



***Resoconto intermedio consolidato e  
abbreviato sulla gestione  
al 31 marzo 2017  
112° esercizio***

## INDICE

<b>1.</b>	<b>INFORMAZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>CARICHE SOCIALI.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2017 .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>NOTE DI COMMENTO.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>PRINCIPI CONTABILI E DI CONSOLIDAMENTO.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>AREA DI CONSOLIDAMENTO .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO .....</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO .....</b>	<b>12</b>
<b>2.5</b>	<b>PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE.....</b>	<b>15</b>
<b>2.6</b>	<b>EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO .....</b>	<b>18</b>
<b>2.7</b>	<b>EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE .....</b>	<b>19</b>
<b>2.8</b>	<b>CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO.....</b>	<b>20</b>
<b>2.9</b>	<b>EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....</b>	<b>21</b>
<b>2.10</b>	<b>DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO .....</b>	<b>22</b>
<b>2.11</b>	<b>ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE .....</b>	<b>23</b>

# 1. INFORMAZIONI GENERALI

## 1.1 Cariche sociali

### Consiglio di Amministrazione



**Giuseppe Roveda**  
Amministratore Delegato



**Carlo A. Puri Negri**  
Presidente



**Benedetto Ceglie**  
Vice Presidente  
*(4)*



**Giacomo Garbuglia**  
Consigliere  
*(1)*



**Adriano Guarneri**  
Consigliere  
*(1)*



**Dario Latella**  
Consigliere Indipendente  
*(2)(3)*



**Annapaola Negri-Clementi**  
Consigliere Indipendente  
*(1)(2)(3)*



**Giorgio Robba**  
Consigliere Indipendente



**Serenella Rossano**  
Consigliere Indipendente  
*(2)(3)*

*(1) Comitato Finanza e Investimenti*

*(2) Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate*

*(3) Comitato per la Remunerazione e le Nomine*

*(4) Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*

### Collegio Sindacale



**Fabrizio Capponi**  
Sindaco Effettivo  
*(1)*



**Cristiano Agogliati**  
Presidente  
*(1)*



**Sabrina Navarra**  
Sindaco Effettivo  
*(1)*



**Giorgio Pellati**  
Sindaco Supplente



**Roberta Moscaroli**  
Sindaco Supplente



**Luca Angelo Pandolfi**  
Sindaco Supplente

*(1) Organismo di Vigilanza*

### Società di Revisione

Deloitte & Touche S.p.A.

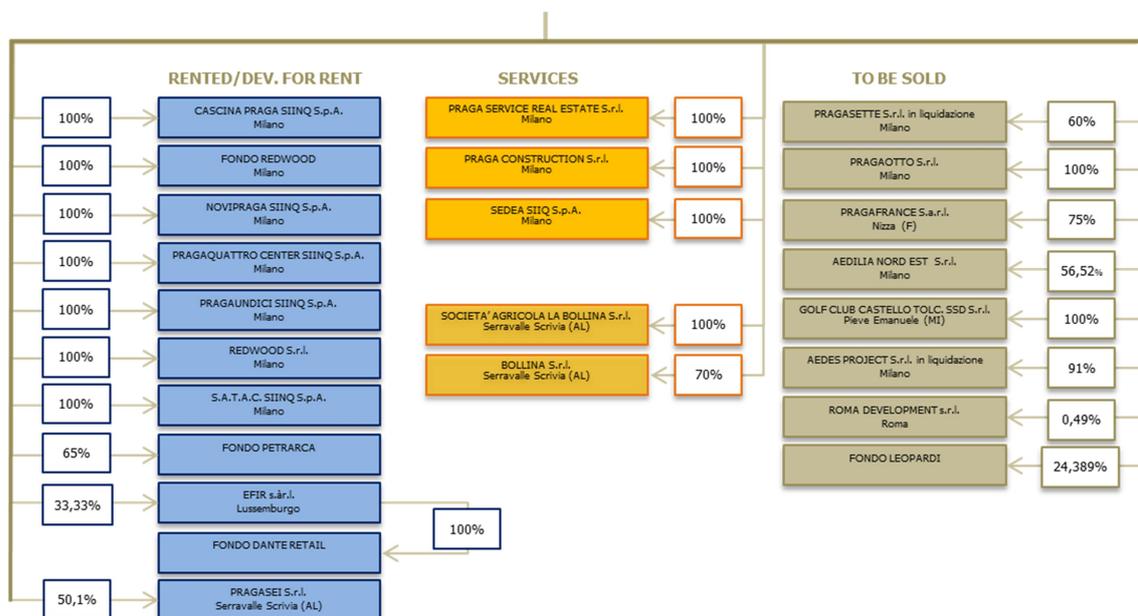
## 1.2 Struttura del Gruppo al 31 marzo 2017

Aedes SIIQ S.p.A. (“**Aedes**”, la “**Società**” o la “**Capogruppo**”) si qualifica come una *commercial property company* che gestisce e sviluppa immobili non residenziali da mantenere in portafoglio a reddito. In particolare, il portafoglio ha un focus su immobili retail.

La Capogruppo e alcune sue controllate, inoltre, erogano, prevalentemente verso società del gruppo Aedes (“**Gruppo Aedes**” o “**Gruppo**”), servizi di asset e development management, nonché servizi di tipo amministrativo e finanziario e servizi specialistici di project management.

La strategia di Aedes ha come obiettivo generare valore per gli stakeholder attraverso la creazione e il mantenimento, nel medio e lungo periodo, di un portafoglio immobiliare con destinazione commerciale, che sia sostenibile e in linea con il modello SIIQ”, che rafforza il suo business principalmente attraverso la collocazione di risorse finanziarie nel portafoglio “a reddito” e di “sviluppo per il reddito”: da un lato acquisendo nuovi immobili locati per competere con le performance dei Reit (Real Estate Investment Trust) europei, dall’altro realizzando una nuova generazione di *shopping and leisure centres* attraverso la sua pipeline di development. Obiettivi che Aedes persegue con un modello di *business* “circolare”, secondo il quale il Gruppo progetta e sviluppa il potenziale delle aree edificabili in portafoglio, costruisce l’edificio e plasma le aree circostanti, rendendo la struttura un *asset* con un valore aggiunto per il territorio e la comunità locale, rinnovando le infrastrutture e distribuendo benessere sociale.

La struttura semplificata del Gruppo al 31 marzo 2017 risultava la seguente:



In allegato al presente Resoconto intermedio sulla gestione sono indicate le partecipazioni detenute direttamente e indirettamente dalla Capogruppo.

## 1.3 Altre informazioni

Il presente Resoconto intermedio sulla gestione (di seguito anche "**Relazione Trimestrale**") è stato predisposto ai sensi dell'art. 154 ter del D.lgs. 58/1998 e successive modifiche.

A seguito delle modifiche legislative entrate in vigore lo scorso 18 marzo 2016 che hanno recepito gli emendamenti alla Direttiva Transparency eliminando l'obbligo di comunicazione dei dati trimestrali, Aedes ha assunto la decisione di procedere in via volontaria all'approvazione e pubblicazione - entro 45 giorni dalla chiusura di ciascun trimestre - dei resoconti intermedi di gestione relativi al primo e al terzo trimestre, in continuità con quanto già pubblicato nel corso del 2016..

In considerazione del fatto che 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

### 2.1 Principi contabili e di consolidamento

Per la determinazione del *fair value* al 31 marzo 2017 del portafoglio immobiliare già esistente, non essendo emersi elementi che abbiano determinato la necessità di aggiornarne le risultanze, sono state utilizzate le perizie al 31 dicembre 2016, ad eccezione dell'area di sviluppo situata a Caselle di proprietà di Satac SIINQ S.p.A..

In data 30 marzo 2017, infatti, la società Satac SIINQ S.p.A. ha firmato con il Comune di Caselle la Convenzione Urbanistica avente ad oggetto l'area di sviluppo ivi localizzata. Con riferimento a tale area di sviluppo è stata quindi redatta dall'esperto indipendente CBRE una perizia ad hoc per la valutazione del suo valore al 31 marzo 2017.

Si precisa a tale proposito che, in relazione a quanto indicato nella Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, sulla base della procedura approvata in data 28 settembre 2016 dal Consiglio di Amministrazione, il Gruppo ha individuato nell'approvazione della convenzione urbanistica da parte dell'Ente competente il momento in cui le iniziative immobiliari in corso d'opera possono essere valutate al *fair value*.

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061493 del 18 luglio 2013, per la redazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 il Gruppo, salvo talune eccezioni di seguito precisate, si è avvalso di CB Richard Ellis quale primario esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni. Si precisa che per il portafoglio immobiliare del Gruppo detenuto attraverso il Fondo Petrarca è stato utilizzato K2Real S.r.l. quale esperto indipendente.

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 e anticipate e dei crediti e debiti tributari riflettono essenzialmente le valutazioni effettuate nel Bilancio Consolidato 2016.

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 di Aedes.

## 2.2 Area di consolidamento

La Relazione Trimestrale al 31 marzo 2017 comprende i dati patrimoniali ed economici della Società 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.

Si segnala che i dati economici comparativi al 31 marzo 2016 della controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A. (ceduta nel quarto trimestre del 2016) del periodo 1 gennaio 2016 – 31 marzo 2016 sono classificati all'interno della voce "Utili/(Perdite) delle attività e passività destinate alla dismissione".

Inoltre, per effetto dell'accettazione di Aedes SIIQ S.p.A., in qualità di venditore, dell'offerta vincolante presentata da tre soggetti, in qualità di acquirenti, avente ad oggetto la cessione del 100% del capitale sociale della Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l., i risultati della medesima società al 31 marzo 2017 - al netto degli effetti economici previsti dall'operazione - e il risultato netto del corrispondente periodo del 2016, sono stati classificati all'interno della voce "Utili/(Perdite) delle attività e passività destinate alla dismissione".

L'elenco delle società controllate e di quelle consolidate con il metodo del patrimonio netto sono riportate nell'Allegato 1.

## 2.3 Conto Economico Consolidato

Il primo trimestre 2017 si è chiuso con un risultato economico positivo. Si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico del periodo:

Descrizione (€/000)	31/03/2017	31/03/2016	Variazione
Ricavi lordi da affitto	4.214	2.357	1.857
Margine da vendita immobili	59	0	59
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	172	152	20
Margine da servizi di General Contractor e Project Management	(108)	773	(881)
Altri ricavi	186	341	(155)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>4.523</b>	<b>3.623</b>	<b>900</b>
Perdite per sfitti nette	(118)	(85)	(33)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(759)	(346)	(413)
Opex	(114)	(109)	(5)
Commissioni e provvigioni	(236)	(95)	(141)
Altri costi non riaddebitabili	(95)	(179)	84
<b>Totale Costi Diretti</b>	<b>(1.322)</b>	<b>(814)</b>	<b>(508)</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>3.201</b>	<b>2.809</b>	<b>392</b>
Costo del personale Diretto	(581)	(479)	(102)
Costi interni capitalizzati	175	483	(308)
<b>Totale Costi Interni Diretti</b>	<b>(406)</b>	<b>4</b>	<b>(410)</b>
Costo del personale di sede	(676)	(679)	3
Consulenze a Struttura	(840)	(1.048)	208
G&A	(1.404)	(1.215)	(189)
Costi interni capitalizzati	0	20	(20)
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>(2.920)</b>	<b>(2.922)</b>	<b>2</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(125)</b>	<b>(109)</b>	<b>(16)</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	3.519	15.665	(12.146)
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(161)	(263)	102
Proventi/(oneri) da società collegate	167	82	85
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>3.400</b>	<b>15.375</b>	<b>(11.975)</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(777)	(1.364)	587
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>2.623</b>	<b>14.011</b>	<b>(11.388)</b>
Imposte/Oneri fiscali	0	0	0
<b>Utile/(Perdita) derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>2.623</b>	<b>14.011</b>	<b>(11.388)</b>
Utile/(Perdita) delle attività non correnti destinate alla dismissione	(418)	186	(604)
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>2.205</b>	<b>14.197</b>	<b>(11.992)</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	38	55	(17)
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>2.167</b>	<b>14.142</b>	<b>(11.975)</b>

Il risultato netto del primo trimestre 2017 evidenzia un utile di 2,2 milioni di Euro quasi interamente di competenza del Gruppo, rispetto a un utile di 14,2 milioni di Euro del 2016 (di cui 14,1 milioni di Euro di competenza del Gruppo), che includeva per 15,7 milioni di Euro l'effetto positivo – non ricorrente – dell'adeguamento a fair value del patrimonio immobiliare acquisito nel primo trimestre 2016.

Il risultato al 31 marzo 2017 è evidenza dell'efficacia delle azioni intraprese dal Gruppo per la realizzazione della strategia immobiliare volta al consolidamento di un portafoglio immobiliare da property company, strategia sviluppata con forza nel 2016 mediante l'ampliamento del portafoglio immobiliare destinato a generare ricavi per affitti.

Nel primo trimestre 2017 è stata accettata da Aedes SIIQ S.p.A., in qualità di venditore, l'offerta vincolante presentata da tre soggetti, in qualità di acquirenti, avente ad oggetto la cessione del 100% del capitale sociale della Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l.. I risultati della controllata Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l. al 31 marzo 2017 al netto degli effetti economici previsti dall'operazione e il risultato netto del corrispondente periodo del 2016 sono stati pertanto classificati all'interno della voce "Utili/(Perdite) delle attività e passività destinate alla dismissione". Tale voce include, al 31 marzo 2016, anche il risultato del periodo della controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A. designata

come attività destinata alla dismissione nel corso del 2016 ed effettivamente ceduta nel medesimo esercizio.

Di seguito vengono analizzati i dati economici per singola voce.

#### TOTALE RICAVI

I ricavi totali al 31 marzo 2017 ammontano a 4,5 milioni di Euro rispetto a 3,6 milioni di Euro del corrispondente periodo del 2016, con un incremento del 25%. In coerenza con il modello di *property company*, cresce il peso dei Ricavi ricorrenti da affitti che si porta al 93% dei ricavi complessivi rispetto al 65% del medesimo periodo del precedente esercizio.

Ricavi (€/000)	31/03/2017	31/03/2016	Variazione
Ricavi lordi da affitto	4.214	2.357	1.857
Margine da vendita Immobili	59	0	59
Margine da vendita rimanenze non immobiliari	172	152	20
Margine da servizi di General Contractor e Project Management	(108)	773	(881)
Altri ricavi	186	341	(155)
<b>Totale</b>	<b>4.523</b>	<b>3.623</b>	<b>900</b>

<b>Margine da vendita immobili (€/000)</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>31/03/2016</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi lordi per vendite rimanenze immobiliari	780	0	780
Costo del Venduto rimanenze immobiliari	(721)	0	(721)
<b>Margine netto</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>59</b>

<b>Margine da vendite di rimanenze non immobiliari (€/000)</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>31/03/2016</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi lordi per vendite di rimanenze non immobiliari	483	500	(17)
Costo del Venduto rimanenze non immobiliari	(311)	(348)	37
<b>Margine netto</b>	<b>172</b>	<b>152</b>	<b>20</b>

<b>Margine da erogazione servizi General Contractor (€/000)</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>31/03/2016</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi da General Contractor	2.466	5.962	(3.496)
Costi da General Contractor	(2.558)	(4.964)	2.406
<b>Margine netto</b>	<b>(92)</b>	<b>998</b>	<b>(1.090)</b>

<b>Margine da erogazione servizi Project Management (€/000)</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>31/03/2016</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi da Project Management	0	220	(220)
Costi da Project Management	(16)	(445)	429
<b>Margine netto</b>	<b>(16)</b>	<b>(225)</b>	<b>209</b>

I ricavi per affitti e riaddebiti ai conduttori si attestano a 4,2 milioni di Euro rispetto a 2,4 milioni di Euro al 31 marzo 2016. L'incremento di 1,8 milioni di Euro, pari al +79%, è frutto del consolidamento di un portafoglio immobiliare a reddito tipico da *property company*, strategia sviluppata con forza nel 2016 mediante l'ampliamento del portafoglio immobiliare destinato a generare ricavi per affitti.

Il margine da vendita immobili pari a 0,1 milioni di Euro è relativo alla cessione di una porzione dell'immobile di Via Pompeo Leoni/De Angeli, nullo al 31 marzo 2016.

Il margine da vendita rimanenze non immobiliari pari a 0,2 milioni di Euro, in linea con l'esercizio precedente, si riferisce al margine prodotto dall'attività viti vinicola svolta dalla controllata Società Agricola la Bollina S.r.l. e all'attività di commercio all'ingrosso di bevande alcoliche svolta dalla controllata Bollina S.r.l..

Il margine da erogazione di servizi General Contractor negativo per 0,1 milioni di Euro al 31 marzo

2017 era pari a 1,0 milioni di Euro al 31 marzo 2016. La variazione è ascrivibile al completamento nell'esercizio 2016 dello sviluppo dell'espansione del Serravalle Outlet.

Il margine da erogazione di servizi Project Management sostanzialmente nullo al 31 marzo 2017 risultava negativo per 0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2016.

Infine, si registrano Altri ricavi per 0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2017 rispetto a 0,3 milioni di Euro del 2016.

#### TOTALE COSTI

I costi diretti si attestano a 1,3 milioni di Euro al 31 marzo 2017, rispetto ai 0,8 milioni di Euro del 31 marzo 2016, con un incremento di 0,5 milioni di Euro ascrivibile alla crescita del patrimonio immobiliare.

Descrizione (€/000)	31/03/2017	31/03/2016	Variazione
Perdite per sfitti nette	(118)	(85)	(33)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(759)	(346)	(413)
Opex	(114)	(109)	(5)
Commissioni e provvigioni	(236)	(95)	(141)
Altri costi non riaddebitabili	(95)	(179)	84
<b>Totale Costi Diretti</b>	<b>(1.322)</b>	<b>(814)</b>	<b>(508)</b>

#### NET OPERATING INCOME

Descrizione (€/000)	Attività immobiliari	Attività non immobiliari	31/03/2017	Attività immobiliari	Attività non immobiliari	31/03/2016	Variazione
<b>Net Operating Income</b>	<b>3.043</b>	<b>158</b>	<b>3.201</b>	<b>2.699</b>	<b>110</b>	<b>2.809</b>	<b>392</b>

Il Net Operating Income (NOI) risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti sopra commentate, pari a 3,2 milioni di Euro da 2,8 milioni di Euro al 31 marzo 2016, con una variazione positiva di 0,4 milioni di Euro. Tenendo in considerazione le sole attività immobiliari del Gruppo, il Net Operating Income registra un risultato positivo di 3,0 milioni di Euro, in aumento di 0,3 milioni di Euro rispetto a 2,7 milioni di Euro al 31 marzo 2016.

#### SPESE GENERALI

Le spese generali si attestano a 2,9 milioni di Euro sostanzialmente invariate rispetto al 31 marzo 2016.

Descrizione (€/000)	31/03/2017	31/03/2016	Variazione
Costo del personale di sede	(676)	(679)	3
Consulenze a Struttura	(840)	(1.048)	208
G&A	(1.404)	(1.215)	(189)
Costi interni capitalizzati	0	20	(20)
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>(2.920)</b>	<b>(2.922)</b>	<b>2</b>

#### EBITDA

Descrizione (€/000)	Attività immobiliari	Attività non immobiliari	31/03/2017	Attività immobiliari	Attività non immobiliari	31/03/2016	Variazione
<b>EBITDA</b>	<b>(100)</b>	<b>(25)</b>	<b>(125)</b>	<b>(47)</b>	<b>(62)</b>	<b>(109)</b>	<b>(16)</b>

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai costi Diretti e alle Spese Generali sopra commentate, negativo per 0,1 milioni di Euro in linea con il 31 marzo 2016.

ADEGUAMENTI AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Nel corso del primo trimestre 2017 gli investimenti immobiliari hanno registrato un incremento di valore per 3,5 milioni di Euro interamente dovuto all'adeguamento al *fair value*, individuato sulla base di una perizia redatta dall'esperto indipendente CBRE, per l'area di sviluppo di Caselle oggetto di Convenzione Urbanistica firmata dalla controllata Satac SIINQ S.p.A. in data 30 marzo 2017 con il Comune di Caselle, evento che, in base alle procedure interne ha determinato il passaggio del criterio di valutazione IAS 40 dal costo al *fair value*.

Al 31 marzo 2016 la voce presentava un saldo pari a 15,7 milioni di Euro interamente riconducibile all'adeguamento a *fair value* del patrimonio immobiliare Redwood acquisito nel corso del periodo.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI

La voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni al 31 marzo 2017 è pari a -0,2 milioni di Euro, rispetto a -0,3 milioni di Euro al 31 marzo 2016, con un decremento di 0,1 milioni di Euro. Tale voce risulta così composta:

- ammortamenti per 0,2 milioni di Euro, rispetto a 0,1 milioni di Euro del 2016;
- svalutazioni nulle al 31 marzo 2017, rispetto a 0,1 milioni di Euro nel 2016;
- accantonamenti rischi e oneri nulli al 31 marzo 2017, rispetto a 0,1 milioni di Euro nel 2016;

PROVENTI/(ONERI) DA SOCIETÀ COLLEGATE E JOINT VENTURES

I proventi da società collegate e joint ventures presentano un saldo positivo di 0,2 milioni di Euro, rispetto al saldo di 0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2016.

EBIT

L'EBIT complessivo, per effetto dei risultati di cui sopra si attesta a un dato positivo di 3,4 milioni di Euro, rispetto a 15,4 milioni di Euro del 2016.

PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI

Gli oneri finanziari al netto dei proventi finanziari e inclusi gli effetti di adeguamento al *fair value* di strumenti derivati di copertura del rischio tasso di interesse, sono pari a -0,8 milioni di Euro rispetto a -1,4 milioni di Euro al 31 marzo 2016.

La voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: +0,1 milioni di Euro da +0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2016;
- Oneri finanziari: -0,9 milioni di Euro da -1,1 milioni di Euro al 31 marzo 2016;
- Adeguamento al *fair value* di strumenti derivati: sostanzialmente nullo al 31 marzo 2017 rispetto a -0,6 milioni di Euro al 31 marzo 2016.

Il miglioramento è dovuto soprattutto al minor adeguamento negativo a *fair value* nel 2017 degli strumenti di copertura dal rischio di tasso di interesse.

UTILE/PERDITA DELLE ATTIVITÀ DESTINATE ALLA DISMISSIONE

A seguito della formalizzazione tra Aedes SIIQ S.p.A., in qualità di venditore, e tre acquirenti distinti dell'offerta vincolante avente ad oggetto la cessione della partecipazione pari al 100% del capitale sociale della società "Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l.", i risultati della controllata Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l. al 31 marzo 2017 al netto degli effetti economici previsti dall'operazione e il risultato netto del corrispondente periodo del 2016 sono stati classificati all'interno della voce "Utili/(Perdite) delle attività e passività destinate alla dismissione".

Tale voce include al 31 marzo 2016 anche il risultato del periodo della controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A. designata come attività destinata alla dismissione nel corso del 2016 e ceduta nel medesimo esercizio.

La voce presenta un saldo negativo per 0,4 milioni di Euro a fronte di un saldo positivo di 0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2016.

## 2.4 Stato Patrimoniale Consolidato

Stato Patrimoniale (€/000)	31/03/2017	31/12/2016	Variazione
Capitale fisso	403.779	398.367	5.412
Capitale circolante netto	57.147	61.727	(4.580)
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>460.926</b>	<b>460.094</b>	<b>832</b>
Patrimonio netto di competenza del gruppo	298.564	296.408	2.156
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	6.991	6.953	38
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>305.555</b>	<b>303.361</b>	<b>2.194</b>
<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>4.675</b>	<b>6.115</b>	<b>(1.440)</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	111.917	113.866	(1.949)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	47.846	49.362	(1.516)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(9.067)	(12.610)	3.543
<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>150.696</b>	<b>150.618</b>	<b>78</b>
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>460.926</b>	<b>460.094</b>	<b>832</b>

### CAPITALE FISSO

Il totale della voce è pari a 403,8 milioni di Euro a fronte di 398,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2016, ed è principalmente composto da:

- immobilizzazioni immateriali pari a 0,1 milioni di Euro sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2016;
- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per 350,2 milioni di Euro da 344,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2016;
- capitale investito in partecipazioni collegate e *joint ventures* per 53,4 milioni di Euro, rispetto a 54,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2016;
- altre immobilizzazioni finanziarie pari a 0,1 milioni di Euro sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2016

### CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è pari a 57,1 milioni di Euro a fronte di 61,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2016, ed è composto da:

- rimanenze per 56,3 milioni di Euro in linea con il 31 dicembre 2016;
- crediti commerciali e altri crediti per 28,9 milioni di Euro, rispetto a 27,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2016, con un incremento di 1,9 milioni di Euro di cui 0,6 milioni di Euro relativi al valore delle attività di Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l., iscritta tra le attività destinate alla dismissione;
- debiti commerciali e altri debiti per 28,1 milioni di Euro rispetto a 21,6 milioni di Euro a fine 2016 con un decremento di 6,5 milioni di Euro di cui 1,9 milioni di Euro relativo al valore delle passività di Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l., iscritta tra le passività destinate alla dismissione;

Si precisa che dei 28,9 milioni di Euro di crediti commerciali e altri crediti e dei 28,1 milioni di Euro di debiti commerciali e altri debiti, rispettivamente 7,8 milioni di Euro di crediti (5,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2016) e 9,9 milioni di Euro di debiti (6,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2016) sono riferibili alla posizione delle commesse di Praga Construction S.r.l. verso le società collegate, per i quali si prevede rispettivamente l'incasso e il pagamento in linea con lo stato avanzamento dei lavori.

Al 31 marzo 2017 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate oltre i termini applicabili di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti. Quanto ai debiti commerciali, alla medesima data il Gruppo Aedes registrava scaduti per 4,0 milioni di Euro, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

CAPITALE INVESTITO NETTO

Per effetto delle sopra menzionate variazioni, il capitale investito passa da 460,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2016 a 460,9 milioni di Euro al 31 marzo 2017, con una variazione positiva di 0,8 milioni di Euro. Esso è finanziato dal patrimonio netto per 305,6 milioni di Euro (66%), per 150,7 milioni di Euro (33%) dall'indebitamento finanziario netto e per 4,7 milioni di Euro (1%) da altre passività nette non correnti.

PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato è pari a 305,6 milioni di Euro da 303,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2016. La variazione positiva di 2,2 milioni di Euro è ascrivibile al risultato di periodo e in maniera residuale ad altre movimentazioni.

La voce è composta per 298,6 milioni dal patrimonio netto di competenza del Gruppo (296,4 milioni a fine 2016) e per 7,0 milioni dal patrimonio netto di competenza di Terzi (in linea con il 31 dicembre 2016).

ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti presentano un saldo netto di 4,7 milioni di Euro da 6,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2016 con una variazione negativa di 1,4 milioni di Euro. La voce risulta composta principalmente da:

- 2,4 milioni di Euro di attività nette quale sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo imposte differite (invariato rispetto al 31 dicembre 2016);
- 1,1 milioni di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (1,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2016);
- 6,0 milioni di Euro (6,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2016) per fondi rischi principalmente per rischi e oneri contrattuali (1,0 milioni di Euro in linea con il 31 dicembre 2016), per rischi di natura fiscale (2,4 milioni di Euro invariato rispetto al 31 dicembre 2016) e oneri futuri (2,6 milioni di Euro invariati rispetto al 31 dicembre 2016);
- 0,4 milioni di Euro di attività nette non correnti (1,1 milioni di Euro di passività nette a fine 2016);
- 0,4 milioni di Euro di passività nette rappresentative del *fair value* degli strumenti finanziari derivati (in linea rispetto al 31 dicembre 2016).

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2017 è pari a 150,7 milioni di Euro rispetto a 150,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2016.

Il dato del 2017 consta di una differenza tra debiti lordi per 159,8 milioni di Euro e depositi bancari pari a 9,1 milioni di Euro, a fronte di debiti lordi per 163,2 milioni di Euro e depositi bancari pari a 12,6 milioni di Euro al termine dell'esercizio precedente.

Il Loan To Value (LTV) calcolato come rapporto tra il *fair value* degli immobili al 31 marzo 2017 e l'indebitamento finanziario netto è pari al 37%, rispetto al 38% al 31 dicembre 2016.

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo al 31 marzo 2017, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

PFN €/000		31/03/2017	31/12/2016	Variazione
A	Cassa	9.067	12.610	(3.543)
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
<b>D</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>9.067</b>	<b>12.610</b>	<b>(3.543)</b>
<b>E</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F	Debiti verso banche correnti	(46.267)	(47.798)	1.531
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0	0
H	Altre passività finanziarie correnti	(1.579)	(1.564)	(15)
<b>I</b>	<b>Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(47.846)</b>	<b>(49.362)</b>	<b>1.516</b>
<b>J</b>	<b>Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>(38.779)</b>	<b>(36.752)</b>	<b>(2.027)</b>
K	Debiti verso banche non correnti	(95.491)	(97.107)	1.616
L	Obbligazioni emesse	0	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	(16.426)	(16.759)	333
<b>N</b>	<b>Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(111.917)</b>	<b>(113.866)</b>	<b>1.949</b>
<b>O</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(150.696)</b>	<b>(150.618)</b>	<b>(78)</b>

La variazione della posizione finanziaria netta è principalmente dovuta a:

<b>Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2016 (Debiti)/Disponibilità liquide (€/000)</b>	<b>(150.618)</b>
Variazione del capitale circolante netto	4.580
Flusso di cassa della gestione (Risultato e ammortamenti)	(1.153)
Variazioni del capitale fisso	(2.054)
Altri movimenti sul patrimonio netto	(11)
Variazione altre attività e passività non correnti	(1.440)
<b>Indebitamento finanziario netto al 31 marzo 2017 (Debiti)/Disponibilità liquide</b>	<b>(150.696)</b>

La percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 68,7% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media (*duration*) è di 2,43 anni.

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

<b>Indebitamento finanziario lordo per linea di business (€/mln)</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Indebitamento connesso a operazioni <i>Sviluppo</i>	<b>22,9</b>	<b>23,6</b>	<b>(0,7)</b>
di cui ipotecario/fondario	8,7	9,0	
di cui assistito da altre garanzie	14,2	14,6	
Indebitamento connesso a operazioni <i>a Reddito</i>	<b>100,0</b>	<b>100,8</b>	<b>(0,8)</b>
di cui ipotecario/fondario	83,6	84,1	
di cui leasing	16,4	16,7	
di cui assistito da altre garanzie	0,0	0,0	
Indebitamento connesso a operazioni <i>Trading</i>	<b>29,5</b>	<b>30,4</b>	<b>(0,9)</b>
di cui ipotecario/fondario	29,5	30,4	
di cui assistito da altre garanzie	0,0	0,0	
Altro indebitamento verso Istituti finanziari	<b>5,8</b>	<b>6,8</b>	<b>(1,0)</b>
di cui chirografario	4,6	5,6	
di cui assistito da altre garanzie	1,2	1,2	
Indebitamento chirografario verso altri finanziatori	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale indebitamento finanziario lordo</b>	<b>159,8</b>	<b>163,2</b>	<b>(3,4)</b>

Al 31 marzo 2017 non sono presenti *covenant* finanziari, ovvero altre clausole previste dai contratti di finanziamento, non rispettati.

## 2.5 Principali contenziosi e verifiche fiscali in essere

Si riportano di seguito, le notizie relative ai principali contenziosi e alle verifiche fiscali che interessano le società del Gruppo, in essere al 31 marzo 2017. In relazione a tali contenziosi, e ad altri eventuali minori, il Gruppo ha effettuato accantonamenti a fondi rischi laddove sia stata valutata una probabile soccombenza in giudizio.

### PRINCIPALI CONTENZIOSI PASSIVI

#### **Contenzioso Fih**

Il 14 dicembre 2011 Fih S.a.g.l. (già Fih SA) ha instaurato un procedimento arbitrale contro Satac SIINQ S.p.A. (già Satac S.p.A.) avente ad oggetto l'impugnazione delle deliberazioni di ricapitalizzazione assunte dall'assemblea dei soci di Satac del 10 novembre 2011 (il "Primo Arbitrato"); contestualmente, Fih ha presentato ricorso presso il Tribunale di Alessandria chiedendo, in sede cautelare, la sospensione dell'esecuzione della delibera assembleare. Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni finanziarie annuali e semestrali, a cui si rinvia per la ricostruzione in particolare delle vicende che hanno dato luogo ai menzionati contenziosi, si precisa che i motivi di impugnazione adottati da Fih nel Primo Arbitrato si fondavano: (i) sull'asserita non conformità alla legge della situazione patrimoniale – predisposta dall'organo amministrativo di Satac ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e posta alla base del primo aumento di capitale, destinato al ripianamento delle perdite e alla ricostituzione del capitale sociale – che sarebbe stata assunta al solo fine di estromettere Fih da Satac; (ii) sull'asserita illegittimità della delibera concernente il secondo aumento di capitale, in ragione del fatto che Fih, non avendo partecipato alla delibera di azzeramento e ricostituzione del capitale sociale - e, dunque, non essendo più socio - non aveva potuto concorrere alla sottoscrizione e liberazione del secondo aumento.

Nel febbraio 2012 il Tribunale di Alessandria ha rigettato il ricorso cautelare con cui Fih ha chiesto la sospensione della deliberazione di ricapitalizzazione di Satac (impugnata con il Primo Arbitrato), condannando Fih al pagamento delle spese legali.

Con lodo pronunciato il 4 dicembre 2014, il Collegio Arbitrale ha rigettato integralmente le domande proposte da Fih nel Primo Arbitrato. Il lodo è stato oggetto di impugnativa ex art. 827 e ss c.p.c. da parte di Fih innanzi alla Corte d'Appello di Torino. Con sentenza pubblicata in data 17 gennaio 2017, la Corte d'Appello di Torino ha respinto integralmente l'impugnazione del lodo proposta da Fih condannandola al pagamento in favore di Satac delle spese processuali del giudizio d'appello. In data 21 marzo 2017, Fih ha impugnato con ricorso per cassazione la sentenza emessa dalla Corte di Appello di Torino. A sua volta Satac, in data 28 aprile 2017, ha notificato a Fih il proprio controricorso e ricorso incidentale condizionato con il quale ha chiesto alla Suprema Corte di dichiarare l'inammissibilità e comunque di respingere il ricorso presentato da Fih.

Nel maggio 2014 Fih, sempre in relazione alle vicende che hanno portato alla sua uscita dalla compagine azionaria, ha radicato a Milano un procedimento arbitrale (il "Secondo Arbitrato") contro Pragacinq S.r.l. (ora Aedes SIIQ S.p.A.). In connessione al Secondo Arbitrato, nel maggio 2014 Fih ha presentato anche al Tribunale di Milano un ricorso contro Pragacinq per il sequestro giudiziario del 55,15% di Satac e per il sequestro conservativo delle attività di Pragacinq. Con provvedimento del 12 giugno 2014 il Tribunale di Milano – ritenendo non applicabile la misura del sequestro giudiziario e insussistente il requisito del *periculum in mora* rispetto alle altre misure richieste – ha rigettato il predetto ricorso di Fih e ha condannato quest'ultima al pagamento delle spese legali a favore di Pragacinq. In particolare il Tribunale, nel respingere la richiesta di sequestro giudiziario delle azioni di Satac in misura pari al 55% del capitale sociale della stessa, rilevava che "il capitale sociale di Satac è stato azzerato con delibera del novembre 2011, sicché, in ragione del conseguente annullamento delle azioni, è venuto meno l'oggetto originario di cui Fih era titolare prima della delibera medesima". La ricordata delibera assunta dall'assemblea di Satac, avente per oggetto l'azzeramento del capitale e la sua ricostituzione non risulta, poi, essere stata né annullata né sospesa. Non pare dunque probabile che in sede di merito Fih possa vedere accolta la domanda restitutoria conseguente all'eventuale pronuncia di risoluzione del patto parasociale per fatto e colpa di Pragacinq S.r.l..

Per quanto riguarda il Secondo Arbitrato, con lodo pronunciato in data 23 maggio 2016, il Collegio Arbitrale ha dichiarato l'inadempimento di Pragacinq (ora Aedes SIIQ S.p.A.) all'obbligazione di capitalizzazione di Satac e di retrocessione delle azioni, previste dall'Accordo Quadro sottoscritto fra Pragacinq e le società fiduciarie Cofircont Compagnia Fiduciaria S.p.A. e Timone Fiduciaria S.p.A., condannando la società al risarcimento del danno a favore di Fih, nella misura - determinata, anche in via equitativa, tenuto conto del concorso di colpa di quest'ultima - di Euro 2.093.000,00 oltre interessi legali, compensando le spese di difesa. Con atto di impugnazione del lodo arbitrale ex art. 827 e ss. c.p.c., notificato in data 27 gennaio 2017, Fih ha convenuto Aedes innanzi alla Corte d'Appello di Milano chiedendo di accertare e dichiarare la nullità del lodo pronunciato in data 23 maggio 2016. Aedes si è costituita in giudizio depositando, in data 3 maggio 2017, la propria comparsa di costituzione e risposta con la quale ha chiesto di rigettare tutte le domande avanzate da Fih con il proprio atto di appello.

#### PRINCIPALI VERIFICHE E CONTENZIOSI FISCALI

Praga Holding Real Estate S.p.A., fusa in Aedes, il 4 novembre 2010 è stata raggiunta da un provvedimento di irrogazione sanzioni relativo ad Iva 2006 notificato dall' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. L'atto deriva dall'asserita indebita compensazione di un credito Iva nell'ambito della liquidazione Iva di gruppo. Il 30 dicembre 2010 la società ha presentato ricorso che è stato respinto dalla CTP di Alessandria con sentenza depositata il 23 dicembre 2011. Il 14 giugno 2012 la società ha proposto appello che è stato accolto dalla Commissione Regionale di Torino il 1° luglio 2013 con sentenza depositata l'8 aprile 2014. Avverso la sentenza di secondo grado l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per Cassazione il 24 novembre 2014 e la Società ha presentato controricorso.

Pragatre S.r.l., successivamente Pragatre SIINQ S.p.A., fusa in Aedes, nelle date 10 novembre 2011 e 14 novembre 2011, è stata raggiunta da due avvisi di accertamento relativi rispettivamente a Ires 2008 e IVA 2006 emessi dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. Entrambi gli accertamenti derivano da una verifica fiscale intrapresa il 24 marzo 2011 dai funzionari del Servizio Antifrode della Direzione regionale del Piemonte, i cui esiti sono stati formalizzati con il processo verbale del 13 luglio successivo. Con tale atto è stata contestata la deducibilità, per asserita insufficiente documentazione, del corrispettivo pagato a Praga Holding Real Estate S.p.A., fusa in Aedes, a fronte della designazione da parte di quest'ultima di Pragatre SIINQ S.p.A. quale parte acquirente di taluni immobili, in esecuzione di un contratto preliminare per persona da nominare. Il 27 dicembre 2011 la società ha presentato ricorso che è stato accolto dalla CTP di Alessandria con sentenza depositata il 30 settembre 2013. Il 22 settembre 2015 è stata depositata la sentenza di secondo grado che ha respinto l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate. In data 21 marzo 2016 l'Agenzia delle Entrate, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, ha presentato ricorso per Cassazione e in data 22 aprile 2016 la società ha presentato controricorso.

Pragaquattro Park S.r.l., ora Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., il 10 novembre 2011 è stata raggiunta da un avviso di accertamento relativo ad Iva 2006 emesso dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. L'accertamento deriva da una verifica fiscale intrapresa il 24 marzo 2011 dai funzionari del Servizio Antifrode della Direzione regionale del Piemonte, i cui esiti sono stati formalizzati con il processo verbale del 13 luglio successivo. Con tale atto è stata contestata la deducibilità, per asserita insufficiente documentazione, del corrispettivo pagato a Praga Holding Real Estate S.p.A., fusa in Aedes, a fronte della designazione da parte di quest'ultima di Pragaquattro Park S.r.l. quale parte acquirente di taluni immobili, in esecuzione di un contratto preliminare per persona da nominare. In data 27 dicembre 2011 la società ha presentato ricorso che è stato accolto dalla CTP di Alessandria con sentenza depositata il 30 settembre 2013. Il 22 settembre 2015 è stata depositata la sentenza di secondo grado che ha respinto l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate. In data 21 marzo 2016 l'Agenzia delle Entrate, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, ha presentato ricorso per Cassazione e in data 22 aprile 2016 la società ha presentato controricorso.

Novipraga S.r.l. e Cascina Praga S.r.l., ora rispettivamente Novipraga SIINQ S.p.A. e Cascina Praga SIINQ S.p.A., sono state raggiunte il 23 febbraio 2012 da due avvisi di accertamento relativi ad Irap

2007 e ad Ires 2007 emessi dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria. Gli accertamenti derivano dalla problematica delle c.d. "società di comodo" di cui all'articolo 30 della legge n. 724/1994. Il 20 luglio 2012 le società hanno presentato ricorso. In data 13 marzo 2017 si è tenuta l'udienza per la trattazione del primo grado di giudizio, la sentenza non è ancora stata comunicata.

Praga Holding Real Estate S.p.A., fusa in Aedes, il 3 dicembre 2012 è stata raggiunta da due avvisi di accertamento relativi ad Iva 2007 ed Ires 2007 notificati dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. Il 4 dicembre 2012 è stato inoltre notificato un avviso di accertamento relativo ad Ires 2008. Gli avvisi di accertamento per Ires 2007 e 2008 derivano principalmente dalla contestata applicabilità del regime di participation exemption (PEX) alla cessione di partecipazioni detenute da Praga Holding, mentre l'avviso di accertamento per Iva deriva principalmente dal mancato riconoscimento dei crediti trasferiti alla liquidazione Iva di gruppo da Novipraga e Cascina Praga in quanto considerate "di comodo". I ricorsi sono stati depositati il 30 aprile 2013, al termine delle trattative per eventuali accertamenti con adesione. La CTP di Alessandria con sentenza n. 89/05/14 depositata il 26 febbraio 2014 ha annullato gli avvisi di accertamento per Ires 2007 e 2008 ritenendo applicabile il regime PEX, ha confermato l'avviso di accertamento per Iva 2007 dichiarando però non applicabili le sanzioni in esso determinate. Il 10 ottobre 2014 l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello e lo stesso è stato fatto da Praga Holding in relazione al solo accertamento Iva 2007; la trattazione dell'appello per Iva 2007 è stata più volte rinviata su istanza delle parti, e risulta rinviata a nuovo ruolo, con onere a carico dell'ufficio di comunicare entro il 30 novembre 2016 l'esito della conciliazione. Tale ultimo adempimento è stato invece ottemperato dalla società, che ha comunicato alla CTR di Torino il mancato raggiungimento di un accordo conciliativo. L'udienza in secondo grado presso la Commissione Tributaria Regionale di Torino è stata fissata per il giorno 11 luglio 2017.

Praga Construction S.r.l. è stata raggiunta il 4 dicembre 2012 da un avviso di accertamento relativo ad Iva 2007 notificato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. L'accertamento deriva dalla contestata ammissione della Praga Construction alla liquidazione Iva di gruppo per il 2007, essendo la stessa stata costituita nel 2006. Il 30 aprile 2013 la società ha presentato ricorso. Con sentenza dell'11 dicembre 2013 depositata il successivo 26 febbraio 2014 la CTP di Alessandria ha confermato l'avviso di accertamento, dichiarando però inapplicabili le sanzioni in esso determinate. Avverso tale sentenza sia Praga Construction S.r.l. che l'Agenzia delle Entrate hanno proposto appello, la cui trattazione, più volte rinviata su istanza delle parti, risulta rinviata a nuovo ruolo, con onere a carico dell'ufficio di comunicare entro il 30 novembre 2016 l'esito della conciliazione. Anche in questo caso tale ultimo adempimento è stato ottemperato dalla società, che ha comunicato alla CTR di Torino il mancato raggiungimento di un accordo conciliativo. L'udienza in secondo grado presso la Commissione Tributaria Regionale di Torino è stata fissata per il giorno 11 luglio 2017.

Praga Construction S.r.l. in data 25 giugno 2013 ha ricevuto un provvedimento di irrogazione sanzioni relativo ad Iva 2007 emesso dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. Si tratta di sanzioni per mancati versamenti relativi alle liquidazioni periodiche Iva 2007, legati alla contestata ammissione della Praga Construction S.r.l. alla liquidazione Iva di gruppo. Il ricorso è stato depositato presso la CTP di Alessandria in data 23 ottobre 2013 e discusso nel mese di maggio 2015. Il 7 gennaio 2016 è stata depositata la sentenza di primo grado che ha respinto il ricorso, e in data 30 maggio la società ha proposto appello con contestuale istanza di sospensione della riscossione. Quest'ultima istanza è stata respinta con sentenza del 22 settembre 2016 e in pari data alla società è notificato un atto di pignoramento presso terzi su alcuni conti correnti bancari. La società ha presentato un'istanza di rateazione degli importi iscritti a ruolo, che è stata accolta in data 21 ottobre 2016, nonché dichiarazione di adesione agevolata ad Equitalia per la "rottamazione" del ruolo. In forza di tale ultima dichiarazione, comunicata alla Commissione Tributaria Provinciale nel corso dell'udienza dello scorso 19 gennaio 2017, la Commissione ha rinviato l'udienza a nuovo ruolo al fine di prendere atto del perfezionamento della definizione del ruolo.

## 2.6 Eventi di rilievo del periodo

Nel mese di marzo 2017 è stata stipulata con il Comune di Caselle la convenzione urbanistica per lo sviluppo dell'area di Torino-Caselle Torinese detenuta attraverso la controllata al 100% Satac SIINQ S.p.A. Nell'area, che si estende su una superficie di circa 300.000 mq, Aedes SIIQ svilupperà un Open Mall di oltre 120.000 mq di GLA, caratterizzato da un mix funzionale di Retail ed Entertainment, in linea con i concept internazionali più innovativi già aperti all'estero con successo.

## 2.7 Eventi successivi alla chiusura del trimestre

In data **4 aprile 2017** il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ha deliberato la nomina di Gabriele Cerminara a Chief Operating Officer e Chief Investment Officer e di Luca Lucaroni a Chief Financial Officer e, dall'11 maggio 2017, Dirigente Preposto.

In data **11 aprile 2017** Aedes SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con ING Bank N.V. – filiale di Milano e Unicredit S.p.A. un contratto per l'erogazione di un mutuo di complessivi 56 milioni di Euro su un portafoglio di proprietà del valore di circa 111 milioni di Euro.

Il mutuo, erogato in due tranche di 52 milioni di Euro e di 4 milioni Euro, verrà utilizzato in parte, circa 39 milioni di Euro, per rimborsare finanziamenti esistenti e per coprire i costi dell'operazione, e in parte, circa 17 milioni di Euro, per finanziare l'ammodernamento degli asset a garanzia e per nuovi investimenti immobiliari.

Il finanziamento, con un LTV pari al 50% circa, avrà una durata di 5 anni, consentendo un incremento della maturity media del debito del Gruppo Aedes di circa un anno.

In data **12 aprile 2017** Aedes SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con investitori professionali un contratto per l'emissione di un prestito obbligazionario non convertibile di Euro 15 milioni con scadenza nel Q4 2018, prorogabile – a scelta di Aedes e previo pagamento di una commissione di estensione – di ulteriori 18 mesi e tasso Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

In data **20 aprile 2017** Aedes SIIQ S.p.A. ha stipulato un contratto di finanziamento soci di 10 milioni di Euro concesso dall'azionista di controllo Augusto S.p.A.; tale finanziamento ha scadenza 31 ottobre 2018 con possibilità di proroga per ulteriori 18 mesi ed è regolato al tasso Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

## 2.8 Confronto dei dati consuntivi con il Piano

Il piano industriale 2014-2019 ("**Piano**") è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 27 maggio 2014 e successivamente integrato, da ultimo, in data 1 dicembre 2014.

Il Piano è stato redatto su base semestrale e pertanto una analisi e un confronto trimestrale non possono essere pienamente rappresentativi ed esaustivi circa gli eventuali scostamenti.

Si utilizzerà pertanto, ai fini di una comparazione con i risultati consuntivi, una rielaborazione dei dati sottesi al Piano nel primo trimestre 2017.

Il conto economico al 31 marzo 2017 riporta un EBITDA negativo per 0,1 milioni di Euro, con una variazione positiva di circa 0,6 milioni di Euro rispetto a un dato negativo di 0,7 milioni di Euro del Piano.

Il dato di Piano relativo all'EBIT risulta invece meno significativo in quanto il Piano, redatto su base semestrale, prevede adeguamenti al *fair value* per i quali potranno farsi raffronti solo con gli aggiornamenti delle valutazioni in occasione della Relazione Semestrale e del Bilancio annuale.

Quanto allo Stato Patrimoniale, il dato relativo alla posizione finanziaria netta è pari a circa -150,7 milioni di Euro rispetto a un dato atteso pari a -176,3 milioni di Euro. La differenza, positiva per circa 25,6 milioni di Euro, è dovuta:

- a) per +57,8 milioni di Euro al minor indebitamento di Gruppo rispetto alle previsioni, per effetto netto di (i) +81,6 milioni di Euro di minor debito sui progetti di sviluppo stante lo slittamento di investimenti in *capex*, conseguenza del differimento di circa 6 mesi del completamento dell'operazione di ristrutturazione del 2014 rispetto alle attese di Piano; (ii) -22,2 di maggior indebitamento sugli *asset* del portafoglio a reddito, quale conseguenza dell'anticipazione di investimenti per +56,0 milioni di Euro rispetto alle attese di Piano, mediante l'acquisizione della maggioranza del Fondo Petrarca, delle totalità delle quote del Fondo Redwood e dell'immobile di Roma Via Veneziani; e (iii) -1,6 milioni di Euro di debiti verso altri finanziatori;
- b) per -32,2 milioni di Euro per minori disponibilità di cassa rispetto al dato di Piano, quale conseguenza dei già citati maggiori investimenti in *asset* a reddito.

Il Patrimonio Netto si attesta a 305,6 milioni di Euro rispetto a un dato atteso da Piano di 311,6 milioni di Euro.

## 2.9 Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dei primi mesi del 2017 il Gruppo ha finalizzato principalmente operazioni di finanziamento già avviate nel corso del precedente esercizio, mediante la sottoscrizione di un finanziamento bancario da 56 milioni di Euro, l'emissione di un bond da 15 milioni di Euro e la sottoscrizione di un contratto di finanziamento soci con Augusto S.p.A. per ulteriori 10 milioni di Euro. Tali risorse saranno destinate, prevalentemente, all'ammodernamento di alcuni degli immobili in portafoglio e all'acquisizione di nuovi asset a reddito, in coerenza con il modello di property company adottato.

La Società, nel periodo 2017-2021, intende procedere nel percorso di accrescimento e consolidamento di un portafoglio "commercial", focalizzato su asset retail e office, con l'obiettivo di mantenere, nel medio e lungo periodo, un portafoglio immobiliare che generi flussi di cassa ricorrenti tipico del modello SIIQ/REIT, con rendimenti superiori alla media di settore.

La Società ha individuato con le Linee guida del Piano Industriale 2017-2021, i propri obiettivi di breve e medio termine e, in particolare:

- Equilibrio finanziario da attività di locazione nell'arco del 2017-2018;
- Ritorno alla distribuzione del dividendo dal 2018;
- GAV immobiliare 2021 pari a circa 1 miliardo di Euro, con la realizzazione di sviluppi *in house* e l'acquisizione di portafogli a reddito;
- LTV pari a circa il 50%;
- *Occupancy rate* del 95%.

Il verificarsi delle assunzioni adottate nella formulazione delle Linee Guida dipende tuttavia in maniera significativa anche da fattori non controllabili dalla Società, fra cui la congiuntura economica, l'andamento dei mercati e in particolare di quello immobiliare.

## 2.10 Dichiarazione del dirigente preposto<sup>1</sup>

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 2017 di Aedes SIIQ S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 10 maggio 2017

*Il Presidente*

**Carlo A. Puri Negri**

*Il Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari*

**Gabriele Cerminara**

---

<sup>1</sup> 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

## 2.11 Allegato 1 - Informazioni societarie

### *SOCIETÀ CONTROLLATE CONSOLIDATE INTEGRALMENTE*

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Aedes Project S.r.l. in liquidazione	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 520.000	91% Aedes SIIQ S.p.A.
Bollina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Monterotondo, 58	€ 50.000	70% Aedes SIIQ S.p.A.
Cascina Praga SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 50.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Consorzio ATA	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi, 39	€ 10.000	99,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Petrarca	-	-	65% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Redwood	-	-	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l. (*)	Pieve Emanuele (MI) Località Tolcinasco	€ 10.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Novipraga SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragafrance S.à r.l.	Nizza (Francia) 14, Rue Dunoyer de Séconzac	€ 52.000	75% Aedes SIIQ S.p.A.
Praga Service Real Estate S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 54.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaotto S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragasette S.r.l. in liquidazione	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 10.000	60% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaundici SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Praga Construction S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Redwood S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 50.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Sedea SIIQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 50.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
SATAC SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 620.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Società Agricola La Bollina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Monterotondo, 58	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.

(\*) Classificata tra le attività e passività destinate alla dismissione

#### **Aedes Project S.r.l. in liquidazione**

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

#### **Bollina S.r.l.**

società operante nel settore del commercio enologico. È posseduta al 70% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **Cascina Praga SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili a reddito, in sviluppo (a destinazione commerciale ed economico/produttivo) e di diritti edificatori (a destinazione d'uso commerciale, economico/produttivo) in Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **Consorzio ATA**

consorzio costituito per lo sviluppo del progetto di proprietà della società S.A.T.A.C. SIINQ S.p.A. a Caselle Torinese (TO), che detiene il 99,33% delle quote.

**Fondo Petrarca**

fondo specializzato nel segmento ufficio, detenuto al 65% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Fondo Redwood**

fondo specializzato nel segmento commerciale, posseduto al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

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

società, posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A., deputata alla gestione degli impianti sportivi.

**Novipraga SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili in sviluppo a destinazione commerciale ed economico/produttivo in Serravalle Scrivia (AL) e Novi Ligure (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragafrance S.à r.l.**

società proprietaria di immobili in Costa Azzurra (Francia) a destinazione d'uso residenziale, in parte in corso di ristrutturazione e sviluppo ed in parte finiti. È posseduta al 75% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Praga Service Real Estate S.r.l.**

società di servizi (organizzazione e sviluppo *master plan, project management*, redazione e verifica di PEC e convenzioni, coordinamento e sviluppo dei permessi di costruire, gestione autorizzazioni commerciali e verifica ambientale, direzione tecnica/*tenant coordinator, facility management*). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili in sviluppo e destinazione commerciale (Castellazzo Design Center) nel Comune di Castellazzo Bormida (AL) ed in Comune di Borgoratto Alessandrino (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragaotto S.r.l.**

società proprietaria di immobili a reddito (a destinazione d'uso turistico/ricettivo e residenziale) e in corso di sviluppo (la Bollina a destinazione d'uso turistico/ricettivo, sportivo/ricreativo e residenziale) nel Comune di Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragasette S.r.l. in liquidazione**

società che ha terminato, nel corso del 2015, la vendita frazionata di un immobile finito a destinazione d'uso residenziale a Mentone (Francia). È posseduta al 60% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragaundici SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili in corso di sviluppo (Serravalle Outlet Village fase B a destinazione d'uso commerciale) nel Comune di Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Praga Construction S.r.l.**

società che svolge servizi di *General Contractor* prevalentemente infragruppo. È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Redwood S.r.l.**

società che svolge attività di locazione di immobili. È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Sede SIIQ S.p.A.**

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

### **SATAC SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili (Caselle Designer Village a destinazione d'uso commerciale e direzionale) nel Comune di Caselle Torinese. È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

### **Società Agricola La Bollina S.r.l.**

società operante nel settore enologico, proprietaria di terreni agricoli nel Comune di Serravalle Scrivia (AL) e di terreni condotti tramite affitto di fondo rustico nel Comune di Novi Ligure (AL) e di una cantina nel Comune di Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A.

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Aedilia Nord Est S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 8.797.086	56,52% Aedes SIIQ S.p.A.
Efir S.à.r.l.	5 Allé Scheffer L - 2520 Luxembourg	€ 22.279.300	33,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Dante Retail	-	-	100% Efir S.à.r.l.
Fondo Leopardi	-	-	24,389% Aedes SIIQ S.p.A.
Nichelino S.c.ar.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga Construction S.r.l.
Parco Grande S.c.ar.l. in liquidazione	Milano Via Gaetano de Castillia, 6A	€ 10.000	50% Aedes Project S.r.l. in liq.
Pragasei S.r.l.	Milano Via Monte Napoleone n. 29	€ 100.000	50,1% Aedes SIIQ S.p.A.
Ravizza S.c.ar.l. in liquidazione(*)	Milano Via Gaetano de Castillia, 6A	€ 10.000	50% Aedes Project S.r.l. in liq.
Serravalle Village S.c.ar.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga Construction S.r.l.

(\*) La società è stata cancellata dal Registro Imprese in data 14 aprile 2017.

### **Aedilia Nord Est S.r.l.**

società posseduta al 56,52% da Aedes SIIQ S.p.A., proprietaria di un immobile di pregio a Venezia Cannareggio. Ha inoltre il 100% di Pival S.r.l., proprietaria di un'area edificabile a Piove di Sacco.

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

società, posseduta al 33,33% da Aedes SIIQ S.p.A., che detiene il 100% del Fondo Dante Retail, proprietario di immobili *retail* localizzati in diverse zone della Penisola, titolare inoltre delle partecipazioni in Giulio Cesare S.r.l., Mercurio S.r.l. in liquidazione, e Palmanova S.r.l., proprietarie di rami d'azienda relativi all'attività commerciale di taluni immobili di proprietà del fondo stesso.

### **Fondo Leopardi**

fondo con portafoglio immobiliare a destinazione mista, detenuto al 24,389% da Aedes SIIQ S.p.A.. È inoltre proprietario de: (i) il 100% di Alpe Adria S.r.l. e Agrigento S.r.l., titolari di rami d'azienda; (ii) il 100% di Galileo Ferraris 160 S.r.l., proprietaria di un'area in Napoli; (iii) il 73,39% di Golf Tolcinasco S.r.l., proprietaria dell'omonimo campo da golf; (iv) il 100% di Rho Immobiliare S.r.l., proprietaria del centro commerciale "Rho Center"; (v) il 100% di F.D.M. S.A., proprietaria di un *asset* di pregio in Forte dei Marmi (LU); (vi) il 100% di Rubattino 87 S.r.l., dedicata allo sviluppo, costruzione e commercializzazione di aree in Milano, e proprietaria di appartamenti in Milano; (vii) il 50% della Rubattino Ovest S.p.A., tramite la Rubattino 87 S.r.l., società in *juv* dedicata allo sviluppo di residenza libera in via Rubattino - Area Ovest; (viii) il 50% di Via Calzoni S.r.l. in liquidazione, proprietaria di aree in Bologna; (ix) il 40% di Induxia S.r.l. in liquidazione, proprietaria di aree site a Binasco e Lacchiarella; e (x) il 49% di Trixia S.r.l., proprietaria di aree e di una cascina, nella provincia di Milano, nonché di parte del Castello di Tolcinasco, sito in Basiglio (MI).

### **Nichelino S.c.ar.l. e Serravalle Village S.c.ar.l.**

società consortili costituite dall'A.T.I. tra Praga Construction S.r.l. ed Itinera S.p.A., che ne detengono il 50% cadauna, per la costruzione di un centro commerciale a Nichelino (TO) e della fase A del Serravalle Outlet Village.

**Parco Grande S.c.ar.l. in liquidazione e Ravizza S.c.ar.l. in liquidazione**

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. La società Ravizza S.c.a.r.l in liquidazione è stata cancellata dal Registro Imprese in data 14 aprile 2017.

**Pragasei S.r.l.**

società proprietaria di immobili in corso di costruzione (Serravalle Outlet Village a destinazione d'uso commerciale) a Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 50,1% da Aedes SIIQ S.p.A. in *joint venture* con TH Real Estate.

ALTRE PARTECIPAZIONI

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Roma Development S.r.l.	Roma Via Luigi Luciani, 41	€ 4.020.000	0,49% Aedes SIIQ S.p.A.

**Roma Development S.r.l.**

società proprietaria di un'area di sviluppo in Roma località La Storta. Partecipata allo 0,49% da Aedes SIIQ S.p.A..