



1337
di ordine

Atto Costitutivo
della Società "Aedes" Società
Anonima Ligure per Imprese
e Costruzioni.

Not. Not. 29

Reynardo Sua Maesta
Vittorio Emanuele III

...a Bo e per volonta dellaazione
...Italia.

AEDES

Avan... me dottor Francesco
Borri... Notaro residente in
Genova, iscritto presso il Consiglio
Notarile di questo distretto, ed in

**Resoconto intermedio consolidato e
abbreviato sulla gestione
al 30 settembre 2013**

...viti fu Pasquale nato a Tori Ligure
e Domenico Granir fu Angelo, nato
in Alghero...
...denti in Genova, testimoni noti,
...doveri e richiesti.

Sono con **108° esercizio**

REGISTRATO GENOVA
311 N. 169 ESATOLIRE
L'RIDEN
APR 7 1906

INDICE

1. INFORMAZIONI GENERALI	3
1.1 CARICHE SOCIALI	3
1.2 STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 SETTEMBRE 2013	3
1.3 ALTRE INFORMAZIONI	4
2. NOTE DI COMMENTO DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE	4
2.1 PRINCIPALI DATI ECONOMICI, FINANZIARI E PATRIMONIALI DEL GRUPPO	4
2.2 NOTE DI COMMENTO DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DEL GRUPPO AEDES	5
2.3 CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO	5
2.4 CONSIDERAZIONI SULLA CONTINUITÀ AZIENDALE	7
3. NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI	8
3.1 PRINCIPI CONTABILI E DI CONSOLIDAMENTO	8
3.2 AREA DI CONSOLIDAMENTO	8
3.3 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	9
3.4 STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO.....	12
3.5 PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE	15
3.6 FACOLTÀ DI DEROGARE (OPT-OUT) ALL'OBBLIGO DI PUBBLICARE UN DOCUMENTO INFORMATIVO IN IPOTESI DI OPERAZIONI SIGNIFICATIVE.....	17
Ai sensi dell'art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, si comunica che la Società si avvale della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Reg. Consob n. 11971/99 (e s.m.i.).	17
3.7 EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO.....	17
3.8 EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE.....	17
3.9 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	17
3.10 DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI A NORMA DELLE DISPOSIZIONI DELL'ART. 154-BIS COMMA 2 DEL D.LGS. 58/1998	19
3.11 ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE	20

1. INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione		Indipendente	Comitato Esecutivo	Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate	Comitato per la Remunerazione e le Nomine	Organismo di Vigilanza
Pio Giovanni Scarsi	Presidente	● ⁽¹⁾	●			
Giuseppe Roveda	Amministratore Delegato		●			
Antonella Amenduni Gresele	Consigliere					
Domenico Bellomi	Consigliere		●			
Benedetto Ceglie	Consigliere		●			●
Antonino De Silvestri	Consigliere	● ^{(1) (2)}		●	●	
Luigia Tina Doneda	Consigliere	● ^{(1) (2)}		●		
Paolo Ingrassia	Consigliere		●			
Achille Mucci	Consigliere	● ^{(1) (2)}				
Anna Paola Negri-Clementi	Consigliere				●	
Luca Savino	Consigliere	● ^{(1) (2)}		●	●	●

⁽¹⁾ Indipendente ai sensi del D.Lgs. 58/98

⁽²⁾ Indipendente ai sensi del Codice di Autodisciplina

Collegio Sindacale

Pierluigi Di Paolo	Presidente
Antonio Ferraioli	Sindaco Effettivo
Marino Marrazza	Sindaco Effettivo
Stefano Ciccioriccio	Sindaco Supplente
Alfredo Paparo	Sindaco Supplente
Giorgio Pellati	Sindaco Supplente

Società di Revisione

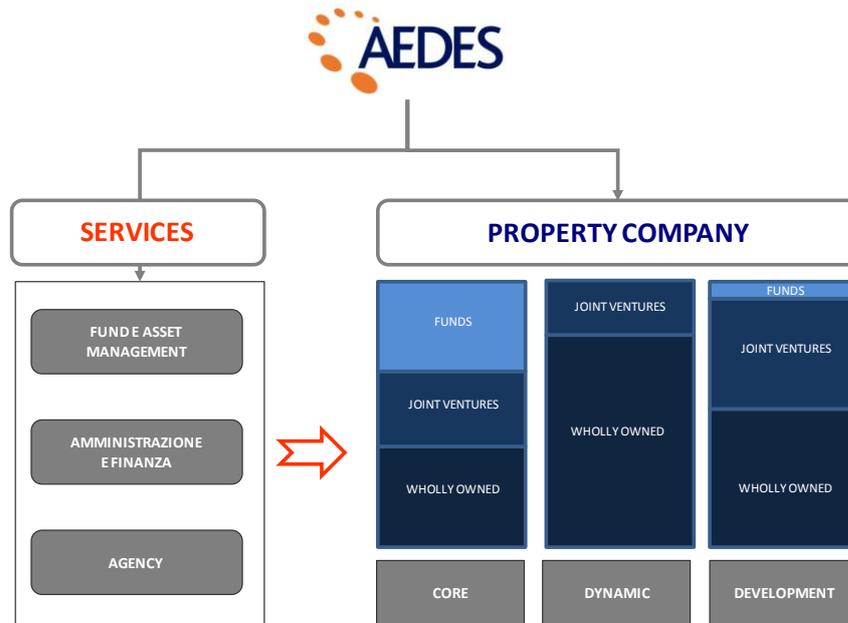
Reconta Ernst & Young S.p.A.

1.2 Struttura del Gruppo al 30 settembre 2013

Aedes S.p.A. (di seguito anche la "Società") è una *property* e *service company*, operativa negli investimenti immobiliari e nella prestazione di servizi.

Il Gruppo Aedes, di cui Aedes S.p.A. è la Capogruppo, è attivo nella selezione e valorizzazione del proprio portafoglio immobiliare a lungo termine distribuito nei segmenti **core**, **development** e **dynamic**, da realizzare tramite la progressiva cessione di *asset* non strategici e la concentrazione sul mercato italiano in iniziative ad elevato potenziale di rendimento, direttamente e attraverso partecipazioni in fondi immobiliari o accordi di *joint ventures*.

Il Gruppo Aedes è altresì presente nella prestazione di servizi ad elevato valore aggiunto principalmente nell'*asset* e *fund management*, nella gestione amministrativa e finanziaria e nell'intermediazione immobiliare.



In allegato alla presente relazione finanziaria semestrale consolidata (di seguito anche "Relazione") sono indicate le partecipazioni detenute direttamente e indirettamente dalla Capogruppo.

1.3 Altre informazioni

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

In considerazione del fatto che Aedes S.p.A. (di seguito anche "Aedes") detiene partecipazioni di controllo, la Relazione Trimestrale è stata redatta su base consolidata e abbreviata. Come per le precedenti Relazioni Trimestrali, pertanto, tutte le informazioni incluse nella presente relazione sono relative ai dati consolidati del Gruppo Aedes.

I dati di cui alla presente Relazione Trimestrale sono espressi in migliaia di Euro, se non diversamente indicato.

2. NOTE DI COMMENTO DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

2.1 Principali dati economici, finanziari e patrimoniali del Gruppo

Nella seguente tabella si riportano, in migliaia di Euro, i principali dati economici, patrimoniali e finanziari consolidati al 30 settembre 2013 comparati con quelli relativi ai periodi precedenti.

Tabella 1: Dati di sintesi del bilancio consolidato

	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2012
Ricavi lordi	24.300	37.385	25.879

Risultato operativo	(7.420)	(230.847)	(40.174)
Risultato netto	(11.380)	(249.938)	(56.356)
Patrimonio netto	23.966	37.262	232.969
Posizione finanziaria netta/(Indebitamento)	(424.401)	(434.020)	(429.147)
Numero dipendenti medio	56	71	74

2.2 Note di commento degli amministratori sull'andamento del Gruppo Aedes

I primi nove mesi del 2013 continuano a risentire, al pari dell'esercizio 2012, degli effetti della crisi economica, in particolare italiana, sempre più grave negli ultimi anni.

Il Gruppo Aedes ha proseguito, nonostante le forti difficoltà del settore immobiliare, le attività volte principalmente alla neutralizzazione dell'assorbimento di cassa generato dal portafoglio esistente, mediante l'ottimizzazione della redditività di *asset core*, la cessione di *asset* non strategici, la dismissione del portafoglio *dynamic* in vendita frazionata, volano anche di ricavi da servizi di agenzia, e l'avanzamento nei processi amministrativi in relazione ai principali progetti di *development*. Nel contempo, è proseguita la ricerca di ulteriori miglioramenti, rispetto ai risultati già raggiunti nei recenti esercizi, nelle posizioni di costo.

Nonostante tali azioni però, la sopra richiamata situazione di crisi nella quale si è destinati ancora ad operare, non consente di procedere nella gestione e nello sviluppo del *business*, in modo efficace, efficiente e redditizio.

Come noto, per superare tale situazione e la conseguente tensione finanziaria, il Consiglio di Amministrazione del 26 aprile 2013 ha approvato le linee guida di un nuovo piano industriale con la previsione di una manovra finanziaria sia in termini di nuovi accordi con le banche finanziatrici che di aumenti di capitale, anche in denaro.

In questo contesto, prosegue con incisività l'azione di semplificazione della struttura societaria del Gruppo, volta ad una migliore visibilità operativa e al consolidamento di risparmi nei costi.

Il risultato economico al termine del terzo trimestre 2013 rimane in area negativa, non potendo ancora, per i predetti motivi, beneficiare in misura significativa delle azioni avviate dal *management*; infatti, pur con costi mantenuti sotto controllo, il risultato rimane influenzato in modo determinante dalla mancanza di ricavi adeguati alla struttura del Gruppo e al capitale investito, situazione che potrà essere superata solo con l'implementazione di un nuovo piano.

2.3 Confronto dei dati consuntivi con il Piano

Il Piano 2009-2013 del Gruppo Aedes era stato redatto su base annuale e, pertanto, analisi e confronti infraperiodali non possono essere pienamente rappresentativi ed esaustivi circa gli eventuali scostamenti.

Si provvede tuttavia a un confronto dei risultati al termine del terzo trimestre 2013 con quelli previsti dal Piano al 31 dicembre 2013, evidenziandone gli elementi di rilievo.

CONTO ECONOMICO

Il conto economico al 30 settembre 2013 riporta una perdita di 11,4 milioni di Euro. Il dato atteso da Piano al termine dell'esercizio corrente è invece positivo per 1,5 milioni di Euro. Di seguito i principali elementi costitutivi (dati in Euro/milioni):

	30.09.2013 Consuntivo	31.12.2013 E (Piano)
	9 mesi	12 mesi
Ricavi Totali^(A)	20,1	43,4
Costi Totali	(21,7)	(32,4)

EBITDA^(B)	(1,6)	11,0
Amm.ti e Sval.	(3,4)	(2,9)
Proventi/(Oneri) JV	(2,4)	2,3
EBIT	(7,4)	10,4
Oneri Finanziari	(4,0)	(8,1)
Imposte	(n/a)	(0,8)
Risultato Netto^(C)	(11,4)	1,5

(A) Al netto del Costo del Venduto

(B) Risultato Operativo al lordo di Ammortamenti e Svalutazioni e Proventi / (Oneri) da JV

(C) Al lordo della quota di competenza di azionisti di minoranza

Il Gruppo, pur conseguendo un risparmio di costi superiore alle attese, registra ricavi ampiamente inferiori alle previsioni di Piano. L'Ebitda risulta in area negativa a fronte di un risultato positivo di 11,0 milioni di Euro sui dodici mesi di Piano. La variazione, come appare evidente, è riferibile a minori ricavi, quale conseguenza soprattutto della situazione di mercato decisamente peggiore rispetto alle attese al momento della redazione del Piano medesimo.

Inoltre, il fatturato appare più orientato ai ricavi connessi al patrimonio immobiliare (locazioni e margine netto di vendita) che al contributo dei servizi. Infatti, i ricavi da locazione si attestano a 10,2 milioni di Euro al 30 settembre 2013, rispetto al Piano che prevedeva 16,2 milioni di Euro su base annua e i ricavi netti di vendita di rimanenze risultano 0,2 milioni di Euro nei primi nove mesi dell'esercizio in corso, mentre erano zero a Piano per l'intero 2013; i ricavi per servizi risultano invece pari a 8,3 milioni di Euro al 30 settembre 2013 e si confrontano con 27,2 milioni di Euro di Piano su base annua.

La proiezione su base annua, ove ragionevolmente applicabile, dei dati sopra esposti evidenzia una decisa minore contribuzione dei ricavi da servizi rispetto al fatturato atteso, a fronte di ricavi da locazione e da *trading* non troppo differenti dal Piano. Ciò è in buona parte riconducibile agli effetti negativi della difficile congiuntura economica che ha avuto forti ripercussioni sulla competitività e redditività del mercato dei servizi.

In relazione ai costi, si confronta un dato dei tre trimestri a consuntivo di 21,7 milioni di Euro rispetto a una attesa di Piano di 32,4 milioni di Euro su base annua. Tra le voci che presentano maggiori scostamenti si segnala quella del Personale, pari a un costo di 3,4 milioni di Euro per nove mesi, in prospettiva di fine anno sensibilmente inferiore rispetto a 9,7 milioni di Euro annui da Piano.

Risulta inoltre sostanzialmente minore il costo finanziario, registrando oneri finanziari netti per 4,0 milioni di Euro in tre trimestri, rispetto a un dato atteso di Piano di 8,1 milioni di Euro al fine 2013.

STATO PATRIMONIALE

Di seguito si riporta un elenco delle principali voci di attivo e passivo consuntivati nella presente Relazione rispetto alle previsioni di Piano attese alla fine dell'esercizio in corso (dati Euro/milioni):

	30.09.2013 Consuntivo	31.12.2013 E (Piano)
CCN	231,1	180,2
Immobilizzazioni	243,2	428,4
PFN	424,4	186,9
Patrimonio Netto	24,0	410,5

Gli ultimi esercizi sono stati caratterizzati da un continuo peggioramento del contesto di mercato che ha, in ultima analisi, influenzato i risultati economici, patrimoniali e finanziari della Società, con particolare riferimento all'esercizio 2012. L'accentuarsi della crisi ha infatti determinato effetti negativi per il mercato immobiliare, specie in termini di deterioramento o rallentamento dei flussi di cassa attesi dalla cessione di *assets*, nonché in termini di valorizzazione di mercato di questi ultimi. Ciò ha comportato per la Società, da un lato, la necessità di operare svalutazioni che hanno negativamente influito su diverse voci dello stato patrimoniale (sul CCN per quanto riguarda le rimanenze e sulle immobilizzazioni per gli altri immobili, nonché sul patrimonio netto del Gruppo);

dall'altro lato, vi è stata maggiore difficoltà nel completare il processo di dismissione degli immobili non strategici, con un conseguente ritardo nella riduzione attesa della Posizione Finanziaria Netta.

2.4 Considerazioni sulla continuità aziendale

Il perdurare della contrazione della domanda nell'attuale contesto di crisi del mercato immobiliare, insieme a una flessione dei prezzi e all'allungamento dei tempi di vendita, ha causato un significativo rallentamento delle transazioni rispetto a quanto pianificato dal Gruppo nell'ambito del proprio Piano asseverato ex art. all'art. 67, comma 3, lettera (d) del R.D. 16 marzo 1942 n. 267. Tale contesto ha creato una situazione di significativa incertezza per Aedes S.p.A. e per diverse altre società facenti parte del Gruppo comportando, oltre 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 nell'esercizio 2012, hanno determinato, per alcune società controllate in cui il valore dell'attivo immobiliare è inferiore al relativo finanziamento, un deterioramento del patrimonio netto. Anche a fronte di tali situazioni, il *management* ha avviato un processo di rivisitazione critica del Piano esistente, con l'obiettivo di predisporre un nuovo piano da redigersi secondo le linee guida approvate, come sopra detto, dal Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A. del 26 aprile 2013, che prevedono, tra l'altro, operazioni sul capitale e una annessa manovra finanziaria.

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

- la Capogruppo Aedes S.p.A. ha definito con una banca finanziatrice i principali termini e condizioni di una nuova linea di credito dell'importo di 20,0 milioni di Euro, garantita dalla cessione di, ovvero dal pegno su, un credito commerciale, utilizzabile per la copertura finanziaria dei fabbisogni operativi, qualora le iniziative immobiliari in corso presentino tempi di realizzo disallineati con le esigenze del Gruppo. La finalizzazione e l'utilizzo di tale linea di credito rimane sospensivamente condizionata al realizzarsi di alcune condizioni, tra le quali il perfezionamento delle garanzie da rilasciarsi, ivi inclusa l'accettazione del debitore ceduto e l'accordo delle banche controparti del Gruppo nella convenzione bancaria, stipulata ad aprile 2009. La Società ha avviato le attività necessarie per il soddisfacimento di tali condizioni sospensive e per la risoluzione di talune criticità emerse in relazione alla finalizzazione di tale finanziamento. Nelle more dell'ottenimento delle condizioni richieste, la Società e la medesima banca finanziatrice hanno sottoscritto un finanziamento chirografo di 5,0 milioni di Euro, già utilizzato dalla Società;
- il Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A. ha definito, in data 26 aprile 2013, le linee guida di un piano da formalizzarsi e adottare in coerenza con il modello di *business* che il Gruppo intende perseguire. Tale piano prevede lo sviluppo di una piattaforma di investimento dotata di *asset core* e di operazioni di *development* di alta qualità, da realizzarsi mediante necessarie operazioni straordinarie sul capitale e annessa manovra finanziaria. Aedes S.p.A., supportata da primaria banca d'affari in qualità di *advisor*, ha inoltre avviato colloqui con le banche finanziatrici per la condivisione di alcune delle suddette linee guida, già riscontrando da parte di alcune di tali banche una disponibilità a valutare la definizione di un percorso condiviso in coerenza con gli obiettivi di risanamento e rilancio del Gruppo.

La finalizzazione di tali operazioni straordinarie entro i prossimi 12 mesi, che come illustrato nel paragrafo relativo all'evoluzione prevedibile della gestione includeranno aumenti di capitale sia per cassa che in natura, consentirà alla Società di conseguire il riequilibrio economico/patrimoniale e l'accesso a risorse finanziarie in grado di assicurare la continuità operativa e lo sviluppo di nuove iniziative immobiliari;

- la Capogruppo Aedes S.p.A. ha completato, nel corso del terzo trimestre 2013, la vendita delle quote del Fondo immobiliare di tipo chiuso denominato "Boccaccio" dalla stessa possedute, per un corrispettivo complessivo di circa 15 milioni di Euro con analoghi effetti positivi di cassa;

- la Società ritiene ulteriormente ragionevole l'ottenimento del consenso da parte di due istituti di credito, con i quali sono stati già avviati contatti preliminari, alla proroga delle scadenze di altrettanti finanziamenti, ad oggi previste nel primo semestre dell'esercizio 2014, avendo peraltro ottenuto le proroghe già previste nell'ambito delle considerazioni della continuità aziendale ai fini della redazione del Bilancio al 31 dicembre 2012;
- la Società ritiene ragionevole, anche sulla base dei colloqui e della corrispondenza sinora intercorsi, che tre delle banche controparti della Convenzione stipulata nel 2009, non esercitino il loro diritto di risolvere i relativi contratti di finanziamento (evento che potrebbe determinare a sua volta la risoluzione della Convenzione medesima).

L'ottenimento di risorse aggiuntive, eventuali minori esborsi e la definizione dell'operazione sul capitale, conseguenti alle azioni sopra citate, risultano condizioni necessarie per assicurare che il Gruppo possa far fronte per i prossimi 12 mesi ai propri impegni, atteso che nella seconda metà del 2014 verranno meno i benefici della Convenzione Bancaria stipulata nel 2009 che prevedevano un differimento dei principali rimborsi dei finanziamenti in essere.

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

3. NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

3.1 Principi contabili e di consolidamento

Nella redazione della presente Relazione Trimestrale sono stati utilizzati i medesimi criteri di valutazione e di consolidamento adottati per il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012.

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

Si ricorda tuttavia che, al fine di dare una completa ed esaustiva rappresentazione della situazione economica e patrimoniale, al termine del terzo trimestre 2012 erano stati inseriti nei suddetti prospetti gli effetti conseguenti alla chiusura di un rilevante contenzioso fiscale, oltre alla svalutazione di un credito d'imposta, relativo all'imposta sostitutiva ex L266/2005 versata in anni precedenti, resosi necessario a seguito della proroga con L14/2012 dei termini concessi per l'uso edificatorio delle aree fabbricabili.

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

3.2 Area di consolidamento

La Relazione Trimestrale al 30 settembre 2013 comprende i dati patrimoniali ed economici della Capogruppo Aedes e delle società direttamente e indirettamente controllate.

Le società nelle quali la Capogruppo, anche indirettamente, detiene un'influenza notevole, sono consolidate con il metodo del patrimonio netto.

L'elenco delle società controllate e di quelle consolidate con il metodo del patrimonio netto sono riportate nell'Allegato 1, nel quale è altresì dettagliato l'elenco delle società controllate che non sono state consolidate con il metodo integrale in quanto non operative e di entità non rilevante.

Nel corso del periodo, l'area di consolidamento non è mutata rispetto al 30 giugno 2013.

3.3 Conto Economico Consolidato

Tabella 1: Conto Economico consolidato

Voce	Descrizione	III Trimestre 2013	III Trimestre 2012	Variazione	30/09/2013	30/09/2012	Variazione
A.	Ricavi lordi	8.563	8.169	394	24.300	25.879	(1.579)
B.	Costi	(7.295)	(6.981)	(314)	(21.717)	(26.776)	5.059
C.	Amm.ti, sval.ni e acc.to rischi	(2.689)	(10.276)	7.587	(3.412)	(26.691)	23.279
D.1	Costo del venduto	(1.054)	(1.055)	1	(4.116)	(3.567)	(549)
D.2	Allineamento rimanenze a valore di mercato	(169)	(3.787)	3.618	(60)	(10.914)	10.854
E.	Proventi/(oneri) da società collegate e joint venture	(940)	86	(1.026)	(2.416)	2.532	(4.948)
F.	Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	0	(218)	218	1	(637)	638
G.=A.+B.+C.+D.1+D.2+E.+F.	Risultato operativo	(3.584)	(14.062)	10.478	(7.420)	(40.174)	32.754
H.	Proventi (oneri) finanziari <i>di cui adeguamento al fair value su derivati</i>	(1.511)	(2.423)	912	(3.960)	(7.387)	3.427
		0	(1)	1	0	(4)	4
I.= G.+ H.	Risultato ante imposte	(5.095)	(16.485)	11.390	(11.380)	(47.561)	36.181
L.	Oneri fiscali	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	(8.795)	n.a.
M.=I.+L.	Utile/(Perdita) del periodo delle attività in funzionamento	(5.095)	(16.485)	11.390	(11.380)	(56.356)	44.976
N.	Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	170	(143)	313	(246)	(471)	225
O.=M.-N.	Risultato di competenza del Gruppo	(5.265)	(16.342)	11.077	(11.134)	(55.885)	44.751

Il risultato del terzo trimestre 2013 di competenza del Gruppo riporta una perdita di 5,3 milioni di Euro, rispetto a 16,3 milioni di Euro nel terzo trimestre 2012.

Il risultato dell'esercizio in corso sino alla data di chiusura del terzo trimestre evidenzia una perdita di 11,1 milioni di Euro, in diminuzione rispetto ai 55,9 milioni di Euro al 30 settembre 2012. Il risultato al 30 settembre 2012 include nella voce Oneri fiscali l'effetto netto della chiusura del contenzioso fiscale (negativo per 1,9 milioni di Euro) e la svalutazione di 6,7 milioni di Euro di un credito d'imposta, relativo all'imposta sostitutiva ex L266/2005 versata in anni precedenti, resosi necessario a seguito della proroga con L14/2012 dei termini concessi per l'uso edificatorio delle aree fabbricabili.

Rispetto ai primi nove mesi del 2012 risultano meno significative sia le svalutazioni immobiliari (0,1 milioni di Euro nel 2013 rispetto ai 10,9 milioni di Euro del 2012 relativi ad immobili iscritti tra le rimanenze e 1,5 milioni di Euro di riprese di valore rispetto a 12,0 milioni di Euro di svalutazioni di investimenti immobiliari) sia gli accantonamenti a fondi rischi (0,8 milioni di rilascio rispetto a 10,0 milioni di Euro di accantonamento del 2012). Il risultato dei primi nove mesi del 2013 risente del rallentamento di operazioni di natura ricorrente (quali le operazioni di vendita frazionata di immobili).

I costi rimangono sostanzialmente invariati nel terzo trimestre 2013 (7,3 milioni di Euro nel 2013 rispetto a 7,0 del 2012), mentre nei primi nove mesi dell'esercizio 2012 si registravano eventi negativi non ricorrenti tra cui principalmente la minusvalenza di 3,0 milioni di Euro sulla cessione della partecipazione in Mission Street Master Holding Co LLC e il riconoscimento di passività per garanzie concesse a terzi relativamente a compravendite passate.

Il risultato operativo dei primi nove mesi del 2013 risulta in perdita di 7,4 milioni di Euro, con un miglioramento, ascrivibile agli eventi sopra descritti, di 32,8 milioni di Euro rispetto alla perdita di 40,2 milioni di Euro al 30 settembre 2012.

Risulta inoltre in miglioramento la gestione finanziaria, la quale evidenzia al 30 settembre 2013 oneri finanziari netti per circa 4,0 milioni di Euro, in riduzione rispetto a 7,4 milioni di Euro al termine dei primi nove mesi del 2012. La differenza è ascrivibile ad un insieme di fattori tra cui un minor indebitamento medio di periodo, anche a seguito della cessione della partecipazione detenuta in Turati Properties S.r.l..

La voce oneri fiscali, che al 30 settembre 2013 presenta un saldo nullo, nel corrispondente periodo del 2012 risultava composta da:

(a) l'effetto netto, negativo per 1,9 milioni di Euro, della chiusura del contenzioso fiscale. Il dato include sanzioni e interessi sulle somme oggetto di transazione e, nell'ottica di una definizione globale, anche importi delle annualità non ancora accertate, interessate dai rilievi formulati; e

(b) la svalutazione di 6,7 milioni di Euro di un credito d'imposta, relativo all'imposta sostitutiva ex L266/2005 versata in anni precedenti, resosi necessario a seguito della proroga con L14/2012 dei termini concessi per l'uso edificatorio delle aree fabbricabili.

L'art. 1, comma 473 della citata L266/2005, aveva previsto per i soggetti titolari di reddito d'impresa la possibilità di rivalutare il valore delle aree a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area fosse avvenuta entro i cinque anni successivi alla rivalutazione. Assunto come definitivo tale termine quinquennale, nel Bilancio al 31 dicembre 2010, era stato rilevato un credito per l'imposta sostitutiva assoluta negli esercizi precedenti e non dovuta alla luce della mancata edificazione. Il DL216/2011 (decreto "Milleproroghe"), convertito in L14/2012, ha invece prorogato la durata del termine utile per l'utilizzazione edificatoria delle aree, estendendolo da cinque a dieci anni. Per effetto di tale normativa, l'esistenza del credito suddetto potrà essere verificata solo a seguito della scadenza del nuovo termine di legge, con la conseguente necessità di adeguarne la valutazione contabile.

In data 11 ottobre 2012 è intervenuta la risoluzione 94/E da parte dell'Agenzia delle Entrate, che ha diffuso un parere interpretativo della mutata normativa. La società, al fine di chiarire in modo definitivo gli effetti della norma sul proprio credito, ha presentato nel corso del 2013 un interpello all'Agenzia delle Entrate.

Di seguito vengono analizzati i dati economici per singola voce.

A. Ricavi lordi

Tabella 2: Ricavi lordi consolidati

	III Trimestre 2013	III Trimestre 2012	Variazione	30/09/2013	30/09/2012	Variazione
Ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori	3.411	3.901	(490)	10.235	11.785	(1.550)
Ricavi per prestazioni di servizi	3.193	2.006	1.187	8.302	6.702	1.600
Ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante (al lordo della variazione delle rimanenze)	1.035	1.650	(615)	4.312	4.732	(420)
Costo del venduto	(1.054)	(1.055)	1	(4.116)	(3.567)	(549)
Margine netto realizzato nella vendita di immobili iscritti nell'attivo circolante	(19)	595	(614)	196	1.165	(969)
Proventi da alienazioni partecipazioni immobiliari	518	0	518	518	1.405	(887)
Altri ricavi e proventi	406	612	(206)	933	1.255	(322)
Totale	8.563	8.169	394	24.300	25.879	(1.579)

I dati in corsivo non sono inclusi nel totale dei ricavi totali.

I ricavi per affitti e riaddebiti ai conduttori relativi sia al terzo trimestre che ai primi nove mesi dell'anno, si riducono rispetto agli stessi periodi del 2012.

Tale riduzione è principalmente attribuibile al fatto che il Gruppo ha assunto la gestione diretta del Golf di Tolcinasco, mediante la costituzione della società Golf Club Castello Tolcinasco Società Sportiva Dilettantistica S.r.l., società posseduta al 100% da Golf Tolcinasco S.r.l.. Pertanto, i ricavi derivanti dalla struttura golfistica, precedentemente assimilati ai ricavi da locazione, sono dall'esercizio 2013 ricavi da prestazioni di servizi.

I ricavi per prestazioni di servizi relativi al terzo trimestre 2013 ammontano a 3,2 milioni di Euro, in aumento rispetto ai dati del corrispondente periodo del 2012 principalmente per le penali riconosciute ad Aedes S.p.A. e Aedes Agency S.r.l. per la rescissione dei contratti di *advisory* e *agency* in essere con il Fondo Boccaccio, a seguito della cessione delle quote dello stesso fondo.

La stessa voce, riferita ai primi nove mesi dell'esercizio 2013, registra invece un aumento di 1,6 milioni di Euro rispetto al 30 settembre 2012. Tale variazione è dovuta principalmente alla già citata riclassifica dei ricavi derivanti dalla struttura golfistica.

Si registra una riduzione dei Ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante sia nel corso del terzo trimestre (1,0 milioni di Euro da 1,7 milioni di Euro nel terzo trimestre 2012) che nei primi nove mesi del 2013 (4,3 milioni di Euro da 4,7 milioni di Euro). La riduzione del margine al netto del costo del venduto è invece pari a 1,0 milioni di Euro nei primi nove mesi del 2013.

Nel terzo trimestre 2013 non si sono registrate alienazioni di immobili iscritti nell'attivo immobilizzato. E' stata realizzata una plusvalenza per l'alienazione della partecipazione detenuta nel Fondo Boccaccio.

B. Costi

Tabella 3: Costi

Descrizione	III Trimestre 2013	III Trimestre 2012	Variazione	30/09/2013	30/09/2012	Variazione
Acquisti e prestazioni per immobili di proprietà	1.274	1.521	(247)	4.322	4.287	35
Acquisti generali	63	7	56	203	27	176
Prestazioni di servizi	3.700	1.998	1.702	9.813	8.414	1.399
Godimento beni di terzi	70	86	(16)	205	295	(90)
Personale	1.011	1.178	(167)	3.373	4.391	(1.018)
IMU	715	1.338	(623)	2.245	2.727	(482)
Oneri diversi di gestione	462	853	(391)	1.556	6.635	(5.079)
Totale	7.295	6.981	314	21.717	26.776	(5.059)

La voce relativa ai costi relativi ai primi nove mesi, pari a 21,7 milioni di Euro, risulta inferiore rispetto ai dati al 30 settembre 2012. Tale risultato è riferibile in prevalenza alla presenza nei risultati del 2012 di eventi non sistematici, quali i maggiori oneri diversi di gestione per 3,0 milioni di Euro, relativi alla cessione della partecipazione in Mission Street Master Holding CO LCC, e per 1,6 milioni di Euro per passività sopravvenute relativamente a garanzie rilasciate a terzi in merito a cessioni di partecipazioni avvenute nei precedenti esercizi. Il 2013 beneficia di minori costi ripetitivi, quali ad esempio quelli del personale (-1,0 milioni di Euro), mentre la voce prestazioni di servizi (+1,4 milioni di Euro) risente principalmente dei lavori di costruzione dei box interrati in Milano Via Turati.

C. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamento rischi

La voce ammortamenti, svalutazioni e accantonamento rischi dei primi nove mesi del 2013 è pari a 3,4 milioni di Euro, rispetto a 26,7 milioni di Euro del 2012, e risulta così composta:

- ammortamenti per 2,4 milioni di Euro;
- svalutazioni per 3,3 milioni di Euro riferite a crediti commerciali verso clienti terzi;
- riprese di valori su immobili in precedenza svalutati per 1,5 milioni di Euro;
- rilasci di accantonamenti a fondi rischi per 0,8 milioni di Euro, principalmente riconducibili a eventi sopraggiunti su rischi contrattuali connessi alla realizzazione di opere per cui era previsto un fondo rischi che pertanto è stato utilizzato.

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

Gli oneri da società collegate e *joint venture* presentano un saldo di 0,9 milioni di Euro nel terzo trimestre (0,1 milioni di Euro di proventi nel terzo trimestre 2012) rispetto ad un saldo negativo di 2,4 milioni di Euro nei primi nove mesi del 2013 (2,5 milioni di Euro di proventi nei primi nove mesi del 2012), quando si erano registrati risultati positivi principalmente connessi alle vendite di immobili effettuate dal Fondo Dante Retail e dal Fondo Petrarca, in parte neutralizzati dalle perdite registrate principalmente su Secure Investments Ltd e Trixia S.r.l..

F. Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione

La voce, positiva per 1 migliaia di Euro si confronta con 637 migliaia di Euro di oneri dei primi nove mesi del 2012.

H. Proventi/(Oneri) finanziari

Gli oneri finanziari netti dei primi nove mesi del 2013, pari a 4,0 milioni di Euro (7,4 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2012), sono principalmente costituiti da:

- Proventi finanziari: 0,4 milioni di Euro in linea con i risultati del 2012.
- Oneri finanziari: 4,4 milioni di Euro, rispetto a 8,5 milioni di Euro al 30 settembre 2012, a seguito principalmente della cessione della partecipazione in Turati Properties S.r.l..
- Adeguamento al fair value delle partecipazioni disponibili alla vendita: la voce presenta un saldo positivo pari a 0,2 milioni di Euro rispetto a 0,3 milioni di Euro al 30 settembre 2012.
- Adeguamento al fair value degli strumenti derivati: nullo, sostanzialmente invariato rispetto al precedente esercizio.

L.Oneri fiscali

La voce, come nelle precedenti relazioni trimestrali, non include imposte correnti e differite di periodo. Al 30 settembre 2012 tuttavia, al fine di assicurare una chiara e corretta lettura dei dati economici e patrimoniali, si è ritenuto utile evidenziare alcuni eventi di particolare rilievo. In particolare: l'effetto della chiusura dei contenziosi con l'Agenzia delle Entrate, opportuno al fine di eliminare la significativa situazione di incertezza correlata ai possibili impatti negativi sulla posizione patrimoniale del Gruppo, che ha comportato un onere complessivo netto di 1,9 milioni di Euro rispetto a quanto stanziato al 31 dicembre 2011; nonché la svalutazione di un credito d'imposta di 6,7 milioni di Euro, relativo all'imposta sostitutiva ex L266/2005 versata in anni precedenti, necessaria a seguito del DL216/2011 (decreto "Milleproroghe"), convertito in L14/2012, che ha prorogato i termini concessi per l'uso edificatorio delle aree fabbricabili da cinque a dieci anni.

La Società, come già detto, ha peraltro presentato un interpello al fine di accertare il corretto trattamento contabile del suddetto credito.

3.4 Stato Patrimoniale Consolidato

Tabella 4: Stato Patrimoniale consolidato

Voce	Descrizione	30/09/2013	31/12/2012	Variazione	30/06/2013	Variazione
A.	Capitale fisso	243.240	265.327	(22.087)	259.453	(16.213)
B.	Capitale circolante netto	231.140	238.490	(7.350)	235.132	(3.992)
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	474.380	503.817	(29.437)	494.585	(20.205)
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	20.095	32.318	(12.223)	25.241	(5.146)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	3.871	4.944	(1.073)	3.623	248
D.=D.1+D.2	Totale patrimonio netto	23.966	37.262	(13.296)	28.864	(4.898)
E.	Altre (attività) e passività non correnti	26.013	32.535	(6.522)	27.253	(1.240)
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	388.106	422.328	(34.222)	387.954	152
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	71.066	33.892	37.174	70.551	515
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(34.771)	(22.200)	(12.571)	(20.037)	(14.734)
I.= F+G+H	Totale indebitamento finanziario netto	424.401	434.020	(9.619)	438.468	(14.067)
L.=D.+E.+I.	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	474.380	503.817	(29.437)	494.585	(20.205)

A. Capitale fisso

Il totale della voce è pari a 243,2 milioni di Euro a fronte di 265,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2012, ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari per 192,7 milioni di Euro da 196,7 milioni di Euro a fine 2012;
- capitale investito in partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto per 35,9 milioni di Euro, rispetto a 53,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2012; tale voce si riduce in conseguenza alla cessione delle quote del Fondo Boccaccio;
- attività finanziarie disponibili alla vendita per 9,7 milioni di Euro rispetto a 10,0 milioni di Euro di fine 2012.

B. Capitale circolante netto

Il capitale circolante netto, pari a 231,1 milioni di Euro da 238,5 milioni di Euro a fine 2012, è la risultante di:

- rimanenze per 203,8 milioni di Euro, rispetto a 204,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2012;
- crediti commerciali e altri crediti per 53,4 milioni di Euro, rispetto a 57,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2012. La variazione è principalmente riferibile a svalutazioni su crediti commerciali ritenute necessarie;
- debiti commerciali e altri debiti per 26,1 milioni di Euro, rispetto a 22,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2012.

C. Capitale investito netto

In conseguenza delle sopra indicate movimentazioni, il capitale investito risulta pari a 474,4 milioni di Euro al 30 settembre 2013 rispetto a 503,8 a fine 2012, a cui corrispondono 24,0 milioni di Euro di patrimonio netto (circa 5%), 424,4 milioni di Euro di indebitamento finanziario netto (89%) e, da ultimo 26,0 milioni di Euro di valore netto negativo di altre attività e passività non correnti (circa 6%).

D. Patrimonio netto consolidato

Il patrimonio netto consolidato è pari a 24,0 milioni di Euro (37,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2012). Tale voce è composta per 20,1 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza del Gruppo (32,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2012) e per 3,9 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza di Terzi (4,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2012).

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

La variazione del patrimonio netto di Gruppo rispetto ai dati alla fine del 2012 è imputabile principalmente al risultato di periodo e agli effetti dell'acquisizione del 25% della società Turati Immobiliare S.r.l. nell'ambito dell'operazione di scioglimento della *joint venture* con F&C Reit.

E. Altre attività e passività non correnti

Le altre attività e passività non correnti presentano un saldo negativo di 26,0 milioni di Euro, contro 32,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2012. La voce risulta così composta:

- Attività per 219 migliaia di Euro (221 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) quale sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo per imposte differite;
- Passività per 26.232 migliaia di Euro. Le principali voci che costituiscono il saldo sono:
 - 685 migliaia di Euro (704 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) del fondo trattamento di fine rapporto;
 - 23.534 migliaia di Euro (26.288 migliaia di Euro a fine 2012) relativi a fondi rischi principalmente per oneri contrattuali (12.448 migliaia di Euro), ad accantonamenti per rischi di natura fiscale (4.161 migliaia di Euro), a fondi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare (5.908 migliaia di Euro) e a fondi relativi ai dipendenti (1.017 migliaia di Euro)
 - 2.013 migliaia di Euro di debiti netti non correnti (5.614 migliaia di Euro a fine 2012).

F. Indebitamento finanziario netto consolidato

Il saldo della posizione finanziaria netta al 30 settembre 2013 è negativo per 424,4 milioni di Euro, quale differenza tra debiti lordi per 459,2 milioni di Euro e depositi bancari pari a 34,8 milioni di Euro.

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 30 settembre 2013 rispetto al 31 dicembre 2012:

Tabella 5: Composizione indebitamento finanziario netto consolidato

	30/09/2013	31/12/2012	Variazione	30/06/2013	Variazione
Debiti verso banche con scadenza entro 12 mesi	(68.854)	(31.255)	(37.599)	(68.393)	(461)
Debiti verso altri finanziatori con scadenza entro 12 mesi	(2.212)	(2.637)	425	(2.158)	(54)
Debiti verso banche con scadenza oltre 12 mesi	(328.565)	(362.358)	33.793	(328.290)	(275)
Debiti verso altri finanziatori con scadenza oltre 12 mesi	(59.541)	(59.970)	429	(59.664)	123
Depositi vincolati	9.624	12.805	(3.181)	8.922	702
Disponibilità liquide ed equivalenti	25.147	9.395	15.752	11.115	14.032
Posizione finanziaria netta - (Debiti)/Disponibilità liquide	(424.401)	(434.020)	9.619	(438.468)	14.067

La variazione dell’indebitamento finanziario netto è principalmente dovuta a:

Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012	(434.020)
(Debiti)/Disponibilità liquide	
Variazione del capitale circolante netto	7.350
Flusso di cassa assorbito dalla gestione (Risultato e ammortamenti)	(7.722)
Variazioni del capitale fisso	18.675
Altri movimenti sul patrimonio netto	(1.089)
Variazione fondi non monetari e altri fondi	(7.595)
Posizione finanziaria netta al 30 settembre 2013	(424.401)
(Debiti)/Disponibilità liquide	

La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari all’85% dell’esposizione finanziaria complessiva di Gruppo.

Il Gruppo ha in essere contratti di copertura dal rischio di variazione dei tassi di interesse per complessivi 12,5 milioni di Euro di nozionale. Il valore di *mark-to-market* di tali strumenti è nullo alla data del 30 settembre 2013. I contratti derivati si riferiscono a strumenti a basso rischio (*cap*), in linea con la politica aziendale in tema di coperture.

Le voci di indebitamento finanziario di Gruppo, riclassificate per linea di *business*, sono sintetizzate di seguito (dati in Euro/milioni):

Tabella 6: Indebitamento finanziario lordo per linea di business

	30/09/2013	31/12/2012	Variazione	30/06/2013	Variazione
Connesso a operazioni <i>Development</i>	107,2	107,3	(0,1)	107,3	(0,1)
di cui: ipotecario/fondario	85,1	85,3	(0,2)	85,2	(0,1)
di cui: assistito da altre garanzie	22,1	22,0	0,1	22,1	0,0
Connesso a operazioni <i>Core</i>	199,9	201,6	(1,7)	200,6	(0,7)
di cui: ipotecario/fondario	136,8	138,0	(1,2)	137,3	(0,5)
di cui: assistito da altre garanzie	2,6	2,6	0,0	2,6	0,0
di cui: leasing	60,5	61,0	(0,5)	60,7	(0,2)
Connesso a operazioni <i>Dynamic</i>	95,0	96,0	(1,0)	95,0	0,0
di cui: ipotecario/fondario	95,0	96,0	(1,0)	95,0	0,0
di cui: assistito da altre garanzie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Chirografario verso Istituti finanziari	55,9	49,8	6,1	54,5	1,4
Chirografario verso altri finanziatori	1,2	1,6	(0,4)	1,1	0,1
Totale indebitamento finanziario lordo	459,2	456,3	2,9	458,5	0,7

3.5 Principali contenziosi e verifiche fiscali in essere

Si riporta di seguito, con gli opportuni aggiornamenti rispetto al 30 giugno 2013, l'informativa relativa ai principali contenziosi e alle verifiche fiscali che interessano società del Gruppo, in essere al termine del terzo trimestre 2013.

Principali contenziosi attivi

Isoldi Immobiliare S.p.A.

In data 19 luglio 2010 Aedes S.p.A. ha convenuto innanzi al Tribunale di Milano Isoldi Immobiliare S.p.A. chiedendone la condanna al risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento all'accordo di investimento sottoscritto in data 23 aprile 2009. Secondo tale accordo Isoldi Immobiliare si era impegnata a sottoscrivere fino ad un massimo di 70 milioni di Euro l'aumento di capitale inscindibile di Aedes. In data 8 luglio 2009 Isoldi ha comunicato di non essere in grado di mantenere l'impegno finanziario e di ritenere definitivamente risolto il contratto di investimento.

In data 2 luglio 2013 si è conclusa la fase istruttoria con l'escussione dell'ultimo teste di parte attrice. All'esito dell'udienza, il Giudice ha disposto il rinvio della causa alla data dell'11 novembre 2014 per la precisazione delle conclusioni.

Principali contenziosi passivi

In relazione ai contenziosi di seguito richiamati, e ad altri eventuali minori, il Gruppo ha effettuato accantonamenti a fondi rischi laddove sia stata valutata una probabile soccombenza in giudizio.

PR.IM. S.p.A.

In data 27 luglio 2010 è stato notificato da PR.IM. S.p.A. un atto di citazione contenente la pretesa domanda di dichiarazione di invalidità della delibera assembleare che, in data 29 aprile 2010, ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2009. Il giudizio si è concluso favorevolmente per Aedes: con la sentenza depositata il 7 maggio 2012 il Tribunale di Milano, considerando particolarmente grave il comportamento della società attrice in considerazione del fatto che Aedes S.p.A. è quotata in borsa ed è quindi destinata alla raccolta del pubblico risparmio, ha condannato PR.IM. S.p.A. non solo alla rifusione delle spese di lite in favore di Aedes S.p.A. per la somma di Euro 54.800,00, ma anche al pagamento della somma di Euro 50.000,00 a titolo di risarcimento del danno da lite temeraria.

In data 28 giugno 2012 è stato notificato alla Società per conto di PR.IM. S.p.A. l'atto di citazione in appello avverso la menzionata sentenza con la quale il Tribunale di Milano ha rigettato la domanda di dichiarazione di invalidità della delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2009. In data 5 luglio 2012 PR.IM. S.p.A. ha depositato l'istanza ex art 351 c.p.c., richiedendo la sospensione dell'efficacia esecutiva della richiamata sentenza in relazione alla condanna al pagamento delle spese di giudizio. Con provvedimento del 13 settembre 2012, la Corte d'Appello di Milano ha dichiarato inammissibile l'istanza di sospensione e ha condannato PR.IM. S.p.A. al pagamento della pena pecuniaria di Euro 3.000,00.

In data 8 gennaio 2013 si è tenuta la prima udienza di trattazione in appello, nel corso della quale PR.IM S.p.A. ha chiesto di poter integrare il quesito della consulenza tecnica dalla stessa formulato già in primo grado e riproposto in appello. Aedes S.p.A. si è opposta alla suddetta richiesta, chiedendo che la causa venisse rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'esito dell'udienza, la Corte d'Appello, rilevato che ogni decisione circa un'eventuale rimessione in istruttoria della causa debba essere rinviata all'esito del deposito delle comparse conclusionali, ha fissato l'udienza di precisazione delle conclusioni al prossimo 17 giugno 2014.

I menzionati giudizi promossi dal socio PR.IM. S.p.A. si inseriscono in un generale contesto di conflittualità con la Società, nell'ambito del quale si inserisce anche l'iniziativa che il socio PR.IM. S.p.A. ha avviato in data 27 luglio 2011, notificando ad Amministratori e Sindaci un atto di diffida stragiudiziale avente ad oggetto il Piano 2009-2013. Gli Amministratori hanno dato riscontro al predetto atto contestandone integralmente i contenuti.

Rubattino 87 S.r.l.

Sono in essere contenziosi tra Rubattino 87 S.r.l. e alcuni condomini per supposti vizi sugli immobili ceduti a terzi dalla società, in particolare con il Condominio via Caduti di Marcinelle 4.

Federazione Italiana Golf / Methorios Capital S.p.A.

Con atto di citazione notificato in data 11 ottobre 2010, la Federazione Italiana Golf ha convenuto in giudizio Aedes S.p.A., Aedes Trading S.r.l. e altri soggetti quali, tra l'altro, Methorios Capital S.p.A. per (i) l'accertamento del diritto della Federazione Italiana Golf alla surroga ex art. 2900 del cod. civ. nelle azioni spettanti nei confronti delle società Aedes Trading S.r.l. e Aedes S.p.A. da parte della Methorios Capital S.p.A. e, conseguentemente, la condanna di Aedes Trading S.r.l. e di Aedes S.p.A., anche in solido tra loro, al pagamento di Euro 1.050.000,00 ovvero della maggiore o minor somma che dovesse essere determinata su base equitativa dal giudice e per (ii) l'accertamento della responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale di tutti i convenuti per aver agito con colpa e/o dolo in danno alla Federazione Italiana Golf e, conseguentemente, la condanna al risarcimento del danno, anche in solido tra loro, nella misura di Euro 840.000,00.

La prima udienza di comparizione e trattazione si è tenuta il 20 dicembre 2011. In data 18 dicembre 2012 si è tenuta l'udienza di ammissione dei mezzi istruttori e in tale sede il Giudice si è riservato.

In data 28 dicembre 2012, il Giudice, a scioglimento della riserva assunta, ha rigettato l'istanza istruttoria ex art. 210 c.p.c. depositata dalla FIG perché ritenuta generica e irrilevante e ha rinviato per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 7 aprile 2015.

In relazione ai contenziosi sopra richiamati, e ad altri eventuali minori, il Gruppo ha effettuato accantonamenti a fondi rischi laddove sia stata valutata una probabile soccombenza in giudizio.

Principali verifiche e contenziosi fiscali

Si riporta di seguito un aggiornamento del contenzioso fiscale rispetto a quanto comunicato nelle precedenti relazioni.

In relazione ai contenziosi fiscali di seguito richiamati, e ad altri eventuali minori, il Gruppo ha effettuato accantonamenti a fondi rischi laddove ritenuto necessario.

Il **22 febbraio 2011** la Direzione Provinciale di Trieste dell'Agenzia delle Entrate, a seguito di una verifica fiscale condotta sul soggetto cedente dell'immobile sito in Trieste al civico 15 di C.so Saba e della relativa licenza commerciale, ha notificato ad Aedes S.p.A., soggetto cessionario obbligato in solido al pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, un Avviso di Liquidazione dell'Imposta e irrogazione delle sanzioni. La Società ha notificato ricorso alla controparte in data 20 aprile 2011, depositando lo stesso in Commissione Tributaria Provinciale di Trieste il 13 maggio 2011. A seguito delle controdeduzioni dell'Ufficio depositate in C.T.P. il 22 giugno 2011, la Società ha presentato memorie illustrative il 24 maggio 2012. In data 5 giugno 2012 si è tenuta pubblica udienza innanzi alla C.T.P. di Trieste, e in data 25 luglio è stata depositata la sentenza di primo grado con cui i giudici hanno solo parzialmente accolto il ricorso della Società. Il 31 gennaio 2013 Aedes S.p.A. ha ricevuto una cartella per un importo pari ai 2/3 delle sanzioni e dei compensi di riscossione. In data 8 marzo 2013 la società presentato appello e istanza di sospensione contro la sentenza di primo grado. La commissione tributaria regionale di Trieste, nel corso dell'udienza del 15 maggio 2013, ha concesso la sospensione. In data 18 settembre 2013 si è tenuta l'udienza di fronte alla Commissione Tributaria Regionale di Trieste. In data 16 ottobre 2013 è stata depositata la sentenza che ha respinto l'appello e confermato la decisione di primo grado. La società sta valutando se proporre o meno ricorso in Cassazione.

In data **25 maggio 2011** la società Corso 335 S.r.l., fusa per incorporazione in Aedes S.p.A., ha presentato istanza di disapplicazione in relazione alla normativa delle c.d. "società di comodo"

relativamente all'anno d'imposta 2010. La Società ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate provvedimento di diniego, avverso il quale in data 7 febbraio 2012 ha presentato ricorso. In data 8 ottobre 2013 si è tenuta l'udienza presso la commissione tributaria provinciale di Milano e in data 25 ottobre 2013 è stata depositata la sentenza che ha dichiarato il ricorso inammissibile. La società sta valutando l'eventuale opposizione alla sentenza.

In data **30 novembre 2012** l'Agenzia delle Entrate ha notificato ad Aedes S.p.A. in qualità di incorporante di Lupiter S.r.l., quest'ultima in qualità di incorporante di Piemongest S.p.A., un avviso di accertamento emesso ai fini IRES per l'anno 2004. La Società, in un'ottica puramente deflattiva del contenzioso, ha presentato istanza di accertamento con adesione depositata in data 23 gennaio 2013. Non essendo, allo stato attuale, andato a buon fine un tentativo di definizione in contraddittorio con l'Agenzia delle Entrate, in data 29 aprile 2013 la Società ha presentato ricorso per l'annullamento di tale avviso.

In data **2 ottobre 2013** l'Agenzia delle Entrate ha notificato ad Aedes S.p.A. in qualità di incorporante di Actea tre avvisi di accertamento per gli anni 2008, 2009 e 2010 ai fini IVA e IRES. La Società, in un'ottica puramente deflattiva del contenzioso, sta valutando l'opportunità di presentare istanza di accertamento con adesione, ovvero di ricorrere avverso gli avvisi di accertamento.

3.6 Facoltà di derogare (opt-out) all'obbligo di pubblicare un documento informativo in ipotesi di operazioni significative

Ai sensi dell'art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, si comunica che la Società si avvale della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Reg. Consob n. 11971/99 (e s.m.i.).

3.7 Eventi di rilievo del periodo

In data **8 agosto 2013** è stato depositato per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano il progetto comune di fusione per incorporazione in Aedes S.p.A. delle società interamente controllate P9 S.r.l. e Dixia S.r.l.. Con tale progetto proseguono le attività di riorganizzazione della struttura societaria volte a un migliore controllo degli investimenti e a una maggiore efficienza nei costi.

Il **27 settembre 2013** la Società ha ceduto l'intera partecipazione, pari al 18,3% delle quote, detenuta nel Fondo immobiliare di tipo chiuso denominato Boccaccio, a un prezzo pari a Euro 15,3 milioni. In conseguenza di questa cessione il Gruppo Aedes ha beneficiato di un effetto positivo di cassa pari all'intero prezzo, registrando inoltre un risultato economico positivo per circa Euro 0,5 milioni, al lordo dell'effetto fiscale, rispetto ai dati della relazione semestrale al 30 giugno 2013. Nell'ambito dell'operazione, l'acquirente ha richiesto la collaborazione dei venditori per attivare le procedure di sostituzione dell'attuale società di gestione del Fondo, Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A..

Il **30 settembre 2013** l'Assemblea di Aedilia Sviluppo 1 S.r.l., interamente controllata da Aedes S.p.A., ha deliberato la messa in liquidazione della società, iscritta al Registro Imprese il 3 ottobre 2013.

3.8 Eventi successivi alla chiusura del trimestre

Il **23 ottobre 2013** l'Assemblea di Manzoni 65 S.r.l., interamente controllata da Aedes S.p.A., ha deliberato la messa in liquidazione della società, iscritta al Registro Imprese il 29 ottobre 2013.

3.9 Evoluzione prevedibile della gestione

La Società, anche alla luce di quanto detto in merito al contesto in cui opera e all'adeguamento

resosi necessario dei valori di carico del proprio attivo, ha ritenuto opportuno effettuare un processo di rivisitazione critica del vigente piano attestato ex art. 67, comma 3, lett. d) della Legge Fallimentare e definire le linee guida del nuovo piano industriale della Società e del Gruppo.

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

In particolare, il management della Società, intende procedere al rilancio industriale attraverso un più veloce raggiungimento del modello di *business* di *property* e *service company* che caratterizza il Gruppo Aedes, mediante la necessaria rotazione dell'attuale patrimonio investito e la definizione di un maggiore equilibrio fra attività di sviluppo e gestione del portafoglio *property*, da una parte, e la migliore valorizzazione del *know-how* e delle competenze del Gruppo nell'erogazione dei servizi. Tale attività sarà realizzata anche attraverso una manovra finanziaria, per la cui finalizzazione il Gruppo si avvale di una importante banca d'affari in qualità di *advisor*.

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

(i) un aumento di capitale per cassa, i cui proventi saranno in prevalenza destinati alla riqualificazione di alcuni *assets core* già di proprietà del Gruppo, al finanziamento di investimenti in *assets* a reddito (*office* e *retail*), al fine di incrementare il portafoglio *property* sfruttando il momento di mercato, e all'avvio di nuovi selezionati progetti di sviluppo, oltre che al finanziamento dell'attività corrente;

(ii) un aumento di capitale in natura, riservato a terzi da individuarsi, finalizzato al conferimento di *assets* a reddito per incrementare ulteriormente il portafoglio *property* di partenza e di operazioni di sviluppo ad alta visibilità (per dimensione, qualità e redditività, prevalentemente nel settore *retail*);

(iii) la predisposizione di un piano di riorganizzazione del Gruppo e la formazione di una nuova struttura di *management* coerente con la nuova strategia del gruppo e con il nuovo modello di *business*, articolata nel *Development Department*, nel *Service Department* e nel *Property Department*;

(iv) il riposizionamento di Aedes BPM SGR quale soggetto economico in grado di aumentare gli *assets under management*, anche attraverso eventuali aggregazioni con altre SGR;

(v) un nuovo accordo con le banche, con l'obiettivo di realizzare rapidamente il risanamento economico del Gruppo e favorire l'ingresso di nuovi investitori, funzionale al rilancio della Società.

La valorizzazione del portafoglio *core* tipico della *property company*, viene dunque incentrata su alcuni fattori critici di successo tra i quali (i) una gestione attiva ed efficiente di parte del patrimonio già di proprietà; (ii) un corretto *timing* nella programmazione delle acquisizioni e delle vendite degli *asset* strategici; (iii) investimenti in *asset* capaci di creare valore e proteggerlo nel tempo.

La dimensione del portafoglio *core* all'interno dell'attivo del Gruppo, sarà tale da consentire la presenza di ricavi ricorrenti adeguati alla copertura dei costi fissi di struttura e pertanto, da permettere una copertura dal rischio di ciclicità del mercato.

Accanto al portafoglio *core*, rimarrà di notevole rilevanza la presenza di operazioni capaci di generare la redditività aggiuntiva e più elevata rispetto ad un modello di *property company* esclusiva.

Tale redditività verrà generata tramite un selezionato portafoglio di immobili *dynamic*, ossia destinati ad operazioni di *trading* opportunistico o valorizzazioni tramite riconversione e vendita frazionata, e tramite investimenti in operazioni di sviluppo immobiliare ad alto valore aggiunto. Gli investimenti di tipo *dynamic* rappresenteranno una quota dell'attivo di Gruppo di tipo *rolling*, ossia destinata ad una rapida valorizzazione e vendita e continua sostituzione con nuovi prodotti.

Il portafoglio *development* dovrà invece mantenere specifiche caratteristiche di equilibrio tra rischio e rendimento atteso, avere dimensioni coerenti con il resto dell'attivo ed essere proporzionato rispetto agli attivi del Gruppo, in modo da assicurare la redditività aggiuntiva per consentire di ottenere rendimenti migliori rispetto ad altri operatori, senza però inficiare la relativa aciclicità del

portafoglio core.

La Società presiederà al meglio la catena del valore delle operazioni *development*, ottenendo una marginalità positiva nelle fasi autorizzative e prodromiche allo sviluppo vero e proprio, e procedendo direttamente alle fasi esecutive solo su alcuni dei progetti in portafoglio. In questo modo, la cessione delle aree per le quali si saranno ottenute le autorizzazioni, consentirà di ottenere le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione dei progetti selezionati per lo sviluppo interno e questi, perpetuando un circolo virtuoso, consentiranno a loro volta la generazione di nuovi prodotti di tipo *dynamic* per la dismissione in breve termine, oppure rappresenteranno la fonte di nuovi investimenti a reddito, alimentando il portafoglio *core*.

Insieme agli investimenti immobiliari, che verranno perseguiti principalmente in via diretta, oppure mediante fondi immobiliari o quote di partecipazione, la Società svilupperà al meglio il *business* connesso all'erogazione di servizi integrati.

L'attività di *servicing* genererà valore mediante la ricerca, già da tempo intrapresa, di un continuo miglioramento nella economicità del servizio, e dunque nella garanzia della migliore efficacia insieme al raggiungimento della massima efficienza; vendendo poi al mercato esterno al Gruppo e alle società ad esso collegate, tutte le sovraccapacità produttive derivanti dall'effetto "scala" della struttura interna, con ciò perseguendo la migliore saturazione della forza lavoro; limitandosi a comprare dal mercato le sole attività ad alto contenuto di tempo (c.d. *time consuming*) e a basso valore aggiunto.

La strategia sopra delineata sarà quindi orientata ad allocare il capitale in modo appropriato nel tempo e tra le unità di *business*; a massimizzare la capacità del Gruppo in termini di efficienze operative e corretto utilizzo dell'equity investita e della leva finanziaria; a garantire la creazione di valore e soprattutto la sua sostenibilità nel tempo a favore di *Shareholders'* e *Stakeholders'*, cosa che consentirà anche un migliore accesso al mercato dei capitali.

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

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Gabriele Cerminara dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile relativa al Resoconto intermedio sulla gestione al 30 settembre 2013 di Aedes S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
Gabriele Cerminara

Milano, 12 novembre 2013

Per Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Giuseppe Roveda

3.11 Allegato 1 - Informazioni societarie

Società controllate consolidate integralmente

Partecipazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Quote di Partecipazione
Adest S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 50.000	100% Aedilia Nord Est S.r.l.
Aedes Agency S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Aedes BPM REAL ESTATE SGR S.p.A.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 5.500.000	51% Aedes S.p.A.
Aedes Project S.r.l. In liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 520.000	91% Aedes S.p.A.
Aedilia Nord Est S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 14.800.000	56,52% Aedes S.p.A.
Aedilia Sviluppo 1 S.r.l. In liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Dixia S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 2.500.000	100% Aedes S.p.A.
F.D.M. S.A.	3, Avenue Pasteur L-2311 Luxembourg	€ 1.274.000	100% Aedes S.p.A.
Golf Club Castello Tolcinasco Società Sportiva Dilettantistica S.r.l.	Pieve Emanuele (MI) Località Tolcinasco	€ 10.000	100% Golf Tolcinasco S.r.l.
Golf Tolcinasco S.r.l.	Pieve Emanuele (MI) Località Tolcinasco	€ 14.754.321	71,04% Dixia S.r.l.
Immobiliare Sporting MI3 S.p.A.	Basiglio (MI) Palazzo dei Cigni snc	€ 6.744.050	54,64% Dixia S.r.l.
Manzoni 65 S.r.l. * * in liquidazione dal 23/10/2013	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Nova Re S.p.A.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 2.045.726	81,67% Aedes S.p.A.
Pival S.p.A.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 120.000	50% Adest S.r.l. 50% Aedilia Nord Est S.r.l.
P9 S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Rho Immobiliare S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 23.000	100% Aedes S.p.A.
Rubattino 87 S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 500.000	100% Aedes S.p.A.
Sviluppo Comparto 2 S.r.l. In liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 27.000	100% Aedes S.p.A.
Terme Ioniche S.a.s. di Enrico Dolcini	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 1.157.190	99,99% Aedes S.p.A.
Turati Immobiliare S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.

Adest S.r.l.

società che detiene il 50% di Pival S.p.A.. E' posseduta al 100% da Aedilia Nord Est S.r.l..

Aedes Agency S.r.l.

società dedicata al frazionamento, promozione, vendita e locazione di immobili destinati prevalentemente ad uso ufficio, industriale, commerciale. E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Aedes BPM REAL ESTATE SGR S.p.A.

società dedicata alla gestione collettiva del risparmio attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi. I fondi attualmente gestiti sono quattro: Boccaccio, Dante Retail, Investietico e Petrarca. E' posseduta al 51% da Aedes S.p.A..

Aedes Project S.r.l. - in liquidazione

società posseduta al 91% da Aedes S.p.A..

Aedilia Nord Est S.r.l.

società proprietaria di immobili di pregio e partecipazioni in investimenti, localizzati nel Veneto. E' posseduta al 56,52% da Aedes S.p.A..

Aedilia Sviluppo 1 S.r.l. - in liquidazione

società proprietaria di un'area in Napoli. E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Dixia S.r.l.

società, posseduta al 100% da Aedes S.p.A., proprietaria di immobili e delle partecipazioni in Golf Tolcinasco S.r.l. e Immobiliare Sporting MI 3 S.p.A..

F.D.M. S.A.

società proprietaria di un asset in Forte dei Marmi, posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Golf Club Castello Tolcinasco Società Sportiva Dilettantistica S.r.l.

società, posseduta al 100% da Golf Tolcinasco S.r.l., deputata alla gestione degli impianti sportivi.

Golf Tolcinasco S.r.l.

società proprietaria dell'omonimo Golf, posseduta al 71,04% da Dixia S.r.l..

Immobiliare Sporting MI3 S.p.A.

società proprietaria del centro sportivo di Milano 3, posseduta al 54,64% da Dixia s.r.l..

Manzoni 65 S.r.l. (in liquidazione dal 23 ottobre 2013)

società proprietaria di un immobile a Roma - via Manzoni 65, posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Nova Re S.p.A.

società operante nel settore dello sviluppo immobiliare. E' posseduta all'81,67% da Aedes S.p.A..

Pival S.p.A.

società partecipata al 50% da Adest S.r.l. e al 50% da Aedilia Nord Est S.r.l., proprietaria di un'area edificabile nel comune di Piove di Sacco.

P9 S.r.l.

società, posseduta al 100% da Aedes S.p.A., proprietaria di un immobile in Milano – via De Angeli, destinato alla vendita frazionata.

Rho Immobiliare S.r.l.

società proprietaria del centro commerciale "Rho Center", posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Rubattino 87 S.r.l.

società che ha in corso attività di sviluppo, costruzione e commercializzazione in Milano - via Rubattino e via Pompeo Leoni, nonché proprietaria di appartamenti in Milano – via Adriano e via Doria. Detiene inoltre il 50% della Rubattino Ovest S.p.A.. E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Sviluppo Comparto 2 S.r.l. - in liquidazione

società proprietaria di aree edificabili in Chivasso (TO), posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Terme Ioniche S.a.s. di Enrico Dolcini

società proprietaria di un patrimonio immobiliare di tipo prevalentemente turistico in Calabria, posseduta al 99,99% da Aedes S.p.A..

Turati Immobiliare S.r.l.

società, posseduta al 100% da Aedes S.p.A., dedicata alla ristrutturazione e alla vendita frazionata di un immobile in Milano - via Turati.

Società controllate non consolidate

Partecipazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Quote di Partecipazione
Consorzio Operatori Comprensorio Commerciale Napoli Shopping Center	Napoli Vai Breccie a Sant'Erasmus, 112	€ 27.400	97,45% Aedilia Sviluppo 1 S.r.l. In liquidazione

Consorzio Operatori Comprensorio Commerciale Napoli Shopping Center

società originariamente costituita per gestire l'eventuale futura commercializzazione degli spazi di un costruendo centro commerciale di Napoli.

Società collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto

Partecipazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Quote di Partecipazione
Aedificandi S.r.l. In liquidazione	Milano Viale Bianca Maria, 28	€ 10.000	50% Aedes S.p.A.
Efir S.àr.l.	5 Allé Scheffer L - 2520 Luxembourg	€ 22.279.300	33,33% Aedes S.p.A.
Fondo Dante Retail	-	-	100% Efir S.àr.l.
Fondo Petrarca	-	-	15% Aedes S.p.A.
Giulio Cesare S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Fondo Dante Retail
Induxia S.r.l. In liquidazione	Milano Viale Bianca Maria, 28	€ 40.000	40% Aedes S.p.A.
Mercurio S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 15.000	100% Fondo Dante Retail
Neptunia S.p.A.	Messina Via Acireale ZIR s.n.c.	€ 3.000.000	50% Aedes S.p.A.
Parco Grande S.c.ar.l.	Milano Via Gaetano de Castillia, 6A	€ 10.000	50% Aedes Project S.r.l. in liquidazione
Ravizza S.c.ar.l.	Milano Via Gaetano de Castillia, 6A	€ 10.000	50% Aedes Project S.r.l. in liquidazione
Rubattino Ovest S.p.A.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 5.000.000	50% Rubattino 87 S.r.l.
Secure Investments Ltd	16 Kiriakou Matsi -Eagle House- Ayi Omologites 1082 Nicosia (Cyprus)	€ 1.730	40% Aedes S.p.A.
Trixia S.r.l.	Milano V.le Piero e Alberto Pirelli, 27	€ 1.209.700	49% Aedes S.p.A.
Via Calzoni S.r.l. In liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	50% Aedes S.p.A.

Aedificandi S.r.l. in liquidazione

società in *joint venture* paritetica tra Aedes S.p.A. e Galotti S.p.A. che ha terminato la commercializzazione di immobili residenziali di pregio nel centro di Milano.

Efir S.ar.l

società che detiene il 100% del Fondo Dante Retail, è posseduta al 33,33% da Aedes S.p.A..

Fondo Dante Retail

fondo specializzato nel segmento retail, detenuto al 100% da Efir S.ar.l..

Fondo Petrarca

fondo specializzato nel segmento ufficio, detenuto al 15% da Aedes S.p.A..

Giulio Cesare S.r.l.

società, posseduta al 100% dal Fondo Dante Retail, che ha acquisito il ramo d'azienda relativo all'attività commerciale di uno degli immobili di proprietà del fondo stesso.

Induxia S.r.l. - in liquidazione

società in *joint venture* con Prelios S.p.A. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., proprietaria di alcune aree industriali site nei comuni di Binasco e Lacchiarella. E' detenuta da Aedes S.p.A. al 40%.

Mercurio S.r.l.

Società titolare delle licenze commerciali del Centro Commerciale "San Paolo" in Napoli. E' posseduta al 100% dal Fondo Dante Retail.

Neptunia S.p.A.

società detenuta in *joint venture* paritetica da Aedes S.p.A. e dal Gruppo Franza, finalizzata alla gestione e valorizzazione di un patrimonio immobiliare *retail* situato quasi esclusivamente in Sicilia.

Parco Grande S.c.ar.l. e Ravizza S.c.ar.l.

Associazioni temporanee di imprese partecipate al 50% da Aedes Project S.r.l. in liquidazione e costituite per una commessa sullo sviluppo delle aree di via Rubattino e di via Pompeo Leoni.

Rubattino Ovest S.p.A.

società allo sviluppo di residenza libera in via Rubattino - Area Ovest. E' una *joint venture* posseduta pariteticamente da Rubattino 87 S.r.l. e da Imato S.r.l. in liquidazione (già Impresa Rosso S.p.A.).

Secure Investments Ltd

Società, partecipata al 40% da Aedes S.p.A., dedicata a investimenti nell'Est Europa. Ha in corso la costruzione di residenze a Bucarest (Romania) e a Sofia (Bulgaria). Partecipa al progetto di ristrutturazione di un prestigioso Hotel e di costruzione di una torre residenziale a Belgrado (Serbia). Possiede quote di una società proprietaria di *asset* a uso uffici in Bucarest (Romania), quasi interamente locato.

Trixia S.r.l.

società detenuta al 49% da Aedes S.p.A. in *juv* con Prelios S.p.A. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., proprietaria di aree destinate a sviluppi immobiliari in Pioltello e Cusago (MI). È inoltre proprietaria di parte del Castello di Tolcinasco, sito in Basiglio (MI), e di una cascina in Zibido (MI).

Via Calzoni S.r.l. - in liquidazione

società proprietaria di aree in Bologna. E' posseduta al 50% da Aedes S.p.A..

Altre partecipazioni

Partecipazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Quote di Partecipazione
Immobiliare Mirasole S.p.A.	Milano Via Monte Rosa, 93	€ 59.208.048	12,84% Aedes S.p.A.
Fondo Investietico	-	-	2% Aedes BPM REAL ESTATE SGR S.p.A.
Realty Partners S.r.l.	Milano Via Turati, 8	€ 33.554	5,88% Aedes S.p.A.
Roma Development S.r.l.	Roma Via Luigi Luciani, 41	€ 4.020.000	0,49% Aedes S.p.A.

Immobiliare Mirasole S.p.A.

società proprietaria della struttura ospedaliera Istituto Clinico Humanitas di Rozzano (MI), del centro Ricerca Didattica e Riabilitazione di Rozzano Cascina Perseghetto, della struttura ospedaliera Cliniche Humanitas Gavazzeni di Bergamo, della casa di Cura Cellini e della Clinica Fornaca in Torino, nonché di un edificio sito in Pieve Emanuele adibito a laboratori, uffici, archivi e foresteria.

Fondo Investietico

fondo specializzato nel segmento degli immobili destinati o da destinarsi ad attività ad alto contenuto sociale, quotato in borsa e detenuto al 2% da Aedes BPM REAL ESTATE SGR S.p.A..

Realty Partners S.r.l.

società indipendente che offre servizi di consulenza, gestione e investimento immobiliare.

Roma Development S.r.l.

società proprietaria di un'area di sviluppo in Roma località La Storta.



AEDES S.p.A.
Bastioni di Porta Nuova, 21– 20121 MILANO

www.aedesgroup.com

TEL: 02 6243.1 – FAX: 02 29002719
Cap.Soc. sottoscritto e versato Euro 284.299.511,34 – R.E.A. Milano N.112395
Registro delle Imprese di Milano e C.F. 00824960157 P.IVA n. 13283620154