

AEDES S.p.A.

Sede legale in Via Bastioni di Porta Nuova, n. 21 – 20121 Milano

Capitale sociale sottoscritto e versato euro 284.299.511,34

Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 00824960157

Relazione del Collegio Sindacale

alla Assemblea degli Azionisti

sul bilancio d'esercizio chiuso il 31 Dicembre 2013

(ai sensi dell'art.153 D.Lgs. 58/1998 e dell'art. 2429, comma 3, codice civile)

*** **

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale riferisce sull'attività di vigilanza prevista dalla legge e su quanto richiesto dall'art.153 del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (in seguito TUF) e dall'art. 2429 c.c., tenuto conto di quanto statuito dall'art. 149 del TUF, dai principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalle raccomandazioni Consob in materia di controlli societari e attività del Collegio Sindacale (in particolare, comunicazione 20 febbraio 1997, n. DAC/RM 97001574 e comunicazione n. DEM 1025564 del 6 aprile 2001, successivamente integrata con comunicazione n. DEM/3021582 del 4 aprile 2003 e comunicazione n. DEM/6031329 del 7 aprile 2006) e dalle indicazioni contenute nel Codice di Autodisciplina.

La revisione legale dei conti è attribuita alla società di revisione Reconta Ernst & Young SpA, alla cui relazione sul bilancio d'esercizio 2013 Vi rimandiamo.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha acquisito, sia attraverso propri controlli, sia attraverso incontri periodici con le competenti funzioni aziendali, organi di controllo e vigilanza, e partecipazioni alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e Comitato Esecutivo, le necessarie informazioni per lo svolgimento delle proprie funzioni. A tale riguardo si ritiene opportuno segnalare, ritenendole di maggiore significatività, le seguenti circostanze.

Il conseguimento di perduranti risultati economici negativi, che si protrae già da diversi esercizi, congiuntamente alla tensione finanziaria dovuta al disallineamento dei flussi di cassa attesi e alla prospettiva di mancato ritorno a risultati positivi nel prossimo futuro, con i conseguenti riflessi sulla continuità aziendale, hanno indotto gli Amministratori a ricercare soluzioni tese alla ricapitalizzazione della società e alla ristrutturazione dell'indebitamento bancario.

Alla luce degli scostamenti rilevati nell'esecuzione del piano 2009-2013, i cui obiettivi sono risultati disattesi, gli Amministratori hanno elaborato un nuovo piano industriale, le cui linee-guida erano state già approvate nell'Aprile 2013, e la correlata manovra finanziaria, che prevedono una ristrutturazione dell'indebitamento bancario, una ricapitalizzazione sia con apporto di cassa (con il ricorso in parte ad una operazione di mercato ed in parte riservata), sia con conferimenti in natura, e il rilancio industriale, mediante accordi in fase di perfezionamento con primari partners industriali e finanziari.

Il nuovo piano industriale è stato definitivamente approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 Maggio 2014. Risultano inoltre in corso le attività per l'ottenimento da parte di un esperto indipendente, con incarico conferito in data 18 ottobre 2013, dell'attestazione ex art. 67, 3° comma, lett. d), L.F., dei presupposti di ragionevolezza e fattibilità del piano.

L'operazione straordinaria vede coinvolti soggetti nei cui confronti si è reso necessario attivare la procedura aziendale prevista per le operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate. Il Collegio Sindacale ha a tal fine vigilato sull'attività del Comitato Controllo, Rischi e Operazioni con Parti Correlate nell'espletamento delle proprie attribuzioni e nel rispetto dei principi indicati dalla procedura.

Gli Amministratori, al paragrafo 2.3 della Relazione sulla Gestione, hanno ampiamente descritto la situazione di significativa incertezza che caratterizza la gestione aziendale e le condizioni che dovranno realizzarsi al fine di portare a compimento la ristrutturazione del debito bancario, la necessaria ricapitalizzazione della società e la

correlata manovra finanziaria, in linea con il nuovo piano industriale. Al contempo, è stata data dettagliata evidenza delle azioni al momento intraprese e dello stato delle attività in atto, alla luce delle quali gli Amministratori hanno ritenuto quindi di poter continuare ad adottare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del Bilancio.

Le ragioni che hanno indotto gli Amministratori ad elaborare il bilancio d'esercizio sulla base del presupposto della continuità aziendale risiedono nella aspettativa che la ristrutturazione dell'indebitamento e l'operazione di ricapitalizzazione, in funzione delle attività in atto e pur in presenza delle citate incertezze, possano essere completate nei tempi necessari a garantire la continuazione dell'attività operativa della società e del Gruppo in condizioni di normale funzionamento in un prevedibile futuro.

A tale riguardo i Sindaci evidenziano il permanere di significative incertezze e fanno rilevare, associandosi alle considerazioni da essa espresse, che la società di revisione nelle proprie relazioni al bilancio separato al bilancio consolidato 2013 ha formulato un richiamo di informativa in ordine alla continuità aziendale, cui si rinvia.

In proposito, il Collegio Sindacale sottolinea che gli Amministratori nella loro Relazione hanno evidenziato le seguenti circostanze:

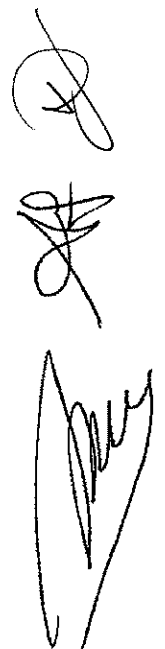
- la mancanza attuale e prospettica di disponibilità finanziarie sufficienti nel breve periodo ad adempiere regolarmente agli impegni della società, cui le risorse rivenienti dagli aumenti di capitale previsti dal piano dovrebbero fare fronte;
- la presenza di diverse condizioni sospensive all'attuazione della ricapitalizzazione;
- l'ottenimento dell'adesione unanime delle banche coinvolte nell'accordo di ristrutturazione del debito del Gruppo.

Il Collegio Sindacale rimarca quindi che l'avveramento delle suddette condizioni che consentano l'effettuazione dell'operazione complessivamente considerata nella sua strutturazione e articolazione costituisce elemento imprescindibile per il proseguimento dell'attività in situazione di continuità aziendale.

Per quanto concerne le attività svolte nel corso dell'esercizio in ottemperanza alle disposizioni di legge e in osservanza delle disposizioni Consob in materia, riferiamo quanto segue:



- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale, partecipando a tutti i Consigli di Amministrazione e incontrando periodicamente il Presidente e l'Amministratore Delegato, e abbiamo acquisito informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate da AEDES SpA, anche per il tramite delle sue controllate (Gruppo AEDES);
- a riguardo si segnala che in data 14 maggio 2013 sono state rassegnate le dimissioni dal consigliere Sonia Persegona, a seguito delle quali è stato cooptato il consigliere Luisa Doneda, confermata dall'assemblea del 28 giugno 2013; in data 29 gennaio 2014 ha rassegnato le proprie dimissioni il consigliere indipendente Achille Mucci, ed in data 26 maggio 2014 ha rassegnato le proprie dimissioni il consigliere Antonella Amenduni; a seguito di queste ultime dimissioni il 27 maggio 2014 è stato cooptato il consigliere Rosanna Ricci;
- abbiamo accertato e ci siamo assicurati che le operazioni deliberate e poste in essere dagli Amministratori fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, non fossero in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea degli Azionisti o in conflitto di interesse, salva previa dichiarazione e condotta ai sensi dell'art. 2391 cod. civ., e fossero improntate a principi di corretta amministrazione;
- abbiamo acquisito le necessarie informazioni sulle operazioni con terzi, parti correlate e infragruppo, in merito alle quali si forniscono le seguenti indicazioni:
 - (i) non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali;
 - (ii) le operazioni infragruppo sono di natura ordinaria e sono essenzialmente costituite da prestazioni di servizi amministrativi, immobiliari, nonché finanziamenti, regolati alle normali condizioni di mercato.
 - (iii) le operazioni con parti correlate sono regolate a condizioni di mercato. Esse sono state inoltre realizzate a seguito di preventiva valutazione da parte del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, alle cui riunioni il Collegio Sindacale ha sempre partecipato. A riguardo merita di essere segnalata, nell'ambito della prospettata operazione di



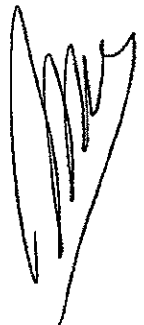
ricapitalizzazione, una importante trattativa tuttora in corso, che vede coinvolti, tra gli altri, soggetti titolari della maggioranza delle azioni di un primario operatore nel settore dello sviluppo immobiliare, parte correlata di Aedes, e Vi.Ba. S.r.l. (azionista di Aedes S.p.A.), che ha portato nel corso dell'aprile 2014 alla firma di un accordo preliminare non vincolante, disciplinante le principali condizioni dell'operazione di ricapitalizzazione di Aedes prevista nel nuovo piano industriale. L'operazione è oggetto di attenta valutazione istruttoria da parte del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, le cui riunioni si sono svolte con la costante partecipazione del Collegio Sindacale;

- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società e delle sue controllate, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, e sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla capogruppo alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF. A tal fine, abbiamo ottenuto informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, monitorato il processo di ristrutturazione organizzativa portato avanti dalla società, anche tramite la raccolta di documentazione ed incontri periodici, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni da riferire;
- abbiamo vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e costanti incontri con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Riteniamo che il sistema amministrativo-contabile, per quanto da noi constatato e accertato, sia in condizioni di rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- abbiamo vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, mediante l'acquisizione periodica di informazioni dal Preposto al Controllo Interno, tese anche a verificare l'esistenza, l'adeguatezza e la effettiva adozione delle procedure, promuovendo e partecipando a tutte le riunioni del Comitato per il Controllo Interno, e attraverso il costante

1111

scambio di informazioni con la società di revisione. Riteniamo il sistema di controllo interno complessivamente adeguato e funzionante, condividendo il giudizio espresso dal Comitato per il Controllo Interno e dall'Amministratore incaricato dei controlli interni, così come da questi attestato nella Relazione sui fattori di rischio aziendali;

- abbiamo incontrato periodicamente i componenti dell'Organismo di Vigilanza, nominato ai sensi del D.Lgs. n.231/2001, per un reciproco scambio di informazioni. Nel corso di tali riunioni non è emersa alcuna violazione del Modello di organizzazione, gestione e controllo di cui si è dotata la società e le sue controllate, né omissioni, fatti censurabili e/o irregolarità di alcun genere;
- per quanto concerne l'operatività e l'organizzazione delle strutture operanti all'estero, in relazione a quanto previsto dall'art. 36 del Regolamento Mercati, si dà atto che al 31 dicembre 2013 Aedes Spa non controlla più società costituite e regolate dalla legge di Stati non appartenenti alla Unione Europea;
- abbiamo tenuto periodiche riunioni con i responsabili della società di revisione, finalizzate a un reciproco e continuo scambio di informazioni, e con i Presidenti dei Collegi Sindacali e con i Liquidatori delle società controllate/partecipate italiane, per un reciproco e continuo aggiornamento sull'andamento generale delle attività sociali e sullo stato delle procedure; nel corso di tali riunioni non sono emersi fatti e/o informazioni di rilievo che debbano essere evidenziati nella presente relazione;
- abbiamo discusso con la società di revisione in merito alla relazione in corso di predisposizione ai sensi dell'art.19, 3° comma, del D.Lgs. 39/2010, che riporta le "questioni fondamentali" relative al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato e dalla quale non emergono "carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria";



- abbiamo vigilato, ai sensi del sopracitato art. 19, sulla efficacia del processo di revisione legale, esaminando con la società di revisione le attività svolte e il piano della revisione contabile;
- abbiamo verificato il regolare adempimento dell'obbligo imposto da Consob alla società, ai sensi dell'art. 114, 5° comma, TUF, di comunicare al mercato con periodicità mensile i dati sull'andamento della gestione e i principali accadimenti aziendali;
- abbiamo ricevuto dalla società di revisione le informazioni riguardanti i corrispettivi fatturati dalla stessa e dai soggetti appartenenti alla sua rete, così come definiti dall'art.160 del TUF, alla società e alle società del Gruppo. Per quanto riguarda la comunicazione per le prestazioni di servizi diversi dalla revisione, di cui ai "Principi sull'indipendenza del revisore", rimandiamo alle informazioni fornite dalla società nelle note illustrative al bilancio consolidato, in ottemperanza al disposto dell'art.149-duodecies del Regolamento Emittenti. A tal fine il Collegio dà atto che alla società di revisione sono stati affidati nel corso dell'esercizio i seguenti ulteriori incarichi rispetto alla revisione legale dei conti: procedure di attestazione di alcune voci del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30/6/2013, per un importo di € 70.000;
- la società di revisione ci ha comunicato che, sulla base dei principi regolamentari e professionali che disciplinano l'attività dei revisori, nell'esercizio in oggetto sono stati sempre rispettati i requisiti di indipendenza nei confronti della società capogruppo, delle sue controllate e delle sue collegate, e che non sussistono cause che possano comprometterne l'indipendenza con riferimento alle situazioni e ai soggetti indicati all'art.17 del D.Lgs. 39/2010.

Ai sensi delle disposizioni in materia, riferiamo inoltre che:

- la Società ha adottato la Procedura per le operazioni con parti correlate, di cui si è dato conto nella Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari;



- la società di revisione ha emesso in data 5/6/2014 le Relazioni sul Bilancio d'esercizio e sul Bilancio consolidato ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27/01/2010 n.39. Tali relazioni, a cui si fa rinvio, (i) contengono il giudizio di coerenza della Relazione sulla Gestione con il bilancio, (ii) non riportano rilievi, (iii) contengono il richiamo di informativa in relazione a quanto riportato nelle Note Illustrative al paragrafo "Considerazioni sulla continuità aziendale" in merito sia alle rilevanti incertezze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di operare sulla base del presupposto della continuità aziendale, che alle motivazioni in base alle quali gli Amministratori hanno ritenuto che sussistano le condizioni per predisporre il bilancio nella prospettiva della continuità aziendale, su cui il Collegio si è precedentemente espresso;
- nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunce al Collegio ex 2408 cod. civ.;
- nel corso dell'esercizio sono stati rilasciati pareri ai sensi di legge in merito alla cooptazione di un consigliere di amministrazione e all'attribuzione di un compenso a un amministratore investito di particolari incarichi;
- il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio si è riunito 26 volte sino al 31 Dicembre 2013, e ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione (13), del Comitato di Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate e del Comitato Remunerazione. Nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione gli Amministratori hanno fornito informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione;
- in merito all'adesione della società al Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, si fa rinvio alla Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, redatta ai sensi dell'art. 123 bis del TUF, il cui testo integrale viene messo a disposizione secondo le modalità previste da Borsa Italiana SpA. Detta Relazione, alla quale si rinvia per una completa informativa, riporta (i) le informazioni sull'adesione al Codice di Autodisciplina e l'osservanza dei conseguenti impegni, (ii)

la effettiva struttura di governo societario, (iii) le principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria ed (iv) evidenza numero e nominativo dei Consiglieri, con separata indicazione di coloro che possiedono i requisiti di indipendenza. A tale riguardo, il Collegio Sindacale dà atto di avere verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri e ha inoltre effettuato la verifica dell'indipendenza dei componenti di questo Collegio Sindacale (punto 10 c.2 del Codice) e al proposito non sono emersi rilievi da segnalare.

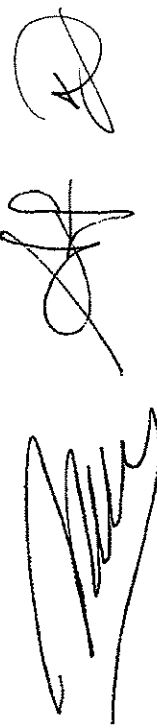
Gli Amministratori, al paragrafo "Gestione dei rischi finanziari" della Relazione sulla Gestione del bilancio consolidato e del bilancio separato della capogruppo, danno informativa dei principali rischi e incertezze, descrivendo i rischi di natura finanziaria - tassi d'interesse, credito, cambio e liquidità - cui la società è esposta. Per quanto precedentemente citato si segnala la particolare significatività del paragrafo relativo al Rischio Liquidità.

Sempre nella Relazione sulla Gestione è inserito un paragrafo intitolato *Principali contenziosi in essere e verifiche fiscali*, nel quale è data informativa dello sviluppo dei più rilevanti contenziosi legali e tributari pendenti, a cui si rinvia.

Si segnala che alla data della chiusura del bilancio risultano ancora pendenti alcuni contenziosi riportati nella relazione, a fronte dei quali, ove ritenuto opportuno, sono stati effettuati adeguati accantonamenti.

Il Collegio Sindacale ritiene che l'informativa resa nella Relazione sulla Gestione e nella nota illustrativa dagli Amministratori possa ritenersi completa e adeguata, anche in ordine ai rischi cui è sottoposta la Società e alle operazioni infragruppo e con parti correlate.

Il bilancio d'esercizio della società e il bilancio consolidato del Gruppo AEDES al 31 dicembre 2013 sono stati redatti in conformità ai principi contabili internazionali ("IAS/IFRS") emessi



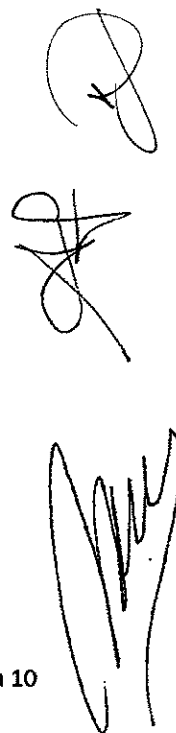
dall'International Accounting Standards Boards ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione del D.Lgs. n.38/2005.

Il bilancio d'esercizio presenta una perdita di 24,4 milioni di Euro e il bilancio consolidato una perdita di competenza del Gruppo AEDES di 22,6 milioni di Euro. Il risultato 2013 è derivato in maniera ancora una volta rilevante da elementi non ricorrenti per adeguamenti dei valori immobiliari. Si riscontra tuttavia un andamento dei ricavi ancora insufficiente a coprire i costi di gestione, a fronte di una riduzione di quest'ultimi a livelli ormai non ulteriormente comprimibili in funzione dell'attuale struttura aziendale. Entrambi i summenzionati documenti sono stati trasmessi al Collegio Sindacale dagli Amministratori, unitamente alla Relazione sulla Gestione e all'attestazione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'art. 154-bis del TUF, al termine della riunione del Consiglio di Amministrazione del 27 maggio u.s., nel corso della quale sono stati approvati. Si dà atto che gli Amministratori non hanno osservato il termine di cui all'art. 154-ter c. 1 del TUF, ed il Collegio Sindacale per quanto di propria competenza ha rinunciato, per la redazione e il deposito della presente relazione, ai termini previsti a proprio favore dal comma 1-ter del medesimo articolo.

Il Consiglio di Amministrazione, in relazione al risultato d'esercizio esposto nel bilancio al 31 dicembre 2013, ha convocato l'Assemblea degli Azionisti, anche in sede straordinaria, per il giorno 28 giugno 2014 in prima convocazione e, occorrendo, per il giorno 18 luglio 2014 in seconda convocazione, per deliberare in merito ai provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile relativamente alla copertura delle perdite, sottoponendo inoltre all'assemblea la situazione patrimoniale, economica e finanziaria aggiornata al 31 Marzo 2014.

Il Collegio Sindacale ha verificato l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni cui la legge fa rinvio, che regolano la formazione di detti documenti, mediante controlli effettuati in proprio e tramite informazioni acquisite dagli Amministratori, dal Dirigente preposto e dalla società di revisione.

Nel fornire un giudizio globale positivo sulle risultanze dell'attività di vigilanza svolta, per quanto riguarda il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2013, avendo verificato



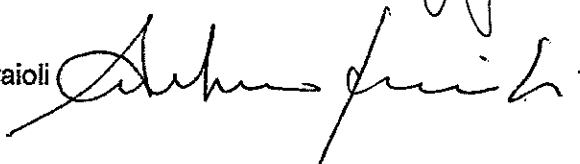
l'osservanza delle norme di legge regolanti la loro formazione e impostazione, e considerate le risultanze dell'attività svolta dalla società di revisione dalla cui relazione sul bilancio non emergono rilievi ma un richiamo di informativa in merito alla "continuità aziendale" che qui si intende integralmente ripreso, il Collegio Sindacale ritiene che il bilancio d'esercizio, con le precisazioni in ordine all'esistenza delle significative incertezze evidenziate nella presente Relazione, sia meritevole della Vostra approvazione, e condivide la proposta del Consiglio di Amministrazione di convocare l'assemblea degli Azionisti al fine di deliberare gli opportuni provvedimenti di cui all'art. 2446, 2° comma, del codice civile.

Milano, 6 Giugno 2014

Il Presidente del Collegio Sindacale – Pierluigi Di Paolo



Il Sindaco Effettivo – Antonio Ferraioli



Il Sindaco Effettivo – Marino Marrazza

