



1337
d'ordine

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

Repub. Not. 1337

Requando Sua Maestà
Vittorio Emanuele III.

per volontà dellaazione
Repub. Not. 1337



AEDES

L'anno...
il giorno...
Genova...
via...
No. 5. p...

Avanti...
Borri...
Genova, iscritto presso il Consiglio
Notarile di questo distretto, ed in
presenza dei signori Giovanni N...

REGISTRATO A GENOVA LI

VOL. 311 N. 162 ESATTO LIRE



**Resoconto intermedio consolidato
e abbreviato sulla gestione al
30 settembre 2011**

visti fu Pasquale nato a...
e Domenico Gianni fu Angelo, nato...
denti in Genova testimoni nati...
idonei e redimisti.

Sono compariti gli Illu...

INDICE

1. INFORMAZIONI GENERALI	3
1.1 CARICHE SOCIALI.....	3
1.2 STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 SETTEMBRE 2011	4
1.3 ALTRE INFORMAZIONI	4
2. NOTE DI COMMENTO DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE	5
3. NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI	6
3.1 PRINCIPI CONTABILI E DI CONSOLIDAMENTO	6
3.2 AREA DI CONSOLIDAMENTO	6
3.3 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	6
3.4 STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO.....	10
3.5 PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE	13
3.6 EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO.....	18
3.7 EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE	19
3.8 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	19
3.9 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	20

1. INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione	Indipendente	Comitato per il Controllo Interno e l'operatività con le Parti Correlate	Comitato per la Remunerazione, l'Incentivazione e le Nomine	Organismo di Vigilanza
Pio Giovanni Scarsi ⁽¹⁾	Presidente			
Annapaola Negri-Clementi	Vice Presidente			
Paolo Ingrassia	Vice Presidente			
Filippo-Maria Carbonari ⁽²⁾	Amministratore Delegato			
Antonella Amenduni Gresele	Consigliere			
Domenico Bellomi	Consigliere			
Alberto Carletti	Consigliere		●	
Antonino De Silvestri	Consigliere	●	●	
Fabrizio Redaelli	Consigliere	●	●	●
Giuseppe Roveda ⁽³⁾	Consigliere	●		
Luca Savino	Consigliere	●	●	●

(1) nominato dal consiglio di amministrazione di Aedes S.p.A. del 6 settembre 2011, a seguito delle dimissioni di Giuseppe Grassano

(2) nominato per cooptazione in data 31 marzo 2011 e confermato dall'assemblea del 24 giugno 2011

(3) nominato per cooptazione in data 20 luglio 2011, a seguito delle dimissioni di Cesare Ferrero

Collegio Sindacale	
Benedetto Ceglie	Presidente
Antonio Ferraioli	Sindaco Effettivo
Marino Marrazza	Sindaco Effettivo
Lorenzo Frignati	Sindaco Supplente
Giuliana Maria Converti	Sindaco Supplente
Vittorio Moro	Sindaco Supplente

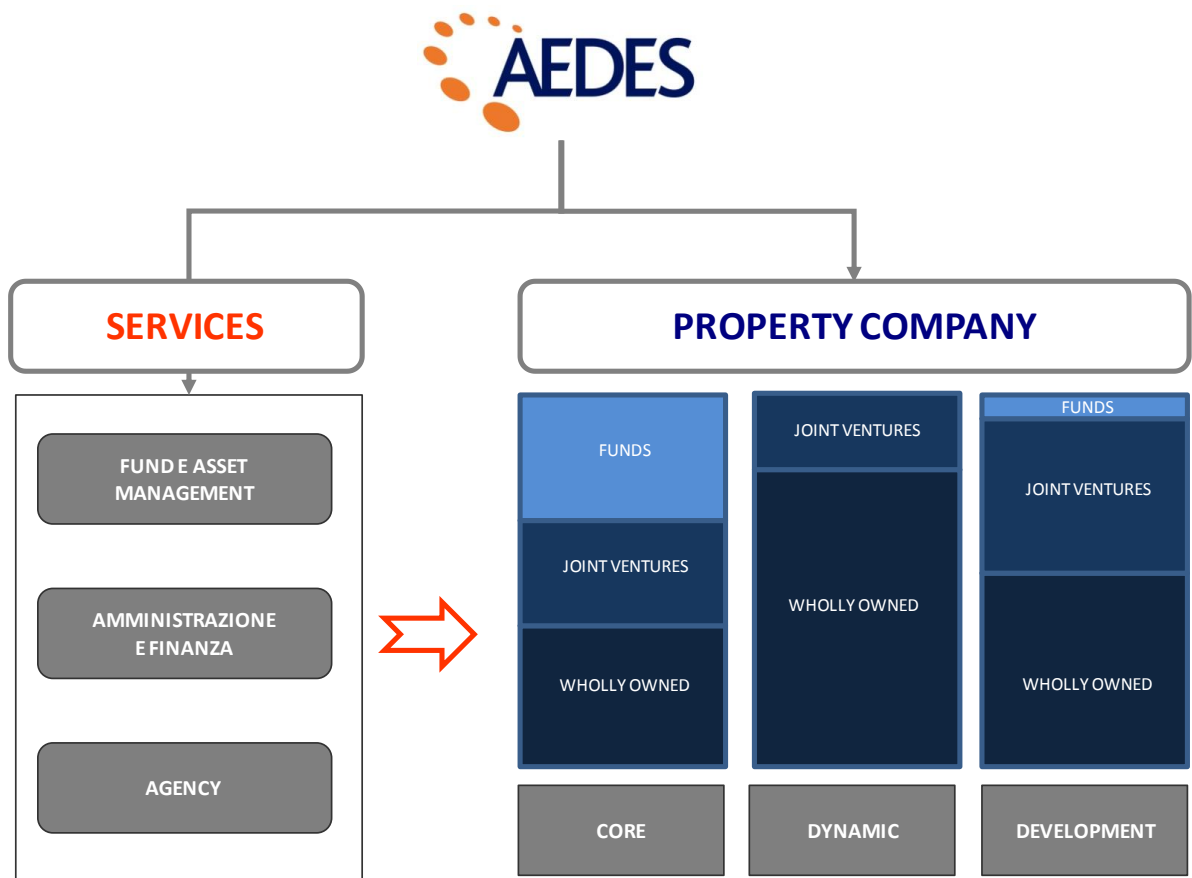
Società di Revisione
Reconta Ernst & Young S.p.A.

1.2 Struttura del Gruppo al 30 settembre 2011

Aedes S.p.A. è una *property e service company*, attiva negli investimenti immobiliari e nella prestazione di servizi.

Il Gruppo Aedes, 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, possedute direttamente e attraverso partecipazioni in fondi immobiliari o accordi di *joint ventures*. In allegato, sono indicate le partecipazioni detenute direttamente e indirettamente dalla Capogruppo.

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.



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

Nei primi tre trimestri dell'Esercizio 2011, sono emersi moderati segnali positivi di ripresa delle negoziazioni, dopo anni di stasi del mercato immobiliare e, più in generale, del contesto macroeconomico internazionale. Tali segnali tuttavia non presentano caratteristiche di regolarità e sistematicità, né consentono di avere adeguata visibilità circa la futura evoluzione del mercato.

Il Gruppo Aedes, dopo aver completato nel corso del 2009 un aumento di capitale per cassa da 150 milioni di Euro ed uno riservato alle Banche di circa 296 milioni di Euro, è ancora fortemente impegnato nel prosieguo dell'attività di risanamento finanziario ed industriale e nella realizzazione di operazioni prodromiche al conseguimento dei risultati del Piano Industriale.

In particolare, ha intrapreso e in parte già realizzato importanti operazioni di natura *core* relative alla dismissione di asset, immobiliari e operativi, alla messa a reddito di *asset* precedentemente privi di contratti di locazione, alla prosecuzione delle attività di valorizzazione del portafoglio immobiliare precedentemente detenuto in *joint ventures*.

Il Gruppo ha inoltre continuato a generare flussi ripetitivi derivanti dall'attività di vendita frazionata, favorita in particolare dal positivo scioglimento delle *joint ventures*, e dall'erogazione di servizi.

Nel contempo, il Gruppo ha proseguito nel programma di riorganizzazione della struttura che ha portato, tra l'altro, a un organico al 30 settembre 2011 di 79 risorse, con un graduale contenimento, in via di consolidamento, dei costi di funzionamento (consulenze, viaggi e trasferte, comunicazione, in particolare) necessario a garantire uno stabile equilibrio economico.

Il risultato economico del periodo risulta ancora in perdita, nonostante l'importante azione compiuta negli ultimi anni in modo particolare in termini di riduzione dei costi, essenzialmente in ragione di una situazione di mercato che ancora determina considerevoli complessità e criticità che impattano negativamente sulle condizioni di realizzo di alcune alienazioni previste nel Piano Industriale.

Il risultato al 30 settembre 2011 risulta peraltro negativamente influenzato dall'entrata in vigore, con Legge del 7 luglio 2011 di conversione del decreto legge 70/2011, delle nuove normative fiscali in materia di investimenti in fondi immobiliari.

Gli amministratori ritengono comunque soddisfatto il presupposto della continuità aziendale alla luce di diverse e concomitanti considerazioni, tra le quali:

- il Gruppo è in grado di generare un *cash flow operativo* positivo. I flussi di cassa attesi che si prevede di realizzare, attraverso la realizzazione delle operazioni programmate, sono adeguati rispetto ai fabbisogni finanziari;
- la realizzazione delle iniziative immobiliari e gestionali programmate e in buona parte in corso, consentiranno in futuro di raggiungere anche l'equilibrio economico del Gruppo;
- il Gruppo continua a disporre di un rilevante patrimonio netto con risorse immobiliari che potranno comunque generare risorse di cassa aggiuntive rispetto a quanto già programmato, sia attraverso dismissioni tali comunque da garantire la migliore valorizzazione del portafoglio del Gruppo, sia attraverso la concessione di ulteriori garanzie a supporto di eventuali nuove linee di credito;
- i risultati realizzati dal Gruppo negli ultimi anni, coerentemente alle attività di ristrutturazione iniziate nel corso del 2009 e proseguite con successo negli esercizi successivi, mostrano un andamento in continuo e progressivo miglioramento.

Tutto ciò premesso, la presente Relazione Trimestrale è stata redatta utilizzando, in linea con quanto fatto nei precedenti esercizi, principi contabili e criteri coerenti con il presupposto di continuità aziendale.

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 2010.

Nei prospetti economici riportati nella Relazione Trimestrale è stato evidenziato esclusivamente il risultato prima delle imposte; conseguentemente, anche le appostazioni sia economiche che patrimoniali delle imposte differite ed anticipate e dei crediti e debiti tributari riflettono essenzialmente le valutazioni effettuate nel Bilancio Consolidato 2010.

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 2011 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 è mutata per effetto della cessione dell'intera partecipazione precedentemente detenuta da Aedes S.p.A. nella società **Agorà S.r.l.**

3.3 Conto Economico Consolidato

Di seguito viene illustrata la sintesi del conto economico consolidato del Gruppo Aedes.

Tabella 1: Conto Economico consolidato

Voce	Descrizione	III Trimestre 2011	III Trimestre 2010	Variazione	30/09/2011	30/09/2010	Variazione
A.	Ricavi lordi	27.547	10.637	16.910	66.358	37.223	29.135
B.	Costi	(6.748)	(9.113)	2.365	(23.039)	(32.220)	9.181
C.	Amm.ti, sval.ni e acc.to rischi	(1.346)	(868)	(478)	(5.202)	(5.875)	673
D.1	Costo del venduto	(19.338)	(2.080)	(17.258)	(35.318)	(4.740)	(30.578)
D.2	Allineamento rimanenze a valore di mercato	0	0	0	(74)	0	(74)
E.	Proventi/(oneri) da società collegate e joint venture	(839)	285	(1.124)	(3.783)	(251)	(3.532)
F.	Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	182	(116)	298	140	104	36
G.=A.+B.+C.+D.1+D.2+E.+F.	Risultato operativo	(542)	(1.255)	713	(918)	(5.759)	4.841
H.	Proventi (oneri) finanziari	(2.258)	(3.836)	1.578	(8.795)	(7.633)	(1.162)
	di cui adeguamento al fair value su derivati	59	198	(139)	256	176	80
I.= G.+ H.	Risultato ante imposte	(2.800)	(5.091)	2.291	(9.713)	(13.392)	3.679
L.	Imposte	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
M.=I.+L.	Utile/(Perdita) del periodo delle attività in funzionamento	(2.800)	(5.091)	2.291	(9.713)	(13.392)	3.679
N.	Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	219	187	32	327	105	222
O.=M.-N.	Risultato di competenza del Gruppo	(3.019)	(5.278)	2.259	(10.040)	(13.497)	3.457

Il risultato del terzo trimestre 2011 riporta una perdita di 2,8 milioni di Euro, rispetto a 5,1 milioni di Euro nel terzo trimestre 2010.

Il risultato dell'esercizio in corso sino alla data di chiusura del terzo trimestre evidenzia una perdita ante imposte di competenza del Gruppo di 10,0 milioni di Euro, in riduzione rispetto ai 13,5 milioni di Euro al 30 settembre 2010. Il risultato peraltro, pur non includendo la voce imposte, risulta comunque influenzato dalla nuova normativa fiscale sugli investimenti in fondi immobiliari che ha

determinato un impatto negativo di circa 1,9 milioni di Euro quali maggiori oneri da società collegate e *joint ventures*.

Il risultato al 30 settembre 2011 ha beneficiato della ripresa di operazioni di natura ricorrente, quali le operazioni di vendita frazionata di immobili, che hanno determinato, al netto del costo del venduto, un beneficio di 5,6 milioni Euro in aumento rispetto a 1,1 milioni di Euro al terzo trimestre dello scorso esercizio. Si è inoltre registrato un provento non ricorrente di 3,1 milioni di Euro derivante dal riconoscimento dell'indennità di occupazione da parte di INSSE in relazione a parte dell'area Est di Via Rubattino.

Di converso, nei primi nove mesi dell'esercizio 2010 erano stati contabilizzati gli effetti di operazioni non ricorrenti che avevano determinato un beneficio di 4,0 milioni di Euro per lo scioglimento della *joint venture* con Operae, e di 3 milioni di Euro di *agency fees* derivante dalle cessioni di immobili in Milano, Torino, Settimo Torinese da parte del Fondo Petrarca e del Fondo Boccaccio.

I costi relativi al terzo trimestre 2011 si attestano a 6,7 milioni di Euro, in riduzione di oltre il 26% rispetto a 9,1 milioni di Euro dello stesso periodo del precedente esercizio.

I costi al termine del terzo trimestre 2011 sono diminuiti di oltre il 28% a 23,0 milioni di Euro da 32,2 milioni di Euro al 30 settembre 2010. Tale riduzione, ulteriore rispetto a quelle già realizzate nei precedenti esercizi, deriva dal consolidamento dell'azione di contenimento dei costi condotta dal *management*.

Il risultato operativo del terzo trimestre risulta negativo di 0,5 milioni di Euro, rispetto alla perdita di 1,3 milioni di Euro dello stesso periodo del 2010.

Il risultato operativo dei primi nove mesi risulta negativo per 0,9 milioni di Euro, con un miglioramento di 4,9 milioni di Euro rispetto alla perdita di 5,8 milioni di Euro al 30 settembre 2010.

La gestione finanziaria evidenzia al 30 settembre 2011 oneri finanziari netti per circa 8,8 milioni di Euro, rispetto ai 7,6 milioni al termine del terzo trimestre 2010, con un aumento di 1,2 milioni di Euro, sostanzialmente riconducibile all'aumento dei tassi base sull'indebitamento.

Di seguito vengono analizzati i dati economici per singola voce.

A. Ricavi lordi

Di seguito il dettaglio della composizione dei ricavi lordi, suddivisa per tipologia di ricavo o provento.

Tabella 2: Ricavi lordi consolidati

Descrizione	III Trimestre 2011	III Trimestre 2010	Variazione	30/09/2011	30/09/2010	Variazione
Ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori	4.062	4.325	(263)	12.467	12.723	(256)
Ricavi per prestazioni di servizi	2.444	3.182	(738)	8.692	12.988	(4.296)
Ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante (al lordo della variazione delle rimanenze)	20.680	2.829	17.851	40.909	5.824	35.085
Costo del venduto	(19.338)	(2.080)	(17.258)	(35.318)	(4.740)	(30.578)
Margine netto realizzato nella vendita di immobili iscritti nell'attivo circolante	1.342	749	593	5.591	1.084	4.507
Proventi da alienazioni partecipazioni immobiliari	115	0	115	115	4.041	(3.926)
Altri ricavi e proventi	246	301	(55)	4.175	1.647	2.528
Totale	27.547	10.637	16.910	66.358	37.223	29.135

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 mantengono sostanzialmente in linea con quelli degli stessi periodi del 2010.

I ricavi per prestazioni di servizi relativi al terzo trimestre 2011 ammontano a 2,4 milioni di Euro, rispetto a 3,2 milioni di Euro dello stesso periodo del 2010. La differenza è sostanzialmente

ascrivibile al deconsolidamento della società Agorà S.r.l., a seguito della sua cessione a terzi.

La stessa voce di ricavi, riferita al 30 settembre 2011, è pari a 8,7 milioni di Euro rispetto a 13,0 milioni di Euro al termine del terzo trimestre 2010. La variazione è prevalentemente connessa alla registrazione nel precedente esercizio di proventi non ricorrenti da attività di *agency* fatturate ai fondi Petrarca e Boccaccio, nonché al minor fatturato di Agorà S.r.l., anche durante il periodo di consolidamento e, in parte minore, di Aedes S.p.A. a seguito dello scioglimento di alcune *joint ventures*.

In netto miglioramento i Ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante, pari a 40,9 milioni di Euro, in aumento di 35,1 milioni di Euro rispetto a 5,8 milioni di Euro al 30 settembre 2010. Il dato trimestrale si attesta a 20,7 milioni di Euro rispetto a 2,8 milioni di Euro del terzo trimestre 2010. Il margine netto realizzato dalla vendita di tali immobili è pari a 5,6 milioni di Euro al termine del terzo trimestre 2011, a fronte di 1,1 milioni di Euro nello stesso periodo del precedente esercizio. Il dato è quasi interamente riferibile alle attività di vendita frazionata riprese in maniera positiva su immobili consolidati dal Gruppo nel 2010 a seguito dello scioglimento delle *joint ventures*. Non si sono invece registrate alienazioni di immobili iscritti nell'attivo immobilizzato.

Nei primi nove mesi del 2011, data l'attività già svolta nello scorso esercizio per la riduzione delle partecipazioni non strategiche, non si sono registrate alienazioni di partecipazioni immobiliari. I dati al 30 settembre 2010 avevano invece beneficiato delle plusvalenze da alienazione di partecipazioni immobiliari per 4,0 milioni di Euro, riferite allo scioglimento della *joint venture* con Operae.

La voce altri ricavi e proventi include l'effetto del riconoscimento dell'indennità di occupazione da parte INNSE nei confronti della controllata Rubattino 87 S.r.l..

B. Costi

Il dettaglio dei costi è riportato nella tabella seguente:

Tabella 3: Costi

Descrizione	III Trimestre 2011	III Trimestre 2010	Variazione	30/09/2011	30/09/2010	Variazione
Acquisti e prestazioni per immobili di proprietà	2.196	975	1.221	5.320	4.206	1.114
Acquisti generali	11	24	(13)	38	58	(20)
Prestazioni di servizi	3.113	3.394	(281)	9.533	13.723	(4.190)
Godimento beni di terzi	102	139	(37)	379	475	(96)
Personale	1.342	2.084	(742)	5.806	8.403	(2.597)
ICI	493	336	157	1.373	1.150	223
Oneri diversi di gestione	(509)	2.161	(2.670)	590	4.205	(3.615)
Totale	6.748	9.113	(2.365)	23.039	32.220	(9.181)

I costi operativi mostrano un decremento di 9,2 milioni di Euro rispetto ai primi nove mesi del 2010, passando da 32,2 milioni di Euro a 23,0 milioni di Euro. Tale andamento è riferibile principalmente a minori costi per prestazioni di servizi, ridotti a 9,5 milioni di Euro da 13,7 milioni di Euro al 30 settembre 2010, quando si erano registrati costi di retrocessione a strutture di vendita esterne di parte delle *agency fees* sulla cessione di immobili del Fondo Boccaccio e del Fondo Petrarca; a minori costi del personale pari a 5,8 milioni di Euro al 30 settembre 2011 con una riduzione di oltre il 30% rispetto al termine del terzo trimestre 2010, quale conseguenza della riduzione del numero medio dei dipendenti, anche a seguito della cessione della società Agorà S.r.l.; e a minori oneri diversi di gestione ridotti a 0,6 milioni di Euro da 4,2 milioni di Euro.

C. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamento rischi

La voce ammortamenti, svalutazioni e accantonamento rischi al 30 settembre 2011 è pari a 5,2 milioni di Euro, in riduzione rispetto a 5,9 milioni di Euro al termine del medesimo periodo del precedente esercizio, e risulta così composta:

- ammortamenti per 4,1 milioni di Euro rispetto a 4,4 milioni di Euro al 30 settembre 2010;
- svalutazioni per 1,6 milioni di Euro (1,9 milioni di Euro al 30 settembre 2010) riferite interamente a crediti commerciali verso clienti terzi;
- accantonamento a fondo rischi, positivo per 0,5 milioni di Euro, in linea rispetto al riversamento di 0,4 milioni di Euro al terzo trimestre 2010.

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

Gli oneri da società collegate e *joint venture* presentano un saldo di 3,8 milioni di Euro rispetto a 0,3 milioni di Euro nel medesimo periodo del precedente esercizio. Il dato è stato influenzato da svalutazioni per complessivi 1,9 milioni di Euro, che rappresentano la migliore stima degli effetti della nuova normativa sulla fiscalità dei fondi immobiliari in vigore dal 7 luglio 2011, data di approvazione della Legge di conversione del decreto legge 70/2011.

F. Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione

La voce, negativa per 0,1 milioni (invariata rispetto al 30 settembre 2010) di Euro include 232 migliaia di Euro di proventi derivanti dal saldo e stralcio di debiti commerciali (257 migliaia di Euro al termine del terzo trimestre 2010) e 92 migliaia di Euro di incentivi all'esodo.

H. Proventi/(Oneri) finanziari

Gli oneri finanziari netti, pari a 8,8 milioni di Euro (7,6 milioni di Euro al 30 settembre 2010), sono principalmente costituiti da:

- Proventi finanziari: ammontano a 2,4 milioni di Euro rispetto a 2,7 milioni di Euro nel 2010, in riduzione per le minori disponibilità medie di periodo.
- Oneri finanziari: ammontano a 11,4 milioni di Euro, rispetto a 10,2 milioni di Euro al 30 settembre 2010, a seguito di un incremento dei tassi base.
- Adeguamento al fair value delle partecipazioni disponibili alla vendita: la voce risulta pari a zero, rispetto a un dato negativo di 0,3 milioni di Euro al 30 settembre 2010.
- Adeguamento al fair value degli strumenti derivati: sostanzialmente invariato rispetto a un dato positivo di 0,2 milioni di Euro nel precedente esercizio.

3.4 Stato Patrimoniale Consolidato

Vengono ora illustrati i dati patrimoniali e finanziari consolidati al 30 settembre 2011.

Tabella 4: Stato Patrimoniale consolidato

Voce	Descrizione	30/09/2011	31/12/2010	Variazione	30/09/2010	Variazione
A.	Capitale fisso	465.846	475.180	(9.334)	522.371	(56.525)
B.	Capitale circolante netto	397.278	433.114	(35.836)	413.336	(16.058)
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	863.124	908.294	(45.170)	935.707	(72.583)
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	295.923	305.884	(9.961)	347.725	(51.802)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	21.408	22.581	(1.173)	23.003	(1.595)
D.=D.1+D.2	Totale patrimonio netto	317.331	328.465	(11.134)	370.728	(53.397)
E.	Altre (attività) e passività non correnti	24.487	28.952	(4.465)	16.211	8.276
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	517.776	534.358	(16.582)	554.438	(36.662)
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	50.066	60.329	(10.263)	42.443	7.623
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(46.536)	(43.810)	(2.726)	(48.113)	1.577
I.= F+G+H	Totale indebitamento finanziario netto	521.306	550.877	(29.571)	548.768	(27.462)
L.=D.+E.+I.	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	863.124	908.294	(45.170)	935.707	(72.583)

Capitale fisso

Il totale della voce è pari a 465,8 milioni di Euro a fronte di 475,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2010, ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari per 302,0 milioni di Euro, rispetto a 303,7 milioni di Euro al termine del precedente esercizio;
- capitale investito in partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto per 124,1 milioni di Euro, rispetto a 130,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2010. La variazione intervenuta è principalmente riferita alla restituzione di parte dei finanziamenti soci erogati alla collegata Aedificandi S.r.l., a seguito dell'avvenuto incasso da parte di quest'ultima del credito IVA chiesto a rimborso; a una *capital call* intervenuta in Secure Investments Ltd; all'effetto cambio sul valore di carico delle partecipazioni relativa a Mission Street Master Holding Co LLC; nonché, su Real Estate Investor Fund 1 S.à.r.l. ed Efir S.à.r.l., a distribuzioni di dividendi e agli effetti della nuova normativa sulla fiscalità dei fondi immobiliari per le quote detenute rispettivamente nei fondi Petrarca e Dante Retail.
- attività finanziarie disponibili alla vendita per 22,7 milioni di Euro, sostanzialmente invariate rispetto a fine 2010 (22,8 milioni di Euro).
- crediti finanziari verso altri per 10,9 milioni di Euro (10,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2010), principalmente erogati alla società Logistis II S.à.r.l.

Capitale circolante netto

Il capitale circolante netto è pari a 397,3 milioni di Euro a fronte di 433,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2010, ed è principalmente composto da:

- Rimanenze per 378,6 milioni di Euro, rispetto a 409,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2010; la riduzione è sostanzialmente riconducibile alla positiva ripresa delle vendite frazionate a seguito dello scioglimento delle *joint venture*, in particolare con i Gruppi Risanamento, Cordea Savills e Gefim;
- crediti commerciali e altri crediti per 49,7 milioni di Euro, rispetto a 56,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2010. La variazione è principalmente riferibile all'incasso di crediti verso clienti, verso collegate e verso altri;

- debiti commerciali e altri debiti per 31,0 milioni di Euro, rispetto a 32,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2010.

Capitale investito netto

In conseguenza delle sopra indicate movimentazioni, il capitale investito risulta pari a 863,1 milioni di Euro al 30 settembre 2011 in riduzione da 908,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2010.

Esso è finanziato dal patrimonio netto per 317,3 milioni di Euro (circa 37%), per 521,3 milioni di Euro dall'indebitamento finanziario netto e, per 24,5 milioni di Euro, dal valore netto di altre attività e passività non correnti.

Patrimonio netto consolidato

Il patrimonio netto consolidato è pari a 317,3 milioni di Euro (328,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2010). Tale voce è composta per 295,9 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza del Gruppo (305,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2010) e per 21,4 milioni di Euro dal patrimonio netto di competenza di Terzi (22,6 milioni al 31 dicembre 2010).

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 2010 è imputabile sostanzialmente al risultato di periodo.

Altre attività e passività non correnti

Le altre attività e passività non correnti presentano un saldo negativo di 24,5 milioni di Euro, contro 29,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2010.

La voce risulta così composta:

- Attività per 537 migliaia di Euro, così costituite:
 - 359 migliaia di Euro (388 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010) di sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo per imposte differite;
 - 178 migliaia di Euro (163 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010) relativi al saldo netto positivo tra crediti e debiti non correnti.
- Passività per 25.024 migliaia di Euro. Le principali voci che costituiscono il saldo sono:
 - 874 migliaia di Euro (1.095 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010) del fondo trattamento di fine rapporto;
 - 81 migliaia di Euro (338 migliaia di Euro nel 2010) per passività connesse alla valutazione al valore di mercato degli strumenti finanziari derivati posti in essere a fronte di operazioni di copertura del rischio di tasso;
 - 2.076 migliaia di Euro (2.162 migliaia di Euro al 31 dicembre 2010) relativi all'applicazione dell'equity method sulle società collegate, nella misura in cui esiste l'impegno del Gruppo Aedes di ripianarne le perdite;
 - 21.993 migliaia di Euro (25.908 migliaia di Euro a fine 2010) relativi a fondi rischi principalmente per oneri contrattuali (9.061 migliaia di Euro), ad accantonamenti per rischi di natura fiscale (5.392 migliaia di Euro), a fondi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare (7.232 migliaia di Euro) e a fondi per i costi stimati per il completamento dell'esodo del personale (308 migliaia di Euro).

Indebitamento finanziario netto consolidato

Il saldo della posizione finanziaria netta al 30 settembre 2011 è negativo per 521,3 milioni di Euro, quale differenza tra debiti lordi per 567,8 milioni di Euro e depositi bancari pari a 46,5 milioni di Euro. Il saldo evidenzia un miglioramento di 27,5 milioni di Euro rispetto al corrispondente periodo del 2010, e un miglioramento di 29,6 milioni di Euro rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

Di seguito viene dettagliato, secondo quanto 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 2011 confrontata con i periodi precedenti:

Tabella 5: Composizione indebitamento finanziario netto consolidato

Descrizione	30/09/2011	31/12/2010	Variazione	30/09/2010	Variazione
Debiti verso banche con scadenza entro 12 mesi	(42.488)	(49.270)	6.782	(31.114)	(11.374)
Debiti verso altri finanziatori con scadenza entro 12 mesi	(7.578)	(11.059)	3.481	(11.329)	3.751
Debiti verso banche con scadenza oltre 12 mesi	(455.751)	(466.878)	11.127	(485.882)	30.131
Debiti verso altri finanziatori con scadenza oltre 12 mesi	(62.025)	(67.480)	5.455	(68.556)	6.531
Depositi vincolati	25.926	19.366	6.560	18.815	7.111
Disponibilità liquide ed equivalenti	20.610	24.444	(3.834)	29.298	(8.688)
Posizione finanziaria netta alla data di riferimento - (Debiti)/Disponibilità liquide	(521.306)	(550.877)	29.571	(548.768)	27.462

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

Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2010 (Debiti)/Disponibilità liquide	(550.877)
Variazione del capitale circolante netto	35.836
Autofinanziamento gestionale (Risultato e ammortamenti)	(4.838)
Variazioni del capitale fisso	4.132
Altri movimenti sul patrimonio netto	79
Variazione fondi non monetari e altri fondi	(5.382)
Variazione fondi adeguamento strumenti derivati	(256)
Posizione finanziaria netta al 30 settembre 2011 (Debiti)/Disponibilità liquide	(521.306)

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 26,5 milioni di Euro di nozionale. Il valore di *mark-to-market* di tali strumenti è negativo per 0,081 milioni di Euro alla data del 30 settembre 2011.

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

Le voci di indebitamento finanziario di Gruppo, riclassificate per linea di *business* al 30 settembre 2011, sono sintetizzate di seguito (dati in Euro/milioni):

Tabella 6: Indebitamento finanziario per linea di business

	30/09/2011	31/12/2010	Variazione	30/09/2010	Variazione
Development	103,2	102,8	0,4	102,6	0,6
Ipotecario Fondiario	81,5	81,3	0,2	81,2	0,3
Altre Garanzie	21,7	21,5	0,2	21,4	0,3
Core	203,4	203,0	0,4	204,8	(1,4)
Ipotecario Fondiario	138,7	138,3	0,4	138,2	0,5
Leasing	62,1	62,2	(0,1)	62,5	(0,4)
Altre Garanzie	2,6	2,5	0,0	4,1	(1,6)
Dynamic	205,7	225,2	(19,5)	225,1	(19,4)
Ipotecario Fondiario	168,1	176,9	(8,8)	175,8	(7,7)
Altre Garanzie	37,6	48,3	(10,7)	49,3	(11,7)
Chirografari	48,0	47,3	0,7	47,0	1,1
Altri Finanziatori	7,5	16,4	(8,9)	17,4	(9,9)
Totale	567,8	594,7	(26,8)	596,9	(29,0)

3.5 Principali contenziosi e verifiche fiscali in essere

Si riporta di seguito, con gli opportuni aggiornamenti rispetto al 30 giugno 2011, l'informativa relativa ai principali contenziosi e alle verifiche fiscali che interessano società del Gruppo, in essere al termine del terzo trimestre 2011.

Principali contenziosi attivi in essere

Isoldi Immobiliare S.p.A.

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

All'udienza del 18 ottobre 2011, chiamata per l'ammissione dei mezzi di prova, il Giudice si è riservato. A scioglimento della riserva, ha ritenuto inammissibili i capitoli di prova dedotti *ex adverso* e ha ammesso i capitoli di prova formulati da Aedes S.p.A., nonché l'interrogatorio di parte convenuta.

L'udienza per l'interrogatorio è stata fissata per il 20 marzo 2012; quella per l'assunzione delle prove testimoniali per il successivo 17 aprile.

Roma Development S.r.l./PR.IM. S.p.A.

Nel dicembre 2009 Aedes S.p.A. ha contestato la legittimità della delibera di aumento di capitale assunta da Roma Development S.r.l. in data 21 aprile 2009, e degli atti successivi posti in essere anche dall'organo amministrativo in esecuzione alla stessa. Infatti in quella data veniva deliberato l'aumento di capitale di Roma Development S.r.l. da 0,1 a 5 milioni di Euro con il voto favorevole

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

All'udienza del 12 aprile 2011, tenutasi per gli incumbenti di cui all'art. 184 c.p.c., il Giudice si è riservato e, con provvedimento del 18 aprile 2011, ha rigettato l'istanza di ammissione della prova testimoniale, rinviando la causa all'udienza del 29 settembre 2012 per la precisazione delle conclusioni.

Principali contenziosi passivi in essere

Stilo Immobiliare Finanziaria S.r.l.

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

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

PR.IM. S.p.A.

In data 27 luglio 2010 è stato notificato un atto di citazione contenente la pretesa domanda di dichiarazione di invalidità della delibera assembleare che, in data 29 aprile 2010, ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2009. L'azione è stata promossa da PR.IM. S.p.A., che ha comunicato di aver superato la soglia del 5% delle azioni costituenti il capitale sociale di Aedes S.p.A. nella medesima data (21 luglio 2010) in cui il Gruppo Aedes ha presentato per la notifica il sopra richiamato atto di citazione nei confronti di PR.IM. S.p.A.. La Società, sulla base delle valutazioni effettuate anche con il supporto dei suoi consulenti, ritenute prive di consistenza e fondamento le motivazioni addotte da PR.IM. S.p.A., ha conferito incarico ai propri legali per la costituzione in giudizio All'udienza del 30 marzo 2011, il Giudice si è riservato in merito alla fissazione della data della prossima udienza. Sciogliendo la riserva, il Giudice ha rigettato le istanze istruttorie e ha rinviato per le precisazioni delle conclusioni, fissando l'udienza al 30 novembre 2011.

In data 25 luglio 2011 è stato notificato alla Società un ulteriore atto di citazione con il quale il socio PR.IM. S.p.A. ha impugnato la delibera assembleare del 30 aprile 2011 di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2010, chiedendone la dichiarazione di nullità o l'annullamento. Anche tale ultima impugnazione non si fonda su violazioni di tipo procedurale ma esclusivamente sulla supposta assenza del requisito di continuità aziendale. Il Consiglio di Amministrazione conferma quindi il proprio giudizio sull'iniziativa del socio PR.IM. S.p.A., la quale si inserisce in un generale contesto di conflittualità con la Società e, fondandosi su motivazioni che si reputano strumentali, appare l'ennesima azione di mero disturbo.

Rubattino 87 S.r.l.

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

Marmara S.r.l.

In data 10 maggio 2010, Marmara S.r.l. ha convenuto in giudizio Diaz Immobiliare S.r.l. per risarcimento danni per Euro 376.460,70 per sopravvenuta inidoneità dell'immobile locato all'uso convenuto. Diaz Immobiliare S.r.l. si è costituita in giudizio depositando comparsa di costituzione e risposta con la quale ha contestato diffusamente le pretese di parte attrice ed ha, altresì, richiesto al Giudice il differimento della prima udienza onde consentire la chiamata in causa della società incaricata di eseguire i lavori dell'immobile di proprietà sociale.

Il giudizio è stato rinviato in pendenza di trattative al 26 ottobre 2011. A tale udienza, il Giudice, in accoglimento delle eccezioni formulate dalla Diaz Immobiliare S.r.l., ha disposto il mutamento di rito ai sensi dell'art. 426 c.p.c., rinviando la causa all'udienza del 18 aprile 2012.

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.

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

La prima udienza di comparizione e trattazione, fissata in atti il 9 giugno 2011, è prevista, a seguito di ripetuti rinvii, per il 20 dicembre 2011.

Altri contenziosi

Soglia Hotel Group S.r.l. in liquidazione

In data 8 maggio 2010, Nova Re S.p.A. ha ingiunto a Soglia Hotel Group S.r.l. in liquidazione il pagamento della somma di complessivi Euro 109.200,00, oltre interessi e spese, in relazione ai costi di valutazione del patrimonio immobiliare di Soglia Hotel Group oggetto del possibile conferimento da parte di quest'ultima nell'ambito di una ipotesi di progetto SIIQ avviata nel 2008.

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

All'udienza del 5 maggio 2011, il Giudice ha pronunciato sentenza respingendo l'opposizione proposta da Soglia Hotel Group in danno di Nova Re S.p.A., nonché la domanda riconvenzionale da essa proposta e ha condannato l'opponente alla refusione delle spese di lite in favore di Nova Re S.p.A. liquidate in circa complessivi Euro 4.000,00, oltre accessori di legge.

Principali verifiche e contenziosi fiscali

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

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

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

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

nonché, in relazione agli anni d'imposta 2005 e 2006, su Mariner S.r.l., società di cui il Gruppo Aedes deteneva il 50% ceduto a terzi nel 2010 e per la quale si rimanda alle informazioni già diffuse in precedenza.

Relativamente ad **Aedes Trading S.r.l.** (fusa in Aedes S.p.A) e **Corso 335 S.r.l.**, l'attività dei funzionari tributari ha avuto come oggetto di indagine i contratti di leasing sottoscritti nel 2007 e riferibili a due immobili siti in Roma, via Veneto 54 e via del Corso 335. A conclusione della loro attività, i funzionari hanno ricondotto i prezzi di compravendita degli immobili anzidetti a *valori normali* più bassi rispetto a quelli oggetto di finanziamento mediante leasing con la conseguenza, pertanto, che la parte dei canoni di locazione finanziaria eccedente il *valore normale* sarebbe da considerarsi un costo indeducibile e la relativa Iva indetraibile.

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

Più ampia, invece, è stata la verifica fiscale condotta su **Iupiter S.r.l.** che, partendo sempre da un contratto di compravendita immobiliare sottoscritto con Banca Italease in qualità di acquirente (immobile sito a Torino in via Arcivescovado n.16/18), ha avuto ad oggetto anche l'operazione di scissione parziale di Iupiter, in seguito alla quale è stata costituita Augusta Taurinorum 2006 S.r.l. e la cui partecipazione è stata successivamente ceduta da Aedes S.p.A. a soggetti terzi.

A conclusione di tale verifica i funzionari hanno effettuato rilievi sia in merito alla validità della predetta operazione di scissione, ritenuta civilisticamente nulla per illiceità della causa ex art. 1344 Codice Civile, sia in merito alla presunta omissione di ricavi ricollegabili alla mancata tassazione di una riserva in sospensione d'imposta distribuito da Augusta Taurinorum 2006 S.r.l. In particolare, la presunta frodolenza dell'operazione di scissione viene sostenuta poiché Augusta Taurinorum dopo essere stata ceduta a terzi soggetti, come accertato dai verificatori nel corso delle indagini sulla stessa condotte, non ha adempiuto ad alcun obbligo civilistico e fiscale con riferimento agli accadimenti del 2006: la società non avrebbe cioè né depositato il bilancio, né pagato le imposte sui redditi della plusvalenza realizzata con la cessione dell'immobile al pool di società di leasing, né infine versato l'Iva addebitata in via di rivalsa per tale vendita alle società di leasing. A seguito di tali contestazioni i funzionari dell'agenzia hanno informato la società di aver trasmesso copia del proprio verbale anche alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano.

Il 24 giugno 2011, inoltre, Iupiter S.r.l. ha depositato presso l'Agenzia delle Entrate una ulteriore relazione, che va ad aggiungersi a quella già fornita il 12 novembre 2009, fornendo chiarimenti in merito alle motivazioni economiche alla base predette operazioni societarie.

Anche la verifica su **Actea S.r.l.** è stata improntata alla comprensione economica e alla constatazione dell'esatta osservanza della normativa fiscale limitatamente ai rapporti finanziari intercorsi con Banca Italease. In questo caso i verificatori hanno diretto la loro attenzione al contratto di finanziamento ipotecario stipulato dalla società con Banca Italease S.p.A. e Calimmacco Finance S.r.l. e al contratto quadro sottoscritto con terzi operatori del settore immobiliare.

Per le suddette verifiche fiscali, i cui Processi Verbali di Constatazione sono stati tutti notificati alle

rispettive società mettendo in rilievo maggiori imposte Ires, Irap e Iva, hanno trovato ampia e approfondita contestazione nelle “osservazioni e richieste” depositate sia presso la Direzione Regionale della Lombardia ai sensi della L.212/200 (c.d. Statuto del Contribuente), sia per quanto riguarda Iupiter, presso la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano.

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

B. Verifiche Fiscali derivanti da normale attività accertativa

L’Agenzia delle Entrate ha inoltre, nell’esercizio della sua normale attività accertativa, avviato verifiche fiscali su **Aedes S.p.A.**, in relazione all’anno d’imposta 2007, nonché nei confronti della partecipata Induxia S.r.l. in liquidazione (anno d’imposta 2003 e 2004).

In particolare, il 21 dicembre 2010 la Direzione Provinciale I di Milano dell’Agenzia delle Entrate ha notificato ad Aedes S.p.A. un Processo Verbale di Constatazione relativo alla verifica fiscale di carattere generale iniziata in data 11 ottobre 2010 ed avente ad oggetto l’anno d’imposta 2007. La Direzione Provinciale I di Milano ha contestato violazioni e proposto all’Ufficio competente di effettuare recuperi a tassazione in tema di Ires, Irap ed Iva. Il 18 febbraio 2011 **Aedes S.p.A.**, ritenendo infondati i predetti rilievi ha presentato le proprie osservazioni e richieste relative al PVC, ai sensi dello statuto del contribuente.

Valutati i presupposti su cui sono fondati i rilievi e il parere dei professionisti che assistono il Gruppo Aedes, pur considerando valido l’operato del Gruppo, sono stati stanziati, limitatamente ad alcuni dei rilievi fiscali, adeguati accantonamenti a fondo rischi e oneri.

C. Altri contenziosi fiscali

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

Valutati i presupposti su cui sono fondati i rilievi e il parere dei professionisti che assistono la Società, pur considerandone valido l’operato, è stato stanziato nel bilancio di Aedes S.p.A. un adeguato accantonamento a fondo rischi ed oneri. Nel contempo, la Società ha comunque notificato apposito ricorso alla controparte in data 20 aprile 2011 e depositato lo stesso in Commissione Tributaria Provinciale di Trieste in data 13 maggio 2011.

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

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

Il 23 novembre 2009 sono state depositate le controdeduzioni dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 1. La Sezione n.41 della Commissione Tributaria Provinciale di Milano, in data 05 maggio 2010, ha accolto il ricorso della società e ha condannato l’Agenzia delle Entrate al pagamento delle spese processuali. In data 13 gennaio 2011 l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano ha presentato appello. Valutati i presupposti sui quali sono fondati i rilievi, le deduzioni su cui si

fonda il ricorso in appello dell'Agenda delle Entrate e anche il parere dei consulenti fiscali che assistono il Gruppo Aedes è ragionevole ritenere che l'eventualità di soccombenza definitiva nel relativo giudizio è improbabile e, pertanto, non si è reputato necessario stanziare nel bilancio della controllata alcun accantonamento a fondo rischi e oneri.

In data 4 giugno 2011 l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano - ha notificato a **Milano Est S.r.l. in liquidazione** un avviso di liquidazione per l'imposta di registro da versarsi su alcuni impegni patrimoniali scaturenti dalla sentenza civile di cui al contenzioso con Stilo Immobiliare Finanziaria S.r.l., sopra richiamato.

Valutati i presupposti sui quali sono fondati i rilievi e anche il parere dei professionisti che assistono il Gruppo Aedes, pur considerando valido l'operato del Gruppo, è stato stanziato nel bilancio della controllata un adeguato accantonamento a fondo rischi e oneri.

3.6 Eventi di rilievo del periodo

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

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

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

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

In sintesi pertanto, ad oggi, la superficie complessiva da costruire ammonta a 139.640 mq a fronte di 131.648 mq del piano originario quasi interamente a destinazione terziario direzionale e produttivo. La Variante approvata prevede la sua attuazione attraverso la sottoscrizione di una Convenzione Quadro e la presentazione di un Piano Attuativo entro sei mesi dalla pubblicazione della Variante, avvenuta sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 29 luglio 2011.

In data **24 giugno 2011** Diaz Immobiliare S.r.l., società indirettamente controllata, ha sottoscritto due contratti preliminari di compravendita per complessivi Euro 9.310.000,00, con rogiti già quasi integralmente eseguiti nel terzo trimestre 2011, come comunicato il **30 settembre 2011**.

In data **24 giugno 2011** si è tenuta l'Assemblea Straordinaria e Ordinaria, convocata dal Consiglio di Amministrazione di Aedes del **6 maggio 2011**, su richiesta del socio PR.IM. S.p.A., titolare del 5,037% del capitale rappresentato da azioni ordinarie, per deliberare sullo scioglimento e messa in liquidazione della Società o, in subordine, sulla proposta di revoca dei consiglieri in carica e la nomina di un nuovo consiglio di amministrazione, previa riduzione del numero dei consiglieri da 12 a 7.

L'Assemblea, alla quale ha partecipato oltre il 52% del capitale sociale, ha espresso voto contrario per l'85% circa alle proposte del socio PR.IM. S.p.A., confermando pertanto pienamente la fiducia all'attuale Consiglio di Amministrazione.

Nell'ambito della medesima Assemblea, in parte Ordinaria, è stato confermato alla carica di Consigliere, con il voto favorevole di oltre l'85,7% dei partecipanti, Filippo-Maria Carbonari, attuale Amministratore Delegato.

In data **29 giugno 2011** Aedes ha sottoscritto un contratto preliminare per la cessione del 100% del capitale sociale della Manzoni 65 S.r.l., società interamente controllata e proprietaria di un immobile in Roma, Via Manzoni, 65.

Il corrispettivo concordato per la cessione della partecipazione, pari a Euro 8,5 milioni, verrà corrisposto, quanto a Euro 1 milione, alla data del closing, mentre il saldo di Euro 7,5 milioni verrà versato, in più tranches, entro i successivi 48 mesi; tale saldo potrebbe ridursi a Euro 6,5 milioni nel solo caso di anticipato pagamento entro 18 mesi dalla data del closing.

L'operazione comporterà, quindi, un risultato economico positivo di almeno Euro 7,5 milioni, con una immediata riduzione dell'indebitamento finanziario lordo connesso all'immobile di circa Euro 74 milioni e un miglioramento della posizione finanziaria netta di Gruppo di non meno di Euro 81,5 milioni al termine dell'operazione.

L'esecuzione della cessione, prevista inizialmente entro 30 settembre 2011 è stata posticipata, come comunicato al mercato in data **30 settembre 2011**, in attesa delle autorizzazioni degli istituti finanziatori interessati e ci si attenda possa concludersi entro il quarto trimestre 2011.

In data **4 agosto 2011** Aedes S.p.A. ha perfezionato la cessione del 100% delle quote di Agorà S.r.l., società specializzata nella fornitura di servizi *retail*, alla società Pryma RE S.p.A. del Gruppo Arcotecnica.

L'operazione ha determinato un risultato economico positivo nell'esercizio 2011 di circa Euro 250 mila e una riduzione dell'indebitamento verso istituti di credito per circa Euro 500 mila, oltre alla riduzione dei costi fissi di struttura relativi alla suddetta società.

Il Gruppo Aedes ha comunque mantenuto la possibilità di fornire a terzi i servizi *retail* già prestati tramite Agorà S.r.l. attraverso un accordo di collaborazione in base al quale Aedes potrà continuare a sviluppare il *business* dei servizi *retail* (dall'*agency* al *facility management*) utilizzando la struttura e le professionalità del Gruppo Arcotecnica, dei cui servizi si avvarrà per la fornitura a favore di terzi, condividendone i risultati economici in relazione agli incarichi procurati.

In data **6 settembre 2011**, Diaz Immobiliare S.r.l., società indirettamente e interamente controllata, ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita per complessivi Euro 5,75 milioni, con una plusvalenza lorda complessiva pari a circa Euro 250 mila e una riduzione dell'esposizione debitoria verso le banche per un importo pari all'intero prezzo di vendita. Il rogito è stato eseguito nel corso del mese di settembre.

Il **30 settembre 2011** la società Rubattino 87 S.r.l., interamente controllata, ha stipulato il contratto definitivo di vendita di una porzione residua di area edificabile del più vasto complesso immobiliare sito in Milano, nell'area di Via Rubattino a ovest della tangenziale, per Euro 5 milioni con effetto sulla posizione finanziaria netta di Euro 3,5 milioni che si aggiunge all'importo di Euro 1,5 milioni già incassato a titolo di caparra.

3.7 Eventi successivi alla chiusura del trimestre

Non si segnalano eventi di rilievo successivi alla chiusura del periodo.

3.8 Evoluzione prevedibile della gestione

Conclusa nel 2009 l'operazione di ristrutturazione finanziaria e patrimoniale, prosegue l'attività di rilancio industriale del Gruppo Aedes, orientata a dare un forte impulso alla generazione di stabili ricavi operativi mantenendo al contempo una equilibrata struttura dei costi.

Il 2011 è un anno in cui si completeranno importanti fasi del processo di riorganizzazione avviato nel 2009 e si prospetta dunque l'anno in cui il Gruppo, dopo aver consolidato un percorso di stabile controllo dei costi, ha creato premesse importanti per realizzare in futuro un ritorno alla redditività.

Il risultato economico, sebbene ancora in perdita, evidenzia segnali di ulteriore miglioramento rispetto agli esercizi precedenti. In particolare beneficerà di ricavi ricorrenti grazie alle attività di messa a reddito realizzate nel recente passato e alla vendita frazionata di immobili, acquisiti con lo scioglimento delle *joint ventures* non strategiche; di ricavi non ricorrenti derivanti da operazioni di cessione di *asset* non core; nonché della riduzione dei costi operativi generata dalle attività di riorganizzazione della struttura compiute negli esercizi precedenti e proseguite nel corso del 2011.

L'attività di semplificazione della struttura di partecipazioni proseguirà ancora nel corso del presente e del prossimo esercizio e sarà orientata a migliorare ulteriormente la struttura di costo del Gruppo, favorendo la riduzione di costi connessi alla numerosità e complessità delle partecipazioni detenute, nonché un più diretto controllo del portafoglio immobiliare.

L'impegno del Consiglio di Amministrazione, del *management* e delle strutture sarà ancora concentrato nello sforzo di riportare, nel breve termine, la Società al suo storico ruolo di primario operatore e a una stabile redditività, con soddisfazione di tutti gli *stakeholders*.

3.9 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 2011 di Aedes S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Gabriele Cerminara

Milano, 9 novembre 2011

Il Consiglio di Amministrazione

3.11 Allegato 1 - Informazioni societarie*Società controllate consolidate integralmente*

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Actea S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Aedes Agency S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Aedes Bipiemme Real Estate S.G.R. S.p.A.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 5.500.000	51% Aedes S.p.A.
Aedes Financial Services S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 15.000	100% Aedes International S.A.
Aedes International S.A.	3 rue Avenue Pasteur – L 2311 Luxembourg	€ 6.000.000	100% Aedes S.p.A.
Aedes Project S.r.l. In liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 520.000	91% Aedes S.p.A.
Aedes US Real Estate LLC	2711 Cenerville Road, Suite 400 Wilmington, Delaware 19808 (USA)	\$ 21.000.000	100% Aedes International S.A.
Aedilia Due S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Real Estate Investor Fund 4 S.àr.l.
Aedilia Quattro S.r.l. In liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Aedilia Sviluppo 1 S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Ariosto S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
Corso 335 S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Diaz Immobiliare S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Real Estate Investor Fund 4 S.àr.l.
Dixia S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 2.500.000	70% Aedes S.p.A.
FDM S.A.	3 rue Avenue Pasteur – L 2311 Luxembourg	€ 1.600.000	90,62% Aedes International S.A.
Gaude Promotion S.àr.l. société en liquidation	91 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris (F)	€ 15.000	100% Aedes International S.A.
Golf Tolcinasco S.r.l.	Pieve Emanuele (MI) Località Tolcinasco	€ 30.712.890	66,41% Dixia S.r.l.
Immobiliare Sporting MI3 S.p.A.	Basiglio (MI) Piazza Marco Polo	€ 6.744.050	54,64% Dixia S.r.l.
Iupiter S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 100.000	100% Aedes S.p.A.
Manzoni 65 S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.
Milano Est S.p.A. In liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 120.000	100% Aedes S.p.A.
Nova Re S.p.A.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 7.020.000	81,67% Aedes S.p.A.
P9 S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Real Estate Investor Fund 4 S.àr.l.
Real Estate Investor Fund 4 S.àr.l.	3 rue Avenue Pasteur – L 2311 Luxembourg	€ 7.300.000	100% Aedes International S.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	100% Aedes S.p.A.

Turati Immobiliare S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 100.000	75% Aedes S.p.A.
Turati Properties S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Aedes S.p.A.

Actea S.r.l.

società proprietaria di immobili siti in Genova, posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Aedes Agency S.r.l.

società dedicata al frazionamento, promozione e vendita di unità residenziali di pregio ovvero a servizi di consulenza alla vendita, acquisto, valorizzazione e locazione di beni 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 gestiti al 30 settembre 2011 sono cinque: Boccaccio, Dante Retail, Investietico, Petrarca e Virgilio. E' posseduta al 51% da Aedes S.p.A..

Aedes Financial Services S.r.l.

società proprietaria del 18,3% del Fondo Boccaccio, posseduta al 100% da Aedes International S.A..

Aedes International S.A.

società dedicata agli investimenti internazionali, posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Aedes Project S.r.l. in liquidazione

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

Aedes US Real Estate Co LLC

società detenuta al 100% da Aedes International S.A., è una subholding che possiede, indirettamente, il 27,65% di Mission Street Master Hold. Co LLC.

Aedilia Due S.r.l.

società proprietaria dell'immobile in Milano - via Dell'Orso, del quale si sta ultimando la vendita frazionata. E' posseduta al 100% da Real Estate Investor Fund 4 S.à.r.l..

Aedilia Quattro S.r.l. in liquidazione

società posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Aedilia Sviluppo 1 S.r.l.

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

Ariosto S.r.l.

società proprietaria di una porzione di immobile in Torino - Via Giulio Cesare, oltre a porzioni di immobili destinati ad attività di *trading*. E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Corso 335 S.r.l.

società attualmente non operativa, sia sul mercato degli investimenti immobiliari che su quello dei servizi. E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Diaz Immobiliare S.r.l.

società proprietaria di un immobile in Milano - Piazza Diaz del quale si sta procedendo con la vendita frazionata. E' detenuta al 100% da Real Estate Investor Fund 4 S.ar.l..

Dixia S.r.l.

società proprietaria di un portafoglio di immobili a destinazione residenziale e terziario e delle partecipazioni di maggioranza nelle società Golf Tolcinasco S.r.l. e Immobiliare Sporting MI 3 S.p.A.. E' posseduta al 70% da Aedes S.p.A..

FDM S.A.

società proprietaria di un immobile in Forte dei Marmi, posseduta al 90,62% da Aedes International S.A..

Gaude Promotion S.ar.l. société en liquidation

società che nel corso dell'anno ha completato la vendita di appartamenti a La gaude (Francia). E' detenuta al 100% da Aedes International.

Golf Tolcinasco S.r.l.

società proprietaria dell'omonimo Golf, posseduta al 66,41% 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..

Iupiter S.r.l.

società attualmente non operativa, sia sul mercato degli investimenti immobiliari che su quello dei servizi. E' posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Manzoni 65 S.r.l.

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

Milano Est S.p.A. in liquidazione

società posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Nova Re S.p.A.

società operante nel settore dello sviluppo immobiliare, il cui oggetto sociale è rappresentato dall'individuazione, realizzazione e commercializzazione di progetti in ambito residenziale, direzionale e commerciale e di specifici progetti per la riconversione di aree industriali. E' posseduta all'81,67% da Aedes S.p.A..

P9 S.r.l.

società proprietaria di un immobile in Milano - via Carlo De Angeli, destinato alla vendita frazionata. E' posseduta al 100% da Real Estate Investor Fund 4 S.ar.l..

Real Estate Investor Fund 4 S.àr.l.

società posseduta al 100% da Aedes International S.A.. E' una subholding di partecipazioni proprietaria del 100% delle società Aedilia Due S.r.l., Diaz Immobiliare S.r.l. e P9 S.r.l..

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. La società 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..

Turati Immobiliare S.r.l.

società dedicata alla ristrutturazione e alla vendita frazionata di un immobile in Milano - via Turati. E' posseduta al 75% da Aedes S.p.A..

Turati Properties S.r.l.

società proprietaria di un immobile in Roma - via Veneto, 96, posseduta al 100% da Aedes S.p.A..

Società controllate non consolidate

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

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
Adest S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 50.000	100% Aedilia Nord Est S.r.l.
Aedificandi S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	50% Aedes S.p.A.
Aedilia Nord Est S.r.l.	Padova Piazza De Gasperi 45/A	€ 14.800.000	49,75% Aedes S.p.A.
Efir S.à.r.l.	5 Allé Scheffer L - 2520 Luxembourg	€ 22.279.300	33,33% Aedes International S.A.
Escalia Capital S.à.r.l. (iscrizione fallimento)	6, rue AdolpheL - 1116 Luxembourg	€ 100.000	50% Aedes International S.A.
Fondo Boccaccio	-	-	18,3% Aedes Financial Services S.r.l.
Fondo Dante	-	-	100% Efir S.à.r.l.
Fondo Petrarca	-	-	30% Real Estate Investor Fund 1 S.à.r.l.
Induxia S.r.l. in liquidazione	Milano Viale Bianca Maria, 28	€ 40.000	40% Aedes S.p.A.
Legioni Romane Properties S.r.l. in liquidazione	Milano Viale Bianca Maria, 28	€ 10.000	100% Real Estate Investor Fund 3 S.à.r.l. in liquidazione
Mercurio S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 15.000	100% Fondo Boccaccio
Mission Street Master Holding Co LLC	c/o Millennium Partners – 1995 Broadway New York 10023 (USA)	\$ 230.800.000	27,65% Aedes US Real Estate LLC
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.	Torino Corso Ferrucci 122/A	€ 10.000	50% Aedes Project S.r.l. in liquidazione
Pival S.p.A.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 120.000	50% Adest S.r.l. 50% Aedilia Nord Est S.r.l.
Ravizza S.c.ar.l.	Torino Corso Ferrucci 122/A	€ 10.000	50% Aedes Project S.r.l. in liquidazione
Real Estate Investor Fund 1 S.à.r.l.	17 rue Beaumont – L 1219 Luxembourg	€ 4.000.000	50% Aedes International S.A.
Real Estate Investor Fund 3 S.à.r.l. in liquidazione	17 rue Beaumont – L 1219 Luxembourg	€ 14.612.500	50% Aedes International S.A.
Rubattino Ovest S.p.A.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 5.000.000	50% Rubattino 87 S.r.l.
San Babila 5 S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Fondo Boccaccio
Secure Investments Ltd	16 Kiriakou Matsi -Eagle House- Ayioi Omologites 1082 Nicosia (Cyprus)	€ 50.010.000	40% Aedes International S.A.
Teri Property (Holding) Sweden AB	Birger Jarlsgatan 2, 5tr 111 45 Stockholm - Sweden	SEK 100.000	50% Aedes International S.A.
Teri Property (Holding) II Sweden AB In liquidazione	Birger Jarlsgatan 2, 5tr 111 45 Stockholm - Sweden	SEK 100.000	50% Aedes International S.A.
Trixia S.r.l.	Milano V.le Piero e Alberto Pirelli, 21	€ 1.209.700	49% Aedes S.p.A.

Vercelli Sr.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	100% Fondo Boccaccio
Via Calzoni S.r.l. In liquidazione	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 10.000	50% 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..

Aedificandi S.r.l.

società detenuta in *joint venture* paritetica da Aedes S.p.A. e Galotti S.p.A., proprietaria di immobili di pregio nel centro di Milano di cui si sta ultimando la vendita frazionata.

Aedilia Nord Est S.r.l.

società proprietaria di immobili di pregio e partecipazioni in investimenti, localizzati nel Veneto. E' posseduta al 49,75% da Aedes S.p.A..

Efir S.ar.l

società posseduta al 33,33% da Aedes International S.A., è una holding di partecipazioni e detiene il 100% del Fondo Dante Retail.

Escalia Capital S.à.r.l.

E' posseduta al 50% da Aedes International S.A..

Fondo Boccaccio

fondo specializzato nel segmento retail, detenuto al 18,3% da Aedes Financial Services S.r.l..

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 30% da Real Estate Investor Fund 1 S.ar.l..

Induxia S.r.l. in liquidazione

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

Legioni Romane Properties S.r.l. in liquidazione

società che ha ceduto nel corso dell'anno un immobile in Milano - via Legioni Romane. E' posseduta al 100% da Real Estate Investor Fund 3 S.ar.l. *in liquidazione*.

Mercurio S.r.l.

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

Mission Street Master Hold. Co LLC

società detenuta al 27,65% da Aedes US Real Estate LLC. Detiene a sua volta il 100% di Millennium Mission Street Partners LLC, titolare dell'80% di Mission Street Holdings LLC che a sua volta detiene il 100% della società Mission Street Development LLC, proprietaria dell'immobile di pregio sito in San Francisco (U.S.A.), Mission Street, Beale Street and Fremont Street denominati "100 Vara Block 335".

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.

Società consortili a responsabilità limitata partecipate al 50% da Aedes Project S.r.l. *in liquidazione* e costituite con lo scopo di ottenere una commessa per lo sviluppo delle aree di via Rubattino e di via Pompeo Leoni.

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.

Real Estate Investor Fund 1 S.à.r.l.

società detenuta in *joint venture* paritetica da Aedes International S.A. e IVG Logistic Holding S.A. e detentrici del 30% del Fondo Petrarca.

Real Estate Investor Fund 3 S.à.r.l. in liquidazione

società posseduta da Aedes International S.A. e da Duse II S.à.r.l., ciascuno al 50%. E' una subholding di partecipazioni detentrici del 100% di Legioni Romane Properties S.r.l. *in liquidazione*.

Rubattino Ovest S.p.A.

società dedicata a completare lo sviluppo della superficie di residenza libera prevista dal programma di riqualificazione di via Rubattino a ovest della Tangeziale. E' una *joint venture* posseduta pariteticamente da Rubattino 87 S.r.l. e da Impresa Rosso S.p.A..

San Babila 5 S.r.l.

società che ha acquistato il ramo d'azienda da Upim S.r.l. per la vendita di prodotti alimentari e non. E' detenuta al 100% dal Fondo Boccaccio.

Secure Investments Ltd

Società, posseduta al 40% da Aedes International S.A., dedicata a investimenti immobiliari nell'Est Europa. Attualmente ha in corso la costruzione di immobili residenziali a Bucarest (Romania) in località Green Lake e Pantelimon Lake e a Sofia (Bulgaria). Partecipa inoltre alla realizzazione del progetto di ristrutturazione di un prestigioso Hotel e di costruzione di una torre residenziale a Belgrado (Serbia). E' infine titolare di una quota in una società proprietaria di un immobile a uso uffici in Bucarest (Romania), quasi interamente locato.

Teri Property Holding Sweden AB

società posseduta al 50% da Aedes International S.A. e proprietaria, tramite i veicoli Teri Property I Sweden AB e Teri Property II Sweden AB, di un portafoglio di 30 immobili in Svezia a prevalente destinazione *retail*.

Teri Property Holding II Sweden AB in liquidazione

società posseduta al 50% da Aedes International S.A. e proprietaria, tramite i veicoli Teri Property III Sweden AB *in liquidazione* e Teri Property IV Sweden AB *in liquidazione*, di un portafoglio di 38 immobili in Svezia a prevalente destinazione *retail*.

Terme Ioniche S.a.s. di Enrico Dolcini

società proprietaria di un patrimonio immobiliare di tipo turistico in Calabria.

Trixia S.r.l.

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

Vercelli S.r.l.

Società, posseduta al 100% dal Fondo Boccaccio, proprietaria della licenza commerciale relativa ad un immobile sito nell'omonima città.

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	12,92% Aedes International S.A.

Logisti II S.à.r.l.	5 Allé Scheffer L - 2520 Luxembourg	€ 27.335.000	8,77% Aedes International S.A.
Realty Partners S.r.l.	Milano Via Bigli, 28	€ 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.
Vaga Limited	57/63 Line Wall Road Gibraltar (UK)	GBP 6.788.000	12,5% Aedes International S.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.

Logistis II S.ar.l.

società specializzata in investimenti in immobili a destinazione logistica in Francia, Spagna e Italia.

Roma Development S.r.l.

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

Realty Partners S.r.l.

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

Vaga Limited

società proprietaria di un portafoglio immobiliare in Germania composto da 10 immobili con destinazione prevalentemente *retail*.



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