordo dei relativi costi, con pari effetto positivo sul Patrimonio Netto;

(ii) l'Aumento Riservato determina l'incasso di circa Euro 40 milioni, al lordo dei relativi costi, con pari effetto positivo sul Patrimonio Netto;

(iii) l'Aumento in Natura determina il consolidamento delle posizioni di debito finanziario e di cassa del gruppo Praga Holding con un effetto netto di circa Euro 83,2 milioni (dato al 31 dicembre 2013) e un impatto sul Patrimonio Netto del gruppo Aedes pari al valore convenzionale di circa Euro 92 milioni;

(iv) l'Aumento Banche determina la sottoscrizione di un aumento di capitale fino a circa Euro 49,0 milioni mediante rinuncia di un pari importo di crediti finanziari. In tale importo è incluso un aumento riservato a una Banca beneficiaria di una garanzia rilasciata dalla Società, che verrà liberato a fronte della rinuncia a detta garanzia. Al netto di tale importo, e di ulteriori impatti di minor rilievo derivanti da possibili accordi di saldo e stralcio, con pagamento in azioni, riservati alle Banche, l'importo di circa Euro 43,2 rappresenta dunque l'impatto positivo sia in termini di posizione finanziaria netta che di Patrimonio Netto relativamente all'Aumento Banche;

(v) in abbinamento all'Aumento in Opzione è previsto un ulteriore aumento di capitale, l'Aumento Warrant Aedes S.p.A., che, in caso di integrale esercizio, potrà determinare l'incasso di circa Euro 20 milioni, con pari effetto sul Patrimonio Netto.

Gli effetti della manovra finanziaria in corso di negoziazione con le banche creditrici di Aedes sui dati pro-forma al 31 dicembre 2013, tenendo conto dello stato delle trattative non ancora finalizzate alla data della presente relazione, sono così stimati:

(i) la manovra finanziaria prevede la cessione di immobili e partecipazioni immobiliari ad un gruppo bancario titolare di una rilevante quota dell'indebitamento del Gruppo Aedes, a saldo e stralcio dei propri crediti. Tale manovra determinerebbe un effetto positivo di riduzione del debito per circa Euro 168,4 milioni (dato al 31 dicembre 2013) e un effetto positivo di Patrimonio Netto per circa Euro 43,8 milioni (dato al 31 dicembre 2013), pari alla differenza tra i debiti che verranno estinti e il valore degli asset oggetto di cessione;

(ii) la manovra finanziaria prevede inoltre la cessione e l'apporto di immobili e partecipazioni immobiliari, non coerenti con la nuova strategia della Società, ad un fondo immobiliare di nuova costituzione. Da tale operazione deriverebbe un effetto positivo di riduzione dell'indebitamento finanziario netto per Euro 107,2 milioni, di cui minor debito per circa Euro 125,1 milioni (dato al 31 dicembre 2013) e minore liquidità per circa Euro 12,0 milioni (dato al 31 dicembre 2013), per la maggior parte vincolata. Nell'ambito della costituzione del fondo inoltre è previsto l'apporto di denaro per il sostenimento dei costi e la dotazione di cassa iniziale, ivi incluso per l'acquisto di alcuni immobili dal Gruppo Aedes e da società collegate. L'operazione di costituzione del fondo non determinerebbe immediati effetti sul Patrimonio Netto in quanto il valore delle partecipazioni immobiliari e il valore netto degli immobili oggetto di cessione e apporto è sostanzialmente pari al valore delle quote del fondo medesimo;

(iii) la manovra finanziaria prevede altresì la cessione alle banche creditrici della maggioranza delle quote di detto fondo immobiliare, in pagamento dei residui debiti chirografi, con un effetto positivo sulla posizione finanziaria netta di circa Euro 45,7 milioni e senza effetti sul Patrimonio Netto;

(iv) da ultimo, sempre nell'ambito dell'operazione di risanamento, è previsto inoltre lo scioglimento della *joint venture* in Neptunia S.p.A., mediante cessione del 50% detenuto da Aedes nel capitale sociale di detta società e acquisto diretto di un immobile *core* e accollo del relativo debito allocato. L'effetto netto delle attività relative allo scioglimento della *joint venture* sarebbe pari a un incremento del debito di circa Euro 6,7 milioni, senza impatti sul Patrimonio Netto.

Gli effetti sopra riassunti, per una corretta ed esaustiva rappresentazione, verranno rappresentati unitamente agli altri effetti derivanti dall'Operazione nei prospetti consolidati Pro Forma al 31 dicembre 2013 che saranno inclusi nel Prospetto Informativo relativo all'Aumento in Opzione.

## **10. RIFLESSI TRIBUTARI SULLA SOCIETÀ DERIVANTI DALL'AUMENTO DI CAPITALE IN NATURA**

### *10.1 Riflessi tributari dell'Operazione sulla società conferente*

L'operazione di conferimento rileva sotto il profilo tributario ai fini delle imposte dirette per gli Azionisti Praga Holding.

In capo agli Azionisti Praga Holding, infatti, sulla base delle norme tributarie in vigore alla data del conferimento, potranno verificarsi i presupposti per la tassazione delle eventuali plusvalenze emergenti dalla

differenza tra il valore di realizzo delle azioni di nuova emissione ricevute e l'ultimo valore fiscalmente riconosciuto delle quote conferite.

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 175, comma primo, del Testo Unico delle imposte sui redditi approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modifiche, si considera valore di realizzo quello attribuito alle partecipazioni, ricevute per effetto del conferimento, nelle scritture contabili del soggetto conferente ovvero, se superiore, quello attribuito alle partecipazioni conferite nelle scritture contabili del soggetto conferitario.

Sotto il profilo IVA, l'operazione di conferimento rappresenta un'operazione esente da IVA ex articolo 10, n. 4), D.P.R. 26.10.1972 n. 633 per i soggetti che effettuano il conferimento delle azioni di Praga Holding nell'ambito di attività d'impresa.

### *10.2 Riflessi tributari dell'operazione sulla società conferitaria*

In base alle vigenti disposizioni tributarie, l'Aumento in Natura ed il relativo conferimento della Partecipazione Praga Holding, sono soggetti a tassa di registro in misura fissa.

In capo all'emittente conferitaria, il valore di iscrizione nelle proprie scritture contabili della partecipazione oggetto di conferimento assumerà piena valenza anche ai fini fiscali.

Tale partecipazione, tenuto conto della residenza fiscale della società partecipata e dell'attività svolta dalla medesima, potrà qualificarsi per l'esenzione di cui all'articolo 87 del Testo Unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modifiche se classificata nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie nel bilancio e trascorso un periodo di ininterrotto possesso di almeno 12 mesi.

## **11 COMPOSIZIONE DELL'AZIONARIATO POST AUMENTI DI CAPITALE**

Sulla base delle informazioni a disposizione della Società alla data della presente relazione, ad esito dell'esecuzione dell'Aumento Riservato, dell'Aumento in Natura, dell'Aumento Banche e dell'Aumento in Opzione, la compagine azionaria di Aedes sarebbe quella di seguito rappresentata (con indicazione degli azionisti che detengono partecipazioni superiori al 2% del capitale sociale):

| <b>Socio</b> | <b>Numero Azioni</b> | <b>% su capitale</b> |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Newco        | 163.752.436          | 51,10%               |
| ViBa         | 23.256.291           | 7,26%                |
| Praviola     | 19.653.057           | 6,13%                |
| Itinera      | 17.836.743           | 5,57%                |

La tabella di cui sopra mostra la composizione dell'azionariato della Società (sulla base delle risultanze del libro soci, integrate dalle comunicazioni pervenute e dalle informazioni disponibili alla data del 24 luglio 2014) successivamente al perfezionamento del raggruppamento delle azioni di cui alla presente relazione e dei predetti Aumenti di Capitale.

Nel calcolo della partecipazione di Newco e ViBa non si è tenuto conto degli impegni che tali soggetti hanno assunto al fine di garantire la sottoscrizione delle eventuali azioni che risultassero inopstate nell'ambito dell'Aumento in Opzione, fino a massimi complessivi Euro 10,5 milioni circa.

Si prevede, pertanto, che, ad esito dei predetti Aumenti di Capitale, come sopra illustrato Newco eserciterebbe il controllo di diritto sull'Emittente ex articolo 93 D.Lgs. 58/98, come modificato.



## 12. PROPOSTE DI DELIBERAZIONE E MODIFICHE DELLO STATUTO SOCIALE

L'approvazione delle proposte deliberazioni relative agli Aumenti di Capitale comporterà una modifica dell'articolo 5 dello statuto sociale vigente.

### Proposte di deliberazione

Si riporta di seguito il testo delle proposte di deliberazione relative ai punti da 2 a 5 all'ordine del giorno.

**2) Aumento di capitale sociale a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., per massimi Euro 40.000.000,12, ad un prezzo pari ad Euro 0,46 per azione post raggruppamento (Euro 0,0046 per azione ante raggruppamento), e, dunque, per massime n. 86.956.522 (8.695.652.200 ante raggruppamento) azioni speciali Aedes S.p.A., riservato alla sottoscrizione, in una o più volte, da parte di una società di capitali di nuova costituzione ("Newco"), partecipata da Sator Capital Limited (in nome e per conto di Sator Private Equity Fund, "A" L.P.) (direttamente o per il tramite di una società direttamente o indirettamente controllata), da Tiepolo S.r.l., da Prarosa S.p.A. e da Agarp S.r.l.; modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

*"L'assemblea straordinaria di Aedes S.p.A., riunitasi oggi, [•] settembre 2014,*

*udita la relazione e la proposta di deliberazione formulate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2441, comma 6, c.c., e dell'art. 72 Reg. Emittenti,*

*preso atto del parere di congruità della Società di Revisione sul prezzo di emissione delle nuove azioni (rilasciato ai sensi dell'art. 158 Tuf),*

*ritenuto che, ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c., l'interesse sociale esige di deliberare quanto segue,*

*ritenuto che dalla deliberazione di cui oltre non consegua diritto di recesso per gli Azionisti non consenzienti,*

*subordinatamente all'approvazione di tutte le proposte deliberazioni di aumento di capitale sociale all'ordine del giorno dell'odierna assemblea*

*d e l i b e r a:*

*1) di aumentare (cd. Aumento Riservato) il capitale sociale, in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 40.000.000,12, mediante l'emissione (considerando l'avvenuto raggruppamento deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014) di massime n. 86.956.522 nuove azioni speciali (corrispondenti a n. 8.695.652.200 azioni esistenti anteriormente al raggruppamento deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014), prive di valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,46 per ogni nuova azione, riservate alla sottoscrizione, in una o più volte, ma comunque entro il termine ultimo del 29 maggio 2015, di una società di capitali di nuova costituzione partecipata da Sator Capital Limited (in nome e per conto di Sator Private Equity Fund, "A" L.P.) (direttamente o per il tramite di una società direttamente o indirettamente controllata), Tiepolo S.r.l., Prarosa S.p.A. e Agarp S.r.l. (e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile);*

*2) di stabilire che le predette nuove azioni speciali rivenienti dall'Aumento Riservato abbiano le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie di Aedes S.p.A. fatta eccezione per la mancanza del diritto di opzione esercitabile nell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 e che dette azioni speciali saranno ammesse a quotazione e saranno convertite in azioni ordinarie Aedes e pertanto saranno fungibili con quelle in circolazione assumendo il medesimo codice ISIN IT0000074028 il primo giorno del periodo di offerta dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014. Sino a quel momento alle Azioni Speciali sarà attribuito un codice ISIN diverso dal codice attribuito alle azioni ordinarie Aedes quotate. Le azioni speciali*

*non saranno, inoltre, assegnatarie dei warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014;*

*3) di introdurre, nell'articolo 5 dello statuto sociale il seguente nuovo [secondo] comma (lasciando invariato il resto dell'articolo): "L'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cd. Aumento Riservato), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 40.000.000,12, mediante l'emissione di massime n. 86.956.522 nuove azioni speciali, prive di valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,46 per ogni nuova azione, riservate alla sottoscrizione, in una o più volte, ma comunque entro il termine ultimo del 29 maggio 2015, di una società di capitali di nuova costituzione partecipata da Sator Capital Limited (in nome e per conto di Sator Private Equity Fund, "A" L.P.) (direttamente o per il tramite di una società direttamente o indirettamente controllata), Tiepolo S.r.l., Prarosa S.p.A. e Agarp S.r.l., e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile. Le nuove azioni speciali rivenienti dall'Aumento Riservato hanno le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie di Aedes S.p.A. fatta eccezione per la mancanza del diritto di opzione esercitabile nell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 e saranno ammesse a quotazione e saranno convertite in azioni ordinarie Aedes e pertanto saranno fungibili con quelle in circolazione assumendo il medesimo codice ISIN IT0000074028 il primo giorno del periodo di offerta dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014. Sino a quel momento alle azioni speciali sarà attribuito un codice ISIN diverso dal codice attribuito alle azioni ordinarie Aedes quotate. Le azioni speciali non saranno, inoltre, assegnatarie dei warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014.";*

*4) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione di portare a esecuzione quanto sopra deliberato, compiendo ogni attività, inerente e conseguente, che si renda a tal fine utile, necessaria od opportuna, e di compiere pertanto ogni attività utile, necessaria e opportuna per il collocamento e la sottoscrizione del deliberato aumento di capitale e, in particolare, per l'effettuazione delle conseguenti operazioni pubblicitarie, inter alia, nel Registro delle Imprese, ivi compreso il deposito del testo aggiornato dello Statuto sociale, al fine di attestare l'avvenuta esecuzione dell'operazione di aumento del capitale sociale;*

*5) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione di apportare alla presente deliberazione tutte quelle variazioni, soppressioni e integrazioni di carattere formale e non sostanziale che risultassero necessarie o opportune sulla base di disposizioni normative o regolamentari vigenti o richieste da competenti Autorità, anche in sede di iscrizione al Registro delle Imprese."*

***3) Aumento di capitale sociale a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., per massimi Euro 48.999.998,10, comprensivi di sovrapprezzo, ad un prezzo pari ad Euro 2,30 per azione post raggruppamento (Euro 0,023 per azione ante raggruppamento), comprensivo di sovrapprezzo, e, dunque, per massime n. 21.304.347 (2.130.434.700 ante raggruppamento) azioni speciali Aedes S.p.A., riservato alla sottoscrizione, in una o più volte, di banche creditrici di Aedes S.p.A. e/o di società del Gruppo Aedes e da liberarsi eventualmente, in tutto o in parte, anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti; modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.***

*"L'assemblea straordinaria di Aedes S.p.A., riunitasi oggi, [•] settembre 2014,*

*udita la relazione e la proposta di deliberazione formulate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2441, comma 6, c.c., e dell'art. 72 Reg. Emittenti,*

*preso atto del parere di congruità della Società di Revisione sul prezzo di emissione delle nuove azioni (rilasciato ai sensi dell'art. 158 Tuf),*

*ritenuto che, ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c., l'interesse sociale esige di deliberare quanto segue,*

*ritenuto che dalla deliberazione di cui oltre non consegua diritto di recesso per gli Azionisti non consenzienti,*

*subordinatamente all'approvazione di tutte le proposte deliberazioni di aumento di capitale sociale all'ordine del giorno dell'odierna assemblea*

*d e l i b e r a:*

*1) di aumentare (cd. Aumento Banche) il capitale sociale, in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi euro 48.999.998,10, mediante l'emissione (considerando l'avvenuto raggruppamento deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014) di massime n. 21.304.347 nuove azioni speciali (corrispondenti a n. 2.130.434.700 azioni esistenti anteriormente al raggruppamento deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014), prive di valore nominale, godimento regolare, per il prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di euro 2,30 per ogni nuova azione, riservate alla sottoscrizione (liberabile, in una o più volte, eventualmente, in tutto o in parte, anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti, ma comunque entro il termine ultimo del 29 maggio 2015), di banche creditrici di Aedes S.p.A. e/o di società del gruppo Aedes (e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile);*

*2) di stabilire che le predette nuove azioni speciali rivenienti dall'Aumento Banche abbiano le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie di Aedes S.p.A. fatta eccezione per la mancanza del diritto di opzione esercitabile nell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 e che dette azioni speciali saranno ammesse a quotazione e saranno convertite in azioni ordinarie Aedes e pertanto saranno fungibili con quelle in circolazione assumendo il medesimo codice ISIN IT0000074028 il primo giorno del periodo di offerta dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014. Sino a quel momento alle azioni speciali sarà attribuito un codice ISIN diverso dal codice attribuito alle azioni ordinarie Aedes quotate. Le azioni speciali non saranno, inoltre, assegnatarie dei warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014;*

*3) di introdurre, nell'articolo 5 dello statuto sociale il seguente nuovo [terzo] comma (lasciando invariato il resto dell'articolo): "L'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cd. Aumento Banche), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi euro 48.999.998,10, mediante l'emissione di massime n. 21.304.347 nuove azioni speciali, prive di valore nominale, godimento regolare, per il prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di euro 2,30 per ogni nuova azione, riservate alla sottoscrizione (liberabile, in una o più volte, anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti, ma comunque entro il termine ultimo del 29 maggio 2015), di banche creditrici di Aedes S.p.A. e/o di società del gruppo Aedes, e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile. Le nuove azioni speciali rivenienti dall'Aumento Banche hanno le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie di Aedes S.p.A. fatta eccezione per la mancanza del diritto di opzione esercitabile nell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 e saranno ammesse a quotazione e saranno convertite in azioni ordinarie Aedes e pertanto saranno fungibili con quelle in circolazione assumendo il medesimo codice ISIN IT0000074028 il primo giorno del periodo di offerta dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014. Sino a quel momento alle azioni speciali sarà attribuito un codice ISIN diverso dal codice attribuito alle azioni ordinarie Aedes quotate. Le azioni speciali non saranno, inoltre, assegnatarie dei warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014.";*

*4) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione di portare a esecuzione quanto sopra deliberato, compiendo ogni attività, inerente e conseguente, che si renda a tal fine utile, necessaria od opportuna, e di compiere pertanto ogni attività utile, necessaria e opportuna per il collocamento e la sottoscrizione del deliberato aumento di capitale e, in particolare, per l'effettuazione delle conseguenti operazioni pubblicitarie, inter alia, nel Registro delle Imprese, ivi compreso il deposito del testo aggiornato dello Statuto sociale, al fine di attestare l'avvenuta esecuzione dell'operazione di aumento del capitale sociale;*

*5) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione di apportare alla presente deliberazione tutte quelle variazioni, soppressioni e integrazioni di carattere formale e non sostanziale che risultassero necessarie o opportune sulla base di disposizioni normative o regolamentari vigenti o richieste da competenti Autorità, anche in sede di iscrizione al Registro delle Imprese."*

**4) Aumento di capitale sociale a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, cod. civ., per massimi Euro 91.999.999,77, comprensivi di sovrapprezzo, ad un prezzo pari ad Euro 0,8050 per azione post raggruppamento (Euro 0,00805 per azione ante raggruppamento), comprensivo di sovrapprezzo, e, dunque, per massime n. 114.285.714 (11.428.571.400 ante raggruppamento) azioni speciali Aedes S.p.A., da liberarsi mediante conferimento in Aedes S.p.A. di partecipazioni rappresentanti l'intero capitale sociale della società Praga Holding Real Estate S.p.A.; modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

*“L'assemblea straordinaria di Aedes S.p.A., riunitasi oggi, [•] settembre 2014,*

*udita la relazione e la proposta di deliberazione formulate dal Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2441, comma 6, c.c., e degli artt. 70, comma 4, lett. a), e 72, Reg. Emittenti,*

*preso atto della relazione di stima (eretta ai sensi dell'art. 2343 c.c.) e del parere di congruità della Società di Revisione sul prezzo di emissione delle nuove azioni (rilasciato ai sensi dell'art. 158 Tuf),*

*ritenuto che, ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c., l'interesse sociale esige di deliberare quanto segue,*

*ritenuto che dalla deliberazione di cui oltre non consegua diritto di recesso per gli Azionisti non consenzienti,*

*subordinatamente all'approvazione di tutte le proposte deliberazioni di aumento di capitale sociale all'ordine del giorno dell'odierna assemblea*

*d e l i b e r a:*

*1) di aumentare (cd. Aumento in Natura) il capitale sociale, in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi euro 91.999.999,77, mediante l'emissione (considerando l'avvenuto raggruppamento deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014) di massime n. 114.285.714 nuove azioni speciali (corrispondenti a n. 11.428.571.400 azioni esistenti anteriormente al raggruppamento deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014), prive di valore nominale, godimento regolare, per il prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di euro 0,8050 per ogni nuova azione, da liberarsi, entro il termine ultimo del 29 maggio 2015, mediante conferimento delle partecipazioni rappresentanti l'intero capitale sociale della società Praga Holding Real Estate S.p.A. (e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, codice civile);*

*2) di stabilire che le predette nuove azioni speciali rivenienti dall'Aumento in Natura abbiano le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie di Aedes S.p.A. fatta eccezione per la mancanza del diritto di opzione esercitabile nell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 e che dette azioni speciali saranno ammesse a quotazione e saranno convertite in azioni ordinarie Aedes e pertanto saranno fungibili con quelle in circolazione assumendo il medesimo codice ISIN IT0000074028 il primo giorno del periodo di offerta dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014. Sino a quel momento alle azioni speciali sarà attribuito un codice ISIN diverso dal codice attribuito alle azioni ordinarie Aedes quotate. Le azioni speciali non saranno, inoltre, assegnatarie dei warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014;*

*3) di introdurre, nell'articolo 5 dello statuto sociale il seguente nuovo [quarto] comma (lasciando invariato il resto dell'articolo): “L'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cd. Aumento in Natura), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi euro 91.999.999,77, mediante l'emissione di massime n. 114.285.714 nuove azioni speciali, prive di valore nominale, godimento regolare, per il prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di euro 0,8050 per ogni nuova azione, da liberarsi, entro il termine ultimo del 29 maggio 2015, mediante conferimento delle partecipazioni rappresentanti l'intero capitale sociale della società Praga Holding Real Estate S.p.A., e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, codice civile. Le nuove azioni speciali rivenienti dall'Aumento in Natura hanno le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie di Aedes S.p.A. fatta eccezione per la mancanza del diritto di opzione esercitabile nell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 e saranno ammesse a quotazione e saranno convertite in azioni ordinarie Aedes e pertanto saranno fungibili con quelle in circolazione assumendo il medesimo codice ISIN IT0000074028 il primo giorno del periodo di*

*offerta dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014. Sino a quel momento alle azioni speciali sarà attribuito un codice ISIN diverso dal codice attribuito alle azioni ordinarie Aedes quotate. Le azioni speciali non saranno, inoltre, assegnatarie dei warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014.”;*

*4) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione di portare a esecuzione quanto sopra deliberato, compiendo ogni attività, inerente e conseguente, che si renda a tal fine utile, necessaria od opportuna, e di compiere pertanto ogni attività utile, necessaria e opportuna per il collocamento e la sottoscrizione del deliberato aumento di capitale e, in particolare, per la stipula dell'atto di conferimento delle predette partecipazioni rappresentanti l'intero capitale sociale della società Praga Holding Real Estate S.p.A. e per l'effettuazione delle conseguenti operazioni pubblicitarie, inter alia, nel Registro delle Imprese, ivi compreso il deposito del testo aggiornato dello Statuto sociale, al fine di attestare l'avvenuta esecuzione dell'operazione di aumento del capitale sociale;*

*5) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione di apportare alla presente deliberazione tutte quelle variazioni, soppressioni e integrazioni di carattere formale e non sostanziale che risultassero necessarie o opportune sulla base di disposizioni normative o regolamentari vigenti o richieste da competenti Autorità, anche in sede di iscrizione al Registro delle Imprese.”*

***5) Aumento di capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per massimi Euro 40.000.006,56, ad un prezzo pari ad Euro 0,46 per azione post raggruppamento (Euro 0,0046 per azione ante raggruppamento), e, dunque, per massime n. 86.956.536 (8.695.653.600 ante raggruppamento) azioni ordinarie Aedes S.p.A. aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli azionisti titolari di azioni ordinarie di Aedes S.p.A., ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., in una o più volte, con abbinati gratuitamente warrant, e contestuale aumento di capitale per massimi Euro 20.000.003,28, comprensivi di sovrapprezzo, ad un prezzo pari ad Euro 0,69 per azione post raggruppamento (Euro 0,0069 per azione ante raggruppamento) comprensivo di sovrapprezzo e, dunque, per massime n. 28.985.512 (2.898.551.200 ante raggruppamento) azioni ordinarie Aedes S.p.A. aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione a servizio dell'esercizio dei warrant; richiesta di ammissione a quotazione dei warrant; modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.***

*“L'assemblea straordinaria di Aedes S.p.A., riunitasi oggi, [•] settembre 2014,*

*udita la relazione e la proposta di deliberazione formulate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 72 Reg. Emittenti,*

*ritenuto che dalla deliberazione di cui oltre non consegua diritto di recesso per gli Azionisti non consenzienti,*

*subordinatamente all'approvazione di tutte le proposte deliberazioni di aumento di capitale sociale all'ordine del giorno dell'odierna assemblea*

*d e l i b e r a:*

*1) di aumentare (cd. Aumento in Opzione) il capitale sociale, in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 40.000.006,56, mediante l'emissione (considerando l'avvenuto raggruppamento deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014) di massime n. 86.956.536 nuove azioni ordinarie (corrispondenti a n. 8.695.653.600 azioni esistenti anteriormente al raggruppamento deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014), prive di valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,46 per ogni nuova azione, da offrirsi in opzione, in una o più volte, agli azionisti titolari di azioni ordinarie Aedes S.p.A. nel rapporto di 8 nuove azioni ordinarie ogni 1 azione ordinaria posseduta, e da sottoscrivere entro il termine ultimo del 31 luglio 2015;*

*2) di introdurre, nell'articolo 5 dello statuto sociale il seguente nuovo [quinto] comma (lasciando invariato il resto dell'articolo): “L'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cd. Aumento in Opzione), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 40.000.006,56, mediante l'emissione di massime n. 86.956.536 nuove azioni ordinarie, prive di valore*

*nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,46 per ogni nuova azione, da offrirsi in opzione, in una o più volte, agli azionisti titolari di azioni ordinarie Aedes S.p.A nel rapporto di 8 nuove azioni ordinarie ogni 1 azione ordinaria posseduta, e da sottoscrivere entro il termine ultimo del 31 luglio 2015.”;*

*3) di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall’Aumento in Opzione (in ragione di un warrant per ogni nuova azione ordinaria), un corrispondente massimo numero di 86.956.536 warrant (“Warrant Aedes S.p.A.”), da quotare su un mercato regolamentato e incorporanti il diritto di sottoscrivere, entro la data anteriore tra il quinto giorno lavorativo bancario del mese successivo a quello in cui cadrà il quinto anniversario della data di emissione dei Warrant Aedes S.p.A. e il 31 luglio 2020 (nel rapporto di una azione ordinaria per ogni gruppo di tre warrant), per il prezzo di euro 0,69 per azione (comprensivo di sovrapprezzo), le azioni ordinarie da emettersi in dipendenza dell’Aumento Warrants;*

*4) di approvare il regolamento dei Warrant Aedes S.p.A. quale risultante dal documento allegato al verbale dell’assemblea straordinaria di Aedes S.p.A. del giorno [•] settembre 2014;*

*5) di richiedere a Borsa Italiana S.p.A. l’ammissione dei Warrant Aedes S.p.A. alla quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;*

*6) di ulteriormente aumentare il capitale sociale (cd. Aumento Warrants), in forma scindibile e a pagamento, al servizio dell’esercizio dei Warrant Aedes S.p.A., per l’ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi euro 20.000.003,28, mediante l’emissione di massime numero 28.985.512 nuove azioni ordinarie (corrispondenti a n. 2.898.551.200 azioni esistenti anteriormente al raggruppamento deliberato dall’assemblea straordinaria del [•] settembre 2014), prive del valore nominale, godimento regolare, sottoscrivibili (entro la data anteriore tra il quinto giorno lavorativo bancario del mese successivo a quello in cui cadrà il quinto anniversario della data di emissione dei Warrant Aedes S.p.A. e il 31 luglio 2020), al prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di euro 0,69 per ogni nuova azione ordinaria, nel rapporto di una azione ordinaria per ogni gruppo di tre warrant esercitati;*

*7) di introdurre, nell’articolo 5 dello statuto sociale il seguente nuovo [sesto] comma (lasciando invariato il resto dell’articolo): “L’assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale al servizio dell’esercizio dei Warrant Aedes S.p.A. (cd. Aumento Warrants), in forma scindibile e a pagamento, per l’ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi euro 20.000.003,28, mediante l’emissione di massime n. 28.985.512 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale, godimento regolare, sottoscrivibili (entro la data anteriore tra il quinto giorno lavorativo bancario del mese successivo a quello in cui cadrà il quinto anniversario della data di emissione dei Warrant Aedes S.p.A. e il 31 luglio 2020), al prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di euro 0,69 per ogni nuova azione ordinaria, nel rapporto di una azione ordinaria per ogni gruppo di tre warrant esercitati.”;*

*8) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione di portare a esecuzione quanto sopra deliberato, compiendo ogni attività, inerente e conseguente, che si renda a tal fine utile, necessaria od opportuna, e di compiere pertanto ogni attività utile, necessaria e opportuna per il collocamento e la sottoscrizione del deliberato aumento di capitale e, in particolare, per la pubblicazione dell’avviso di offerta in opzione, per il collocamento della parte di aumento di capitale che rimanga inoptata e per l’effettuazione delle conseguenti operazioni pubblicitarie, inter alia, nel Registro delle Imprese, ivi compreso il deposito del testo aggiornato dello Statuto sociale, al fine di attestare l’avvenuta esecuzione dell’operazione di aumento del capitale sociale;*

*9) di dare mandato al Consiglio di Amministrazione di apportare alla presente deliberazione tutte quelle variazioni, soppressioni e integrazioni di carattere formale e non sostanziale che risultassero necessarie o opportune sulla base di disposizioni normative o regolamentari vigenti o richieste da competenti Autorità, anche in sede di iscrizione al Registro delle Imprese.”.*

#### Modifiche statutarie

Si riporta di seguito il testo dell’articolo 5 dello statuto sociale risultante ad esito della deliberazione di riduzione del capitale sociale assunta in data 18 luglio 2014 e della conversione obbligatoria delle azioni speciali C avvenuta in data 24 luglio 2014, raffrontato con il nuovo testo del medesimo, comprensivo degli effetti di tutte le deliberazioni oggetto della presente relazione.

| FORMULAZIONE VIGENTE   | FORMULAZIONE NUOVA  |
|--|---|
| <b>Articolo 5- Capitale</b>  | <b>Articolo 5- Capitale</b>   |
| <p>Il capitale sociale è determinato in euro 70.853.685,34 (settantamiloni ottocentocinquantatremila seicentottantacinque e trentaquattro centesimi) ed è diviso in n. 1.093.459.659 (un miliardo novantatremilioni quattrocentocinquantanovemilaseicentocinquantanove) azioni ordinarie senza valore nominale.</p> <p>L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato: [(i) di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale in Opzione"), in forma inscindibile e a pagamento, per l'ammontare complessivo di euro 150.026.653,92, mediante emissione di numero 577.025.592 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, da offrirsi in opzione agli azionisti, nel rapporto di 152 (centocinquantadue) nuove azioni ogni 25 (venticinque) azioni possedute, ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile, al prezzo di euro 0,26 ciascuna, da sottoscrivere entro il termine ultimo del 31 dicembre 2009;*(ii) di ulteriormente aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Warrant"<sup>1)</sup>), in forma scindibile e a pagamento al servizio dell'esercizio dei "Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014" abbinati alle azioni ordinarie emesse a seguito dell'"Aumento di Capitale in Opzione" per l'ammontare complessivo di massimi euro 150.026.653,92, mediante emissione di massime numero 577.025.592 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, al prezzo di euro 0,26 ciascuna, nel rapporto di una azione per ogni "Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014", stabilendo che, ove non integralmente sottoscritto entro il termine ultimo del 30 settembre 2014, detto aumento rimarrà fermo nei limiti delle sottoscrizioni raccolte entro tale data.</p> <p>[L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Banche"<sup>2)</sup>), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 310.000.000,31, comprensivo di sovrapprezzo, mediante l'emissione di:</p> <p>(i) massime n. 363.821.680,00 azioni speciali (le "Azioni C"), prive del valore nominale, godimento regolare, con diritto di voto limitato ai sensi dell'art. 2351, comma 2, codice civile e convertibili in azioni ordinarie (con caratteristiche e modalità di conversione indicate nel successivo articolo 5-bis), per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo); e</p> | <p>Il capitale sociale è determinato in euro 70.853.685,34 (settantamiloni ottocentocinquantatremila seicentottantacinque e trentaquattro centesimi) ed è diviso in n. <del>1.093.459.659</del> (un miliardo novantatremilioni quattrocentocinquantanovemilaseicentocinquantanove) <b>10.934.596</b> (dieci milioni novecentotrentaquattromila cinquecentonovantasei) azioni ordinarie senza valore nominale.</p> <p><b>L'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cd. Aumento Riservato), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 40.000.000,12, mediante l'emissione di massime n. 86.956.522 nuove azioni speciali, prive di valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,46 per ogni nuova azione, riservate alla sottoscrizione, in una o più volte, ma comunque entro il termine ultimo del 29 maggio 2015, di una società di capitali di nuova costituzione partecipata da Sator Capital Limited (in nome e per conto di Sator Private Equity Fund, "A" L.P.) (direttamente o per il tramite di una società direttamente o indirettamente controllata), Tiepolo S.r.l., Prarosa S.p.A. e Agarp S.r.l., e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile. Le nuove azioni speciali rivenienti dall'Aumento Riservato hanno le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie di Aedes S.p.A. fatta eccezione per la mancanza del diritto di opzione esercitabile nell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 e saranno ammesse a quotazione e saranno convertite in azioni ordinarie Aedes e pertanto saranno fungibili con quelle in circolazione assumendo il medesimo codice ISIN IT0000074028 il primo giorno del periodo di offerta dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014. Sino a quel momento alle azioni speciali sarà attribuito un codice ISIN diverso dal codice attribuito alle azioni ordinarie Aedes quotate. Le azioni speciali non saranno, inoltre, assegnatarie dei warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014.</b></p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>(ii) massime n. 69.744.754,00 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo); riservate alla sottoscrizione, entro il termine ultimo del 31 dicembre 2009, da parte degli istituti bancari e finanziari indicati all'accordo di ristrutturazione sottoscritto in data 23 aprile 2009 (e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile), e liberabili anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti**].</p> <p>L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Creditori Garantiti"), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 50.000.000,05, comprensivo di sovrapprezzo, mediante l'emissione di massime n. 69.930.070 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo), riservate alla sottoscrizione, entro il termine ultimo del 31 dicembre 2014, a servizio della conversione degli eventuali crediti vantati da istituti bancari e finanziari indicati nell'accordo di ristrutturazione sottoscritto in data 23 aprile 2009, a seguito della escussione delle garanzie personali rilasciate in loro favore dalla Società e dalle controllate (e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile), e liberabili anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti.</p> | <p><b>L'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cd. Aumento Banche), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi euro 48.999.998,10, mediante l'emissione di massime n. 21.304.347 nuove azioni speciali, prive di valore nominale, godimento regolare, per il prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di euro 2,30 per ogni nuova azione, riservate alla sottoscrizione (liberabile, in una o più volte, eventualmente, in tutto o in parte, anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti, ma comunque entro il termine ultimo del 29 maggio 2015), di banche creditrici di Aedes S.p.A. e/o di società del gruppo Aedes, e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile. Le nuove azioni speciali rivenienti dall'Aumento Banche hanno le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie di Aedes S.p.A. fatta eccezione per la mancanza del diritto di opzione esercitabile nell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 e saranno ammesse a quotazione e saranno convertite in azioni ordinarie Aedes e pertanto saranno fungibili con quelle in circolazione assumendo il medesimo codice ISIN IT0000074028 il primo giorno del periodo di offerta dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014. Sino a quel momento alle azioni speciali sarà attribuito un codice ISIN diverso dal codice attribuito alle azioni ordinarie Aedes quotate. Le azioni speciali non saranno, inoltre, assegnatarie dei warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014.</b></p> <p><b>L'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cd. Aumento in Natura), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi euro 91.999.999,77, mediante l'emissione di massime n. 114.285.714 nuove azioni speciali, prive di valore nominale, godimento regolare, per il prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di euro 0,8050 per ogni nuova azione, da liberarsi, entro il termine ultimo del 29 maggio 2015, mediante conferimento delle partecipazioni rappresentanti l'intero capitale sociale della società Praga Holding Real Estate S.p.A., e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, codice civile. Le nuove azioni speciali rivenienti dall'Aumento in Natura hanno le medesime</b></p> |
|--|--|



caratteristiche delle azioni ordinarie di Aedes S.p.A. fatta eccezione per la mancanza del diritto di opzione esercitabile nell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 e saranno ammesse a quotazione e saranno convertite in azioni ordinarie Aedes e pertanto saranno fungibili con quelle in circolazione assumendo il medesimo codice ISIN IT0000074028 il primo giorno del periodo di offerta dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014. Sino a quel momento alle azioni speciali sarà attribuito un codice ISIN diverso dal codice attribuito alle azioni ordinarie Aedes quotate. Le azioni speciali non saranno, inoltre, assegnatarie dei warrant attribuiti ai sottoscrittori dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014.

L'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cd. Aumento in Opzione), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 40.000.006,56, mediante l'emissione di massime n. 86.956.536 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,46 per ogni nuova azione, da offrirsi in opzione, in una o più volte, agli azionisti titolari di azioni ordinarie Aedes S.p.A. nel rapporto di 8 nuove azioni ordinarie ogni 1 azione ordinaria posseduta, e da sottoscrivere entro il termine ultimo del 31 luglio 2015.

L'assemblea straordinaria del [•] settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale al servizio dell'esercizio dei Warrant Aedes S.p.A. (cd. Aumento Warrants), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi euro 20.000.003,28, mediante l'emissione di massime n. 28.985.512 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale, godimento regolare, sottoscrivibili (entro la data anteriore tra il quinto giorno lavorativo bancario del mese successivo a quello in cui cadrà il quinto anniversario della data di emissione dei Warrant Aedes S.p.A. e il 31 luglio 2020), al prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di euro 0,69 per ogni nuova azione ordinaria, nel rapporto di una azione ordinaria per ogni gruppo di tre warrant esercitati.

L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato: [(i) di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale in Opzione"), in forma inscindibile e a pagamento, per l'ammontare

|  |  |
|--|--|
|  | <p>complessivo di euro 150.026.653,92, mediante emissione di numero 577.025.592 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, da offrirsi in opzione agli azionisti, nel rapporto di 152 (centocinquantadue) nuove azioni ogni 25 (venticinque) azioni possedute, ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile, al prezzo di euro 0,26 ciascuna, da sottoscrivere entro il termine ultimo del 31 dicembre 2009;] (ii) di ulteriormente aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Warrant"<sup>1)</sup>), in forma scindibile e a pagamento al servizio dell'esercizio dei "Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014" abbinati alle azioni ordinarie emesse a seguito dell'"Aumento di Capitale in Opzione" per l'ammontare complessivo di massimi euro 150.026.653,92, mediante emissione di massime numero 577.025.592 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, al prezzo di euro 0,26 ciascuna, nel rapporto di una azione per ogni "Warrant Aedes S.p.A. 2009-2014", stabilendo che, ove non integralmente sottoscritto entro il termine ultimo del 30 settembre 2014, detto aumento rimarrà fermo nei limiti delle sottoscrizioni raccolte entro tale data.</p> <p>[L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Banche"<sup>2)</sup>), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 310.000.000,31, comprensivo di sovrapprezzo, mediante l'emissione di:</p> <p>(i) massime n. 363.821.680,00 azioni speciali (le "Azioni C"), prive del valore nominale, godimento regolare, con diritto di voto limitato ai sensi dell'art. 2351, comma 2, codice civile e convertibili in azioni ordinarie (con caratteristiche e modalità di conversione indicate nel successivo articolo 5-bis), per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo); e</p> <p>(ii) massime n. 69.744.754,00 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo);</p> <p>riservate alla sottoscrizione, entro il termine ultimo del 31 dicembre 2009, da parte degli istituti bancari e finanziari indicati all'accordo di ristrutturazione sottoscritto in data 23 aprile 2009 (e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile), e liberabili anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti<sup>***</sup>].</p> <p>L'assemblea straordinaria del 30 aprile 2009 ha deliberato di aumentare il capitale sociale (cosiddetto "Aumento di Capitale Creditori Garantiti"), in forma</p> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>scindibile e a pagamento, per l'ammontare di massimi euro 50.000.000,05, comprensivo di sovrapprezzo, mediante l'emissione di massime n. 69.930.070 azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, per il prezzo di euro 0,715 ciascuna (di cui euro 0,26 da imputare a capitale ed euro 0,455 a riserva sovrapprezzo), riservate alla sottoscrizione, entro il termine ultimo del 31 dicembre 2014, a servizio della conversione degli eventuali crediti vantati da istituti bancari e finanziari indicati nell'accordo di ristrutturazione sottoscritto in data 23 aprile 2009, a seguito della escussione delle garanzie personali rilasciate in loro favore dalla Società e dalle controllate (e, pertanto, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, codice civile), e liberabili anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti.</p> |
|--|---|

\* Le parole tra parentesi quadra devono intendersi abrogate a seguito dell'integrale esecuzione dell' "Aumento di Capitale in Opzione".

\*\* Le parole tra parentesi quadra devono intendersi abrogate a seguito dell'intervenuta conversione delle "Azioni C" in azioni ordinarie.

<sup>1</sup> Si dà atto che l' "Aumento di Capitale Warrant" è stato parzialmente eseguito in data 16 novembre 2009, per l'importo di euro 109.154,24 (con emissione di n. 419.824 azioni ordinarie).

Si dà atto che l' "Aumento di Capitale Warrant" è stato parzialmente eseguito in data 14 luglio 2010, per l'importo di euro 101.400,00 (con emissione di n. 390.000 azioni ordinarie).

Si dà atto che l' "Aumento di Capitale Warrant" è stato parzialmente eseguito in data 16 agosto 2010, per l'importo di euro 908,96 (con emissione di n. 3.496 azioni ordinarie).

<sup>2</sup> Si dà atto che l' "Aumento di Capitale Banche" è stato parzialmente eseguito in data 25 settembre 2009, per l'importo di euro 103.965.028,96 e in data 2 ottobre 2009, per l'importo di euro 3.636.363,64.

\*\*\*

## **VALUTAZIONE SULLA RICORRENZA DEL DIRITTO DI RECESSO**

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che tutte le modifiche statutarie di cui alla presente relazione non configurino alcun diritto di recesso in capo agli azionisti di Aedes.

\*\*\* \*\*

**Per il Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A.**

**Il Presidente del Consiglio di Amministrazione**

---

Dott. Pio Giovanni Scarsi

## **DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI**

Io sottoscritto Dott. Gabriele Cerminara, Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes S.p.A., dichiaro, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2, del D.Lgs. 58/98, come modificato, che l'informativa contabile contenuta nella presente Relazione del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi degli artt. 70 e 72 del Regolamento Emittenti corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Milano, 5 agosto 2014

**Aedes S.p.A.**

**Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari**

---

Dott. Gabriele Cerminara

## Regolamento dei “Warrant Aedes S.p.A. 20[...] -20[...]”

### Art. 1 Warrant Aedes S.p.A.

- 1.1 In data [29/30] settembre 2014 l'Assemblea Straordinaria degli azionisti di Aedes S.p.A. (di seguito “**Aedes**” o la “**Società**”) ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per massimi Euro 40.000.006,56, ad un prezzo pari ad Euro 0,46 per azione e, dunque, per massime n. 86.956.536 azioni ordinarie Aedes S.p.A. aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli azionisti titolari di azioni ordinarie di Aedes, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., in una o più volte, e di emettere, abbinandoli gratuitamente alle azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti da tale aumento di capitale in opzione, un corrispondente massimo numero di 86.956.536 warrant (i “**Warrant**”), da quotarsi in Borsa, in ragione di 1 (uno) Warrant per ogni nuova azione ordinaria sottoscritta, e incorporanti il diritto di sottoscrivere, al prezzo di Euro 0,69 (comprensivo di sovrapprezzo), 1 (una) nuova azione ordinaria di Aedes riveniente dall'Aumento Warrants ogni gruppo di 3 (tre) Warrant detenuti.
- 1.2 Nella medesima riunione del [29/30] settembre 2014, l'Assemblea Straordinaria di Aedes ha deliberato di aumentare il capitale sociale, in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi Euro 20.000.003,28, mediante l'emissione di massime numero 28.985.512 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, godimento regolare, al prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 0,69 ciascuna, nel rapporto di 1 (una) nuova azione ordinaria ogni gruppo di 3 (tre) Warrant detenuti (1 “**Aumento Warrants**”), stabilendo che, ove non integralmente sottoscritto entro la data anteriore tra il quinto giorno lavorativo bancario del mese successivo a quello in cui cadrà il quinto anniversario della data di emissione dei Warrant e il termine ultimo del 31 luglio 2020, detto Aumento Warrants rimarrà fermo nei limiti delle sottoscrizioni raccolte entro tale data.
- 1.3 I Warrant sono assegnati gratuitamente ai sottoscrittori dell'aumento in opzione di cui al precedente punto 1.1, in ragione di 1 (uno) Warrant per ogni nuova azione ordinaria sottoscritta.
- 1.4 I Warrant sono ammessi al sistema di amministrazione accentrata di Monte Titoli S.p.A. in regime di dematerializzazione ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti. I Warrant sono titoli al portatore e circoleranno separatamente dalle azioni a cui sono abbinati a partire dalla data di emissione e saranno liberamente trasferibili.

### Art. 2 Modalità di esercizio dei Warrant

- 2.1 Fatto salvo quanto previsto al successivo Art. 3, i Warrant attribuiscono ai titolari ed ai loro aventi causa (i “**Titolari**”) il diritto di sottoscrivere n. 1 (una) nuova azione ordinaria di Aedes riveniente dall'Aumento Warrants (ciascuna, una “**Azione di Compendio**”) ogni 3 (tre) Warrant detenuti, al prezzo unitario di Euro 0,69 (il “**Prezzo d'Esercizio**”), con le modalità, nei termini ed alle condizioni stabiliti dal presente Regolamento (il “**Diritto di Sottoscrizione**”).
- 2.2 Salvo quanto previsto al successivo punto 2.6, i Titolari dei Warrant potranno esercitare il proprio Diritto di Sottoscrizione durante i primi cinque giorni lavorativi bancari di ciascun mese a partire dal primo mese successivo alla data di emissione dei Warrant e fino al [●] (ossia, fino al quinto giorno lavorativo bancario del mese di [...] 20[...] incluso) (il “**Periodo di Esercizio**”).
- 2.3 Il Diritto di Sottoscrizione sarà validamente esercitato solo mediante presentazione, durante il Periodo di Esercizio, fatte salve le ipotesi di sospensione di cui al successivo punto 2.6, di apposita richiesta di sottoscrizione (la “**Richiesta di Esercizio**”) da presentare all'intermediario aderente a Monte Titoli S.p.A. presso cui i Warrant sono depositati.  

Le Azioni di Compendio saranno messe a disposizione, per il tramite di Monte Titoli S.p.A., entro l'ultimo giorno di Borsa aperta del mese in cui viene presentata la Richiesta di Esercizio.
- 2.4 Le Azioni di Compendio sottoscritte in esercizio dei Warrant avranno godimento regolare.
- 2.5 Il Prezzo di Esercizio dovrà essere integralmente versato all'atto della presentazione della Richiesta di Esercizio, senza aggravio di commissioni e di spese a carico dei richiedenti.
- 2.6 L'esercizio dei Warrant è automaticamente sospeso dalla data (esclusa) in cui l'organo

amministrativo di Aedes convoca le assemblee dei soci titolari di azioni ordinarie Aedes sino al giorno (incluso) in cui abbia avuto luogo la riunione assembleare - anche in convocazione successiva alla prima - e, comunque, sino al giorno (escluso) dello stacco dei dividendi eventualmente deliberati dalle assemblee medesime.

- 2.7 Le Richieste di Esercizio non potranno essere presentate durante la sospensione del Periodo di Esercizio.
- 2.8 Nel caso in cui, anche per effetto di quanto previsto nel successivo Art. 3, all'atto dell'esercizio dei Warrant spettasse un numero non intero di Azioni di Compendio, il Titolare dei Warrant avrà diritto di sottoscrivere Azioni di Compendio fino alla concorrenza del numero intero e non potrà far valere alcun diritto sulla parte frazionaria.
- 2.9 All'atto della Richiesta di Esercizio, oltre a fornire le necessarie e usuali informazioni, il Titolare dei Warrant:
- (i) prenderà atto che le azioni sottoscritte in esercizio dei Warrant non sono state registrate ai sensi del US Securities Act del 1933 e successive modifiche, vigente negli Stati Uniti d'America;
  - (ii) dichiarerà di non essere una "U.S. Person" come definita ai sensi della "Regulations S".

Nessuna Azione di Compendio sottoscritta in esercizio dei Warrant sarà attribuita ai Titolari di Warrant che non soddisfino le condizioni sopra descritte.

### **Art. 3 Diritti dei Titolari dei Warrant in caso di operazioni sul capitale sociale di Aedes**

3.1 Qualora, tra la data di emissione dei Warrant ed il [●], Aedes dia esecuzione:

- (i) ad aumenti di capitale a pagamento, mediante emissione in opzione di nuove azioni, anche al servizio di warrant validi per la loro sottoscrizione, o di obbligazioni convertibili – dirette od indirette – o con warrant o comunque ad operazioni che diano luogo allo stacco di un diritto negoziabile, il Prezzo di Esercizio per ciascuna Azione di Compendio sarà diminuito di un importo, arrotondato al millesimo di Euro inferiore, pari a:

$$(P_{cum} - P_{ex})$$

nel quale

-  $P_{cum}$  rappresenta la media aritmetica semplice degli ultimi cinque prezzi ufficiali "cum diritto" (di opzione relativo all'aumento di cui trattasi) dell'azione ordinaria Aedes registrati sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;

-  $P_{ex}$  rappresenta la media aritmetica semplice dei primi cinque prezzi ufficiali "ex diritto" (di opzione relativo all'aumento di cui trattasi) dell'azione ordinaria Aedes registrati sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;

- (ii) al raggruppamento o al frazionamento delle azioni, saranno variati di conseguenza il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili dai Titolari dei Warrant ed il Prezzo di Esercizio;
- (iii) alla riduzione del capitale, mediante annullamento di azioni, salvo quelle eventualmente possedute da Aedes, il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant sarà diminuito proporzionalmente, fermo restando il Prezzo di Esercizio;
- (iv) ad aumenti gratuiti del valore nominale delle azioni o a riduzioni del valore nominale delle azioni, non saranno modificati né il Prezzo di Esercizio né il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant come indicato ai precedenti artt. 1 e 2;
- (v) ad aumenti gratuiti del capitale mediante assegnazione di nuove azioni, il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant sarà proporzionalmente aumentato mentre il Prezzo di Esercizio per ciascuna Azione di Compendio sarà proporzionalmente ridotto;
- (vi) ad operazioni di fusione o scissione in cui Aedes non sia la società incorporante/beneficiaria, sarà conseguentemente modificato il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili sulla base dei relativi rapporti di concambio/assegnazione, fermo restando il Prezzo di Esercizio;

- (vii) ad aumenti di capitale con esclusione o limitazione del diritto di opzione, anche abbinati a obbligazioni convertibili e/o warrant, modificazioni dello statuto concernenti la ripartizione degli utili, incorporazione di altra società nella Società, non saranno modificati né il Prezzo di Esercizio né il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant come indicato ai precedenti artt. 1 e 2.

L'elencazione sopra riportata non è esaustiva. In caso di compimento da parte della Società di altre operazioni sul capitale, diverse da quelle considerate nei punti precedenti e suscettibile di determinare effetti analoghi, potranno essere rettificati dalla Società il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili e/o, se del caso, il Prezzo di Esercizio secondo metodologie di generale accettazione.

In nessun caso il prezzo di sottoscrizione di azioni in esercizio dei Warrant potrà risultare inferiore al loro valore nominale, ove esistente a detta data.

#### **Art. 4 Soggetti incaricati**

- 4.1 Le operazioni di esercizio dei Warrant avranno luogo presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata della Monte Titoli S.p.A..

#### **Art. 5 Termini di decadenza**

- 5.1 Il Diritto di Sottoscrizione dei Warrant dovrà essere esercitato, a pena di decadenza, presentando la Richiesta di Esercizio entro il [●]. Pertanto a partire dalla data successiva alla data del [●] i Warrant per i quali non sia stata presentata una Richiesta di Esercizio, diverranno definitivamente privi di effetto.

#### **Art. 6 Regime Fiscale**

- 6.1 L'assegnazione, l'acquisto, la detenzione, la cessione e l'esercizio dei Warrant da parte degli investitori sono soggetti al regime fiscale di volta in volta vigente e applicabile al singolo investitore.

#### **Art. 7 Quotazione**

- 7.1 E' previsto che venga presentata domanda per la quotazione dei Warrant sul mercato telematico azionario (MTA) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

#### **Art. 8 Legislazione e foro competente**

- 8.1 I Warrant sono regolati dalla legge italiana. Per qualsiasi contestazione relativa ai Warrant ed alle disposizioni del presente Regolamento sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Milano.

#### **Art. 9 Varie**

- 9.1 Tutte le comunicazioni di Aedes ai Titolari dei Warrant verranno effettuate, ove non diversamente disposto dalla legge, mediante comunicato pubblicato sul sito internet di Aedes ([www.aedesgroup.com](http://www.aedesgroup.com)).
- 9.2 Il possesso dei Warrant comporta la piena accettazione di tutte le condizioni fissate nel presente Regolamento.
- 9.3 Senza necessità del preventivo assenso dei Titolari dei Warrant, Aedes potrà apportare al presente Regolamento le modifiche che essa ritenga necessarie ovvero anche solo opportune anche al fine di eliminare errori materiali, ambiguità od imprecisioni nel testo, a condizione che tali modifiche non pregiudichino i diritti e gli interessi dei Titolari dei Warrant.