



1337  
d'ordine

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

*Nota Not. 1337*

Regnando Sua Maestà  
Vittorio Emanuele III.



**AEDES**

**Resoconto intermedio consolidato e  
abbreviato sulla gestione  
al 31 marzo 2013**

**108° esercizio**

ISTRATO A GENOVA LI

ESATTORE



1006.75

## INDICE

<b>1.1 CARICHE SOCIALI</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2 STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2013</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3 CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4 ALTRE INFORMAZIONI</b> .....	<b>5</b>
<b>2. NOTE DI COMMENTO DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE</b> .....	<b>5</b>
<b>3. NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI</b> .....	<b>7</b>
<b>3.1 PRINCIPI CONTABILI E DI CONSOLIDAMENTO</b> .....	<b>7</b>
<b>3.2 AREA DI CONSOLIDAMENTO</b> .....	<b>7</b>
<b>3.3 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO</b> .....	<b>7</b>
<b>3.4 STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO</b> .....	<b>10</b>
<b>3.5 PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE</b> .....	<b>13</b>
<b>3.6 EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO</b> .....	<b>15</b>
<b>3.7 EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE</b> .....	<b>16</b>
<b>3.8 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE</b> .....	<b>17</b>
<b>3.9 FACOLTÀ DI DEROGARE (OPT-OUT) ALL'OBBLIGO DI PUBBLICARE UN DOCUMENTO INFORMATIVO IN IPOTESI DI OPERAZIONI SIGNIFICATIVE</b> .....	<b>19</b>
<b>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</b> .....	<b>19</b>
<b>3.11 ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE</b> .....	<b>20</b>

## 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
<b>Pio Giovanni Scarsi</b>	Presidente	● <sup>(1)</sup>	●			
<b>Giuseppe Roveda</b>	Amministratore Delegato		●			
<b>Antonella Amenduni Gresele</b>	Consigliere					
<b>Domenico Bellomi</b>	Consigliere		●			
<b>Benedetto Ceglie</b>	Consigliere		●			●
<b>Antonino De Silvestri</b>	Consigliere	● <sup>(1) (2)</sup>		●	●	
<b>Paolo Ingrassia</b>	Consigliere		●			
<b>Achille Mucci</b>	Consigliere	● <sup>(1) (2)</sup>				
<b>Annapaola Negri-Clementi</b>	Consigliere				●	
<b>Sonia Persegona</b>	Consigliere	● <sup>(1) (2)</sup>		●		
<b>Luca Savino</b>	Consigliere	● <sup>(1) (2)</sup>		●	●	●

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

<sup>(2)</sup> Indipendente ai sensi del Codice di Autodisciplina

Collegio Sindacale	
<b>Pierluigi Di Paolo</b>	Presidente
<b>Antonio Ferraioli</b>	Sindaco Effettivo
<b>Marino Marrazza</b>	Sindaco Effettivo
<b>Stefano Ciccioriccio</b>	Sindaco Supplente
<b>Alfredo Paparo</b>	Sindaco Supplente
<b>Giorgio Pellati</b>	Sindaco Supplente

Società di Revisione
<b>Reconta Ernst &amp; Young S.p.A.</b>

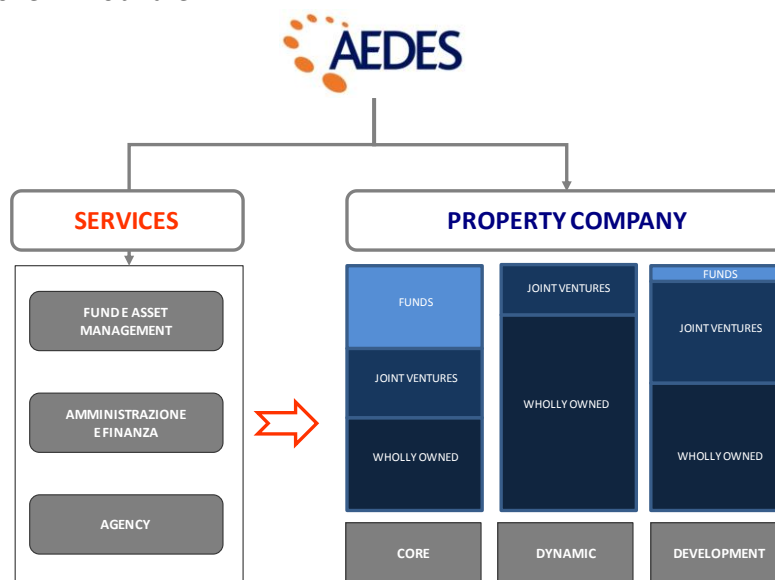
## 1.2 Struttura del Gruppo al 31 marzo 2013

Aedes è una *property* e *service company*, operativa 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, 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 al presente Bilancio sono indicate le partecipazioni detenute direttamente e indirettamente dalla Capogruppo.

### 1.3 Confronto dei dati consuntivi con il Piano

Il Piano 2009-2013 del Gruppo Aedes, è stato redatto su base annuale e pertanto una analisi e un confronto infraperiodali non possono essere pienamente rappresentativi ed esauritivi circa gli eventuali scostamenti.

Si provvede tuttavia a una elencazione dei risultati al termine del primo trimestre 2013 e di quelli prospettici previsti dal Piano al 31 dicembre 2013, evidenziandone eventuali elementi di rilievo.

### CONTO ECONOMICO

Il conto economico al 31 marzo 2013 riporta una perdita di 3,8 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):

	<b>31.03.2013 Consuntivo</b>	<b>31.12.2013 E (Piano)</b>
	<b>3 mesi</b>	<b>12 mesi</b>
<b>Ricavi Totali<sup>(A)</sup></b>	6,0	43,4
<b>Costi Totali</b>	(7,1)	(32,4)
<b>EBITDA<sup>(B)</sup></b>	(1,1)	11,0
<b>Amm.ti e Sval.</b>	(1,6)	(2,9)
<b>Proventi/(Oneri) JV</b>	0,1	2,3
<b>EBIT</b>	(2,6)	10,3
<b>Oneri Finanziari</b>	(1,1)	(8,1)
<b>Imposte</b>	(n/a)	(0,8)
<b>Risultato Netto<sup>(C)</sup></b>	(3,8)	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

La proiezione su base annua dell'EBITDA trimestrale al 31 marzo 2013, risulterebbe negativo di 4,4 milioni di Euro, con una variazione negativa rispetto ai dati attesi di piano di 15,5 milioni di Euro. La differenza è ascrivibile alla presenza di minorricavi, soprattutto da servizi. La medesima proiezione evidenzerebbe una posizione di costo migliore rispetto alle attese di piano, al pari della voce relativa agli oneri finanziari.

Gli ammortamenti e gli oneri finanziari netti a consuntivo risultano, in proiezione annua, maggiori rispetto al Piano, principalmente per le minori vendite realizzate rispetto a quanto ipotizzato.

## 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):

	<b>31.03.2013 Consuntivo</b>	<b>31.12.2013 E (Piano)</b>
CCN	253,0	180,2
Immobilizzazioni	239,6	428,4
PFN	434,7	186,8
Patrimonio Netto	31,8	410,5

I notevoli scostamenti, presenti in tutte le voci analizzate, sono riferibili alle minori cessioni eseguite e alle più alte perdite realizzate nel periodo 2009-2012 ascrivibili, con particolare riferimento a quest'ultimo esercizio, ad adeguamenti del patrimonio immobiliare al valore di mercato in un contesto molto peggiorato rispetto all'inizio della crisi. La differenza nella PFN, di conseguenza, è dovuta alle minori vendite realizzate rispetto alle ipotesi di Piano.

### 1.4 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

Il primo trimestre 2013 continua a risentire, al pari dell'esercizio 2012, degli effetti della crisi economica mondiale, ma soprattutto italiana, ormai presente da alcuni anni. Pur in presenza di numerose azioni correttive poste in essere da vari Paesi i mercati internazionali continuano a registrare variazioni negative nei principali indici. In Italia, in particolare, solo di recente è venuto a risolversi lo stallo governativo a seguito dell'esito delle recenti consultazioni elettorali, peraltro senza realmente contrastare, al momento, la situazione di incertezza e la percezione negativa dello stato di salute e delle prospettive dell'immediato futuro. L'incremento generalizzato del costo del denaro, il recente inasprimento della pressione fiscale ora ipotizzata in diminuzione ma ancora priva di azioni concrete in tal senso, la perdurante difficoltà di accesso al credito da parte di imprese e famiglie, hanno avuto e continuano ad avere pesanti e durature ripercussioni anche sul settore immobiliare.

Il Gruppo Aedes ha proseguito per quanto possibile, come già evidenziato in precedenti relazioni, e

nonostante le oggettive difficoltà esogene prima ancora che endogene, 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 nel processo di autorizzazione in relazione ai principali progetti del portafoglio *development*. 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 ci si trova ad operare da diverso tempo e nella quale si è destinati ancora ad operare, non consente di procedere nella gestione e nello sviluppo del *business*, in modo efficace ed efficiente. Ciò ha determinato quindi la necessità di intraprendere azioni correttive.

Già al termine dell'esercizio precedente la Società ha dovuto operare rilevanti variazioni al ribasso nei valori di numerose proprietà immobiliari, per adeguare i valori di potenziale realizzo all'effettiva capacità ricettiva del settore immobiliare.

Inoltre, a causa della perdurante situazione di tensione finanziaria, il Consiglio di Amministrazione del 26 aprile 2013 ha deliberato, fra l'altro, l'approvazione delle linee guida di un nuovo piano industriale che dovrà prevedere anche una manovra finanziaria sia in termini di nuovi accordi con le banche finanziatrici che di aumenti di capitale anche in denaro.

Il risultato economico del primo trimestre del 2013 rimane in area negativa, non potendo ancora beneficiare delle azioni avviate dal *management* e in corso di svolgimento: pur con costi che si mantengono sotto controllo, il risultato rimane influenzato in modo determinante dalla mancanza di ricavi adeguati sia in relazione alla struttura del Gruppo che in termini di redditività sul capitale investito, ciò anche a causa della più volte richiamata situazione di difficoltà dell'economia nazionale e del settore immobiliare in particolare.

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

- la Società ha definito con una banca finanziatrice i principali termini e condizioni di una nuova linea di credito dell'importo di 20,0 milioni di Euro, garantita dalla cessione di, ovvero dal pegno su, un credito commerciale, utilizzabile per la copertura finanziaria dei fabbisogni operativi, qualora le iniziative immobiliari in corso presentino tempi di realizzo disallineati con le esigenze del Gruppo. La finalizzazione e l'utilizzo di tale linea di credito rimane sospensivamente condizionata al realizzarsi di alcune condizioni, tra le quali il perfezionamento delle garanzie da rilasciarsi, ivi inclusa l'accettazione del debitore ceduto e l'accordo delle banche controparti del Gruppo nella convenzione bancaria, stipulata ad aprile 2009. La Società ha già 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;
- il Gruppo dispone di *asset* di pregio, posseduti direttamente o tramite partecipazioni in società e fondi immobiliari, per i quali sono in corso trattative o ricerca di controparti per possibili cessioni;
- la Società ha già avviato contatti con una banca finanziatrice il cui credito è previsto in scadenza nell'esercizio 2013 e con un'altra banca titolare di un finanziamento che presenta il mancato rispetto un *covenant finanziario (loan to value)* quale conseguenza delle valutazioni immobiliari al 31 dicembre 2012, al fine di rimodulare tali posizioni. Allo stato, gli Amministratori ritengono che tali trattative possano giungere ad una positiva definizione;
- il Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A. ha definito, in data 26 aprile 2013, le linee guida di un piano da formalizzarsi e adottare in coerenza con il modello di *business* che il Gruppo intende perseguire. Tale piano prevede lo sviluppo di una piattaforma di investimento dotata di *asset core* e di operazioni di *development* di alta qualità, da realizzarsi mediante necessarie operazioni straordinarie sul capitale e annessa manovra finanziaria, con riguardo ai quali Aedes S.p.A. ha già conferito apposito mandato a primaria banca d'affari in qualità di *advisor*.

L'ottenimento di risorse aggiuntive o di minori esborsi, conseguenti alle azioni sopra citate, rimane

necessario per assicurare che il Gruppo possa far fronte per i prossimi 12 mesi ai propri impegni. L'insieme di tutte le circostanze sopra evidenziate determina una rilevante incertezza che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di operare sulla base del presupposto della continuità aziendale. Ciononostante, gli Amministratori, dopo aver effettuato le opportune verifiche ed aver valutato le incertezze sopra descritte, mantengono la ragionevole aspettativa che la Società e il Gruppo possano reperire le risorse finanziarie necessarie per continuare l'esistenza operativa in un prevedibile futuro e pertanto continuano ad adottare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione 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; 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 2012.

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 31 marzo 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.

#### 3.3 Conto Economico Consolidato

Tabella 1: Conto Economico consolidato

Voce	Descrizione	31/03/2013	31/03/2012	Variazione	31/12/2012
A.	Ricavi lordi	7.550	8.538	(988)	37.385
B.	Costi	(7.113)	(8.094)	981	(33.142)
C.	Amm.ti, sval.ni e acc.to rischi	(1.608)	(1.703)	95	(123.764)
D.1	Costo del venduto	(1.536)	(1.127)	(409)	(6.613)
D.2	Allineamento rimanenze a valore di mercato	0	0	0	(72.741)
E.	Proventi/(oneri) da società collegate e joint venture	109	3.076	(2.967)	(29.430)
F.	Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	1	24	(23)	(2.542)
<b>G.=A.+B.+C.+D.1+D.2+E.+F.</b>	<b>Risultato operativo</b>	<b>(2.597)</b>	<b>714</b>	<b>(3.311)</b>	<b>(230.847)</b>
H.	Proventi (oneri) finanziari	(1.137)	(3.579)	2.442	(11.074)
	di cui adeguamento al fair value su derivati	0	(2)	2	(4)
<b>I.= G.+ H.</b>	<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(3.734)</b>	<b>(2.865)</b>	<b>(869)</b>	<b>(241.921)</b>
L.	Imposte	na	na	na	(8.017)
<b>M.=I.+L.</b>	<b>Utile/(Perdita) del periodo delle attività in funzionamento</b>	<b>(3.734)</b>	<b>(2.865)</b>	<b>(869)</b>	<b>(249.938)</b>
N.	Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	29	21	8	(8.657)
<b>O.=M.-N.</b>	<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(3.763)</b>	<b>(2.886)</b>	<b>(877)</b>	<b>(241.281)</b>

Il risultato di Gruppo del primo trimestre 2013 riporta una perdita di 3,8 milioni di Euro, rispetto a una perdita di 2,9 milioni di Euro nel primo trimestre 2012.

Il risultato al 31 marzo 2013 risente della minore contribuzione positiva delle società collegate, soprattutto fondi immobiliari, rispetto al medesimo periodo del precedente esercizio.

I ricavi si riducono di 1,0 milioni di euro, in particolare per la riduzione dei ricavi da servizi di Agency, che avevano beneficiato nel primo trimestre 2012 dei ricavi connessi a vendite di immobili di alcuni fondi immobiliari.

I costi relativi ai primi tre mesi dell'esercizio si attestano a 7,1 milioni di Euro, rispetto a 8,1 milioni di Euro dello stesso periodo del precedente esercizio, mostrando una riduzione ricorrente in particolare dei costi del personale e prestazioni di servizi.

Il risultato operativo dei primi tre mesi del 2013 risulta negativo per 2,6 milioni di Euro, rispetto agli 0,7 milioni di Euro di risultato positivo al 31 marzo 2012.

La gestione finanziaria evidenzia al 31 marzo 2013 oneri finanziari netti per circa 1,1 milioni di Euro, in riduzione rispetto a 3,6 milioni di Euro al termine del primo trimestre 2012. La differenza è ascrivibile principalmente al minor indebitamento medio di periodo.

Di seguito vengono analizzati i dati economici per singola voce.

#### A. Ricavi lordi

Tabella 2: Ricavi lordi consolidati

	31/03/2013	31/03/2012	Variazione	31/12/2012
Ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori	3.477	3.925	(448)	16.138
Ricavi per prestazioni di servizi	2.128	2.935	(807)	8.649
Ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante (al lordo della variazione delle rimanenze)	1.731	1.445	286	8.197
<i>Costo del venduto</i>	(1.536)	(1.127)	(409)	(6.613)
<i>Margine netto realizzato nella vendita di immobili iscritti nell'attivo circolante</i>	195	318	(123)	1.584
Altri ricavi e proventi	214	233	(19)	2.996
<b>Totale</b>	<b>7.550</b>	<b>8.538</b>	<b>(988)</b>	<b>37.385</b>

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

I ricavi per affitti e riaddebiti ai conduttori si riducono di 0,5 milioni di Euro e sono pari a 3,5 milioni di Euro al 31 marzo 2013.

Tale riduzione è interamente riferibile 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 primo trimestre 2013 ammontano a 2,1 milioni di Euro, in riduzione di 0,8 milioni di Euro rispetto al primo trimestre 2012, in particolare per le minori *fees* di *agency* che nel 2012 erano maturate sulle cessioni immobiliari del Fondo Dante Retail e del Fondo Boccaccio.

Si registra un leggero aumento (+0,3 milioni di Euro) nei ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante. A fronte di tale variazione positiva si registra tuttavia nel complesso una contribuzione negativa per 0,1 milioni di Euro nel margine al netto del costo del venduto.

Nel primo trimestre 2013, non si sono invece registrate operazioni di vendita di attivi immobilizzati. Nell'ambito di una operazione di risoluzione degli accordi di *Joint Venture* tra Aedes S.p.A. e F&C



Reit, sono state altresì cedute le società Teri Property Holding Sweden AB in fallimento e Teri Property Holding II Sweden AB in liquidation, al prezzo simbolico di 1 sek, senza alcun risultato economico, essendo state tali partecipazioni interamente svalutate già negli esercizi precedenti.

## B. Costi

Tabella 3: Costi

Descrizione	31/03/2013	31/03/2012	Variazione	31/12/2012
Acquisti e prestazioni per immobili di proprietà	1.491	1.228	263	5.934
Acquisti generali	65	10	55	95
Prestazioni di servizi	3.003	3.632	(629)	10.318
Godimento beni di terzi	77	103	(26)	329
Personale	1.175	1.669	(494)	5.700
IMU/ICI	913	698	215	3.663
Oneri diversi di gestione	389	754	(365)	7.103
<b>Totale</b>	<b>7.113</b>	<b>8.094</b>	<b>(981)</b>	<b>33.142</b>

I costi operativi, pari a 7,1 milioni di Euro, si riducono di 1,0 milioni di Euro rispetto al primo trimestre 2012. Tale risultato è riferibile in prevalenza a minori costi del personale (-0,5 milioni di Euro), prestazioni di servizi (-0,6 milioni di Euro) e oneri diversi di gestione (-0,4 milioni di Euro), pur in presenza di maggiori spese non riaddebitabili a conduttori e un incremento del costo per l'IMU.

## C. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamento rischi

La voce ammortamenti, svalutazioni e accantonamento rischi al 31 marzo 2013 è pari a 1,6 milioni di Euro, sostanzialmente in linea con gli 1,7 milioni di Euro del primo trimestre 2012, e risulta così composta:

- ammortamenti per 0,8 milioni di Euro, (rispetto a 1,3 milioni di Euro al 31 marzo 2012);
- svalutazioni per 1,1 milioni di Euro (0,4 milioni di Euro al 31 marzo 2012) riferite interamente a crediti commerciali verso clienti terzi;

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

I proventi da società collegate e *joint venture* presentano un saldo positivo di 0,1 milioni di Euro rispetto a 3,1 milioni di Euro nel medesimo periodo del precedente esercizio. Il dato del 2012 era stato generato dalle già citate vendite di immobili effettuate dal Fondo Dante Retail e dal Fondo Boccaccio.

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

La voce, positiva per 1 migliaia di Euro si confronta con 24 migliaia di Euro del primo trimestre 2012.

## H. Proventi/(Oneri) finanziari

Gli oneri finanziari netti, pari a 1,1 milioni di Euro (3,6 milioni di Euro al 31 marzo 2012), sono principalmente costituiti da:

- Proventi finanziari: ammontano a 0,3 milioni di Euro sostanzialmente invariati rispetto a 0,3 milioni di Euro nel primo trimestre 2012.
- Oneri finanziari: ammontano a 1,4 milioni di Euro, rispetto a 4,1 milioni di Euro al 31 marzo 2012 in riduzione principalmente per il minor indebitamento medio di periodo.

- Adeguamento al fair value delle partecipazioni disponibili alla vendita: la voce presenta un saldo pari a zero rispetto a un saldo positivo di 0,3 milioni di Euro al 31 marzo 2012.
- Adeguamento al fair value degli strumenti derivati: nullo, sostanzialmente invariato rispetto al precedente esercizio.

### 3.4 Stato Patrimoniale Consolidato

Tabella 4: Stato Patrimoniale consolidato

Voce	Descrizione	31/03/2013	31/12/2012	Variazione
A.	Capitale fisso	239.568	265.327	(25.759)
B.	Capitale circolante netto	252.973	233.009	19.964
<b>C.=A.+B.</b>	<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>492.541</b>	<b>498.336</b>	<b>(5.795)</b>
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	27.898	32.318	(4.420)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	3.894	4.944	(1.050)
<b>D.=D.1+D.2</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>31.792</b>	<b>37.262</b>	<b>(5.470)</b>
E.	Altre (attività) e passività non correnti	26.007	27.054	(1.047)
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	388.096	422.328	(34.232)
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	67.352	33.892	33.460
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(20.706)	(22.200)	1.494
<b>I.= F+G+H</b>	<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>434.742</b>	<b>434.020</b>	<b>722</b>
<b>L.=D.+E.+I.</b>	<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>492.541</b>	<b>498.336</b>	<b>(5.795)</b>

#### Capitale fisso

Il totale della voce è pari a 239,6 milioni di Euro a fronte di 265,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2012, ed è principalmente composto da:

- attività immobiliari per 171,4 milioni di Euro, rispetto a 196,7 milioni di Euro al termine del precedente esercizio. La variazione è in massima parte riferibile alla riclassificazione da attivo fisso a rimanenza di alcuni *asset* in coerenza con la relativa destinazione strategica;
- capitale investito in partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto per 53,3 milioni di Euro, rispetto a 53,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2012;
- attività finanziarie disponibili alla vendita per 9,7 milioni di Euro, rispetto a 10,0 milioni di Euro di fine 2012. La variazione è sostanzialmente riferibile alla cessione, nell'ambito dell'operazione di risoluzione degli accordi di *Joint Venture* tra Aedes S.p.A. e F&C Reit, delle quote della società Vaga Ltd., ad un valore pari al valore di libro alla data del 31 dicembre 2012.

#### Capitale circolante netto

Il capitale circolante netto, pari a 253,0 milioni di Euro a fronte di 233,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2012, è la risultante di:

- rimanenze per 227,5 milioni di Euro, rispetto a 204,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2012; l'incremento è riconducibile alla riclassificazione a rimanenza di alcuni *asset* in coerenza con la relativa destinazione strategica;
- crediti commerciali e altri crediti per 55,4 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 29,9 milioni di Euro, rispetto a 28,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2012. Al 31 marzo 2013 risultano posizioni debitorie scadute e non pagate di natura commerciale per Euro 4,6 mln circa. Si segnala tuttavia che non sono state avviate iniziative da parte dei creditori per il relativo recupero, trattandosi di soggetti con i quali la Società intrattiene

rapporti commerciali continuativi.

### *Capitale investito netto*

In conseguenza delle sopra indicate movimentazioni, il capitale investito risulta pari a 492,5 milioni di Euro al 31 marzo 2013 rispetto a 498,3 a fine 2012, a cui corrispondono 31,8 milioni di Euro di patrimonio netto, 434,7 milioni di Euro di indebitamento finanziario netto e 26,0 milioni di Euro di valore netto negativo di altre attività e passività non correnti.

### *Patrimonio netto consolidato*

Il patrimonio netto consolidato è pari a 31,8 milioni di Euro (37,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2012). Tale voce è composta per 27,9 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 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 della richiamata operazione di scioglimento della *joint venture* con F&C Reit.

### *Altre attività e passività non correnti*

Le altre attività e passività non correnti presentano un saldo negativo di 26,0 milioni di Euro, contro 27,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2012.

La voce risulta così composta:

- Attività per 217 migliaia di Euro, così costituite:
  - 217 migliaia di Euro (221 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) di sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo per imposte differite;
- Passività per 26.224 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;
  - 93 migliaia di Euro (150 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) relativi all'applicazione dell'equity method sulle società collegate, nella misura in cui esiste l'impegno o l'interesse del Gruppo Aedes di ripianarne le perdite;
  - 25.424 migliaia di Euro (26.288 migliaia di Euro a fine 2012) relativi a fondi rischi principalmente per oneri contrattuali (12.761 migliaia di Euro), ad accantonamenti per rischi di natura fiscale (5.252 migliaia di Euro), a fondi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare (6.372 migliaia di Euro) e a fondi relativi ai dipendenti (1.039 migliaia di Euro)
  - 22 migliaia di Euro di debiti netti non correnti.

### *Indebitamento finanziario netto consolidato*

Il saldo della posizione finanziaria netta al 31 marzo 2013 è negativo per 434,7 milioni di Euro, quale differenza tra debiti lordi per 455,4 milioni di Euro e depositi bancari pari a 20,7 milioni di Euro. Il saldo evidenzia un peggioramento di 0,7 milioni di Euro rispetto alla chiusura del precedente esercizio dovuto alla riduzione delle disponibilità liquide e agli interessi di periodo maturati.

Di seguito viene dettagliato, come previsto dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione CESR del 10 febbraio 2005 “Raccomandazioni per l’attuazione uniforme del Regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi”, la composizione dell’indebitamento finanziario netto di Gruppo al 31 marzo 2013 rispetto al 31 dicembre 2012:

Tabella 5: Composizione indebitamento finanziario netto consolidato

	31/03/2013	31/12/2012	Variazione
Debiti verso banche con scadenza entro 12 mesi	(64.928)	(31.255)	(33.673)
Debiti verso altri finanziatori con scadenza entro 12 mesi	(2.424)	(2.637)	213
Debiti verso banche con scadenza oltre 12 mesi	(328.248)	(362.358)	34.110
Debiti verso altri finanziatori con scadenza oltre 12 mesi	(59.848)	(59.970)	122
Depositi vincolati	13.080	12.805	275
Disponibilità liquide ed equivalenti	7.626	9.395	(1.769)
<b>Posizione finanziaria netta - (Debiti)/Disponibilità liquide</b>	<b>(434.742)</b>	<b>(434.020)</b>	<b>(722)</b>

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

<b>Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 (Debiti)/Disponibilità liquide</b>	<b>(434.020)</b>
Variazione del capitale circolante netto	(20.164)
Autofinanziamento gestionale (Risultato e ammortamenti)	(2.155)
Variazioni del capitale fisso	23.702
Altri movimenti sul patrimonio netto	(657)
Variazione fondi non monetari e altri fondi	(1.448)
<b>Posizione finanziaria netta al 31 marzo 2013 (Debiti)/Disponibilità liquide</b>	<b>(434.742)</b>

La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari all’86% dell’esposizione finanziaria complessiva di Gruppo.

Il Gruppo ha in essere un contratto 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 tale strumento è nullo alla data del 31 marzo 2013.

Il contratto derivato è un *cap*, e pertanto uno strumento 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*, sono sintetizzate di seguito (dati in Euro/milioni):

Tabella 6: Indebitamento finanziario lordo per linea di business

	31/03/2013	31/12/2012
Indebitamento connesso a operazioni <i>Development</i>	<b>(107,2)</b>	<b>(107,3)</b>
<i>di cui: ipotecario/fondario</i>	(85,2)	(85,3)
<i>di cui: assistito da altre garanzie</i>	(22,0)	(22,0)
Indebitamento connesso ad operazioni <i>Core</i>	<b>(201,2)</b>	<b>(201,6)</b>
<i>di cui: ipotecario/fondario</i>	(137,7)	(138,0)
<i>di cui: assistito da altre garanzie</i>	(2,6)	(2,6)
<i>di cui: leasing</i>	(60,9)	(61,0)
Indebitamento connesso ad operazioni <i>Dynamic</i>	<b>(95,4)</b>	<b>(96,0)</b>
<i>di cui: ipotecario/fondario</i>	(95,4)	(96,0)
Indebitamento chirografario verso Istituti finanziari	<b>(50,2)</b>	<b>(49,8)</b>

Indebitamento chirografario verso altri finanziatori	(1,4)	(1,6)
<b>Totale indebitamento finanziario lordo</b>	<b>(455,4)</b>	<b>(456,3)</b>

### **3.5 Principali contenziosi e verifiche fiscali in essere**

Si riporta di seguito l'informativa relativa ai principali contenziosi e alle verifiche fiscali che interessano società del Gruppo al termine del primo trimestre 2013, con gli opportuni aggiornamenti rispetto alle comunicazioni rese in precedenza, cui si rimanda per ulteriori informazioni.

#### **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 8 gennaio 2013 si è tenuta l'udienza per l'interrogatorio del legale rappresentante pro tempore di Isoldi Immobiliare S.p.A.; in tale sede il Giudice ha fissato al 9 aprile e al 7 maggio 2013 le udienze per l'assunzione dei testi di parte attrice. L'udienza del 9 aprile si è tenuta regolarmente, mentre quella del 7 maggio è stata rinviata 21 maggio 2013 per sentire l'ultimo dei testi indicati da Aedes S.p.A..

##### **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 S.p.A. (già Aedes Trading S.r.l.). L'aumento di capitale, offerto in opzione ai soci al valore nominale, doveva essere eseguito entro e non oltre il 30 giugno 2009. L'aumento di capitale è stato deliberato ed eseguito da parte del gruppo 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 S.p.A. dal 20% allo 0,50%. È quindi stata chiesta da Aedes l'invalidità della delibera e il risarcimento dei danni subiti. In data 25 settembre 2012 si è tenuta l'udienza per la precisazione delle conclusioni. Alla predetta udienza, il Giudice ha trattenuto in decisione la causa assegnando alle parti termine fino al 25 novembre 2012 per il deposito delle comparse conclusionali e fino al 16 dicembre 2012 per il deposito delle repliche. Con sentenza depositata in data 10 aprile 2013 il Tribunale di Roma, a definizione del giudizio, ha respinto le domande proposte da Aedes S.p.A. condannando quest'ultima a rimborsare alle società convenute le spese di giudizio.

#### **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.

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. Alla prima udienza, tenutasi il 22 maggio 2012, il processo è stato sospeso in seguito al deposito da parte di PR.IM. S.p.A. di istanza di ricusazione del Giudice designato, poiché componente del Collegio che aveva deciso la precedente controversia tra le medesime parti. Con provvedimento del 14 giugno 2012 il Tribunale di Milano ha respinto l'istanza di ricusazione, con assegnazione a PR.IM. S.p.A del termine di 6 mesi per la riassunzione del giudizio sospeso. PR.IM. S.p.A non ha riassunto il giudizio entro il termine sopramenzionato, sì che la causa deve considerarsi estinta.

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 tale udienza, il Giudice ha concesso alle parti costituite i termini per il deposito di memorie ex art. 183 comma 6 c.p.c. a decorrere dal 15 gennaio 2012, rinviando per il prosieguo del giudizio all'udienza del 14

maggio 2012. 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.

### **Principali verifiche e contenziosi fiscali**

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. Valutati i presupposti su cui sono fondati i rilievi e il parere dei professionisti che assistono la Società, pur considerando valido l'operato, è stato stanziato un accantonamento a fondo rischi ed oneri. Nel contempo, la Società ha comunque 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 ha fissato l'udienza per la discussione dell'istanza di sospensione per il giorno 15 maggio 2013.

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 **9 agosto 2011** è stato notificato un accertamento relativo a IRES, IRAP e IVA per l'anno 2006. La parte più rilevante relativa ad acconti non contabilizzati è stata oggetto dell'accordo con l'Agenzia delle Entrate del giugno 2012, mentre su altri rilievi minori (relativi ad IVA indetraibile ammortamenti e interessi non deducibili) è stata fatta acquiescenza.

In conseguenza all'acquiescenza l'Agenzia delle Entrate ha notificato in data 24 gennaio 2013 la relativa cartella e Aedes S.p.A. ha in seguito eseguito il pagamento.

In data **30 novembre 2012** l'Agenzia delle Entrate ha notificato ad **Aedes S.p.A.** in qualità di incorporante di Jupiter 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.

### **3.6 Eventi di rilievo del periodo**

In data **12 marzo 2013**, il Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A. ha preso atto della necessità di rinviare l'approvazione del progetto di bilancio civilistico e consolidato al 31 dicembre 2012 e ha

deliberato di avvalersi della facoltà di cui all'art. 2364, comma 2, del codice civile e all'art. 9 dello Statuto e, dunque, di rinviare, con il consenso del Collegio Sindacale e della società di revisione, l'approvazione del progetto di Bilancio di esercizio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 al Consiglio di Amministrazione del 26 aprile 2013, riunione successiva a quella originariamente programmata per il 27 marzo 2013. Ciò al fine di completare le attività di valutazione del patrimonio immobiliare del Gruppo, per effettuare le quali la Società ha ritenuto di avvalersi del supporto di un nuovo esperto indipendente. Anche in considerazione della perdurante situazione di grave recessione economica e di marcata crisi del settore immobiliare, gli esiti preliminari delle valutazioni effettuate da tale esperto indipendente mostravano una significativa riduzione del valore di mercato complessivo del patrimonio immobiliare del Gruppo. Il Consiglio di Amministrazione ha quindi altresì deliberato di conferire mandato ad altro primario esperto di valutazioni immobiliari ai fini di una ulteriore valutazione indipendente di taluni principali cespiti immobiliari del Gruppo.

In pari data, il Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A. ha deliberato di completare quanto prima un processo di rivisitazione critica, volto - se del caso - a individuare un nuovo percorso operativo più coerente con il mercato e con le attuali esigenze della Società e del Gruppo, del vigente piano attestato ex art. 67, comma 3, lett. d), della Legge Fallimentare e di definire quanto prima le linee guida di un nuovo piano industriale della Società e del Gruppo, nonché l'eventuale annessa manovra finanziaria, con il supporto di una primaria banca d'affari nominata quale advisor finanziario.

### **3.7 Eventi successivi alla chiusura del trimestre**

In data **8 aprile 2013** il Consiglio di Amministrazione di Aedes S.p.A. ha analizzato i contenuti del rapporto completo e definitivo di valutazione del patrimonio immobiliare del Gruppo predisposto dall'esperto indipendente, nonché gli esiti delle ulteriori perizie di altro primario esperto indipendente incaricato di valutare nuovamente taluni principali cespiti immobiliari del Gruppo. Tale ulteriore attività di valutazione del patrimonio immobiliare del Gruppo si era resa opportuna in considerazione degli esiti preliminari delle valutazioni del portafoglio immobiliare del Gruppo svolte dal primo esperto indipendente, che avevano evidenziato significativi scostamenti rispetto al 2011 in termini di valore di mercato dei suddetti immobili.

Le stime del valore di mercato degli immobili oggetto di ulteriore valutazione a cura del nuovo perito sono risultate in linea e sostanzialmente hanno confermato le valutazioni già effettuate dal primo esperto indipendente.

Il Consiglio di Amministrazione ha pertanto preso atto e adottato, ai fini della predisposizione del progetto di Bilancio di esercizio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, gli esiti delle perizie valutative predisposte dal primo esperto indipendente.

In particolare, da tale attività di valutazione è emerso che il valore di mercato complessivo del patrimonio immobiliare consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2012 era pari circa a 412,8 milioni di Euro, rispetto a circa 646,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2011, a parità di perimetro.

In conseguenza di tale riduzione del valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo, la Società ha comunicato che avrebbe potuto trovarsi nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile, così come altre società del Gruppo.

In pari data il Consiglio di Amministrazione ha dato mandato all'Amministratore Delegato di proseguire nel processo di rivisitazione critica del vigente piano attestato ex art. 67, comma 3, lett. d) della Legge Fallimentare e di definire quanto prima, anche in considerazione della perdurante situazione di crisi del mercato di riferimento e della situazione di tensione finanziaria della Società, le linee guida del nuovo piano industriale della Società e del Gruppo - che recepisca tra l'altro gli esiti di tali perizie valutative - nonché l'annessa manovra finanziaria, quest'ultima da predisporre con l'ausilio dell'*advisor* finanziario incaricato.

In data **26 aprile 2013** il Consiglio di Amministrazione della Società, terminato il processo di rivisitazione critica del piano attestato ex art. 67, comma 3, lett. d) della Legge Fallimentare, ha approvato le linee guida di un nuovo piano industriale di Gruppo che prevedono, come elementi strategici, il rilancio industriale attraverso un più veloce raggiungimento del modello di *business* di



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

In pari data il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2012 e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012, rispettivamente in perdita di 252.256 migliaia di Euro e in perdita di 249.938 migliaia di Euro.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 27 giugno 2013 e, occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 28 giugno 2013 per deliberare, tra l'altro, in merito all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012, nonché in merito agli opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446, comma 1, del codice civile.

### **3.8 Evoluzione prevedibile della gestione**

La Società, dopo aver effettuato un processo di rivisitazione critica del vigente piano, ha ritenuto opportuno definire le linee guida di un nuovo piano industriale della Società e del Gruppo. Tale 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 la finalizzazione di una manovra finanziaria, per la cui definizione il Gruppo si avvarrà di una importante banca d'affari in qualità di *advisor*, alla quale ha già conferito apposito mandato.

Per il rilancio del Gruppo attraverso la proposizione al mercato di un più efficace modello di business, risultano indispensabili alcuni fattori rilevanti tra i quali:

1. Aumento di capitale per cassa, i cui proventi saranno in prevalenza destinati a:
  - riqualificazione di alcuni *assets core* già di proprietà;
  - investimenti in *assets* a reddito (*office* e *retail*), al fine di aumentare il portafoglio *core* sfruttando il momento di mercato favorevole per i compratori;
  - avvio di nuovi progetti di sviluppo;
  - finanziamento dell'attività corrente e dei Fondi Immobiliari
2. Aumento di capitale in natura:
  - conferimento di *assets* a reddito per costituire un portafoglio *core* di partenza;
  - conferimento di operazioni di sviluppo ad alta visibilità (dimensione, qualità, redditività, prevalentemente nel settore *retail*)
3. Finalizzazione di un piano di riorganizzazione del Gruppo e la formazione di una nuova struttura di *management* che preveda:
  - *Development Department*
  - *Service Department*
  - *Property Department*
4. il riposizionamento di Aedes Bipiemme Real Estate S.G.R. S.p.A. quale soggetto economico in grado di aumentare gli *assets under management*, anche attraverso eventuali aggregazioni con altre S.G.R.;
5. Nuovo accordo con le Banche, con l'obiettivo di far uscire rapidamente il Gruppo Aedes dalla Convenzione ex art. 67, favorendo 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 quindi 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 altri Stakeholders', cosa che consentirà anche un maggiore accesso al mercato dei capitali.

**3.9 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.).

**3.10 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 31 marzo 2013 di Aedes S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Gabriele Cerminara

Milano, 14 maggio 2013

Per il Consiglio di Amministrazione

### 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 Bipiemme Real Estate S.G.R. 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.	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	€ 24.790.186	71,04% Dixia S.r.l.
Immobiliare Sporting MI3 S.p.A.	Basiglio (MI) Piazza Marco Polo	€ 6.744.050	54,64% Dixia S.r.l.
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.
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 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 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.**

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 a destinazione residenziale e terziario 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 in particolare alla gestione sportiva del campo da golf.

**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.**

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. 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 Breccia a Sant'Erasmus, 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
Aedificandi S.r.l.	Milano Bastioni di Porta Nuova, 21	€ 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 Boccaccio	-	-	18,3% Aedes S.p.A.
Fondo Dante	-	-	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
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
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
Ravizza S.c.ar.l.	Torino Corso Ferrucci 122/A	€ 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.
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- Ayi Omologites 1082 Nicosia (Cyprus)	€ 1.730	40% Aedes S.p.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.

#### **Aedificandi S.r.l.**

società in *joint venture* paritetica tra Aedes S.p.A. e Galotti S.p.A.

#### **Efir S.ar.l**

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

#### **Fondo Boccaccio**

fondo specializzato nel segmento retail, detenuto al 18,3% 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 “Mercurio” 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.).

**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, partecipata al 40% da Aedes S.p.A., dedicata a investimenti immobiliari nell’Est Europa. Ha in corso la costruzione di immobili residenziali a Bucarest (Romania) in località Green Lake e Pantelimon Lake e a Sofia (Bulgaria). Partecipa al 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.

**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	12,84% Aedes S.p.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.

**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.

**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](http://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