RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI SEDEA SIIQ S.P.A. SUL PROGETTO DI SCISSIONE PARZIALE E PROPORZIONALE DI AEDES SIIQ S.P.A. A FAVORE DI SEDEA SIIQ S.P.A.

AI SENSI DEGLI ARTT. 2506-*TER* E 2501-*QUINQUIES* DEL CODICE CIVILE E DELL'ART. 70, COMMA 2, DEL REGOLAMENTO EMITTENTI

SEDEA SIIQ S.p.A.
Sede in Milano, Via Morimondo n. 26 - Edificio 18
Capitale Sociale Euro 50.000,00
C.F. e Iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 09721360965
Iscrizione al REA presso la CCIAA di Milano n. 2109526
(Società soggetta alla direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.)

Indice

1. Premessa 5

2. Illustrazione e motivazioni della Scissione 7

2.1 Descrizione delle Società partecipanti alla Scissione 7

2.1.1 Società Scissa 7

2.1.1.1 Attività 9

2.1.1.2 Informazioni finanziarie al 30 giugno 2018 9

2.1.2 Società Beneficiaria 10

2.1.2.1 Attività 10

2.1.2.2 Informazioni finanziarie al 30 giugno 2018 10

2.2 Motivazioni e finalità della Scissione 11

2.2.1 Motivazioni economiche della Scissione 11

2.2.2 Prospettive e programmi della Società Scissa 13

2.2.2.1 Attività e modello di business 13

2.2.3 Prospettive e programmi della Società Beneficiaria 13

2.2.3.1 Attività e modello di business 13

2.3 Principali profili giuridici della Scissione 14

2.3.1 La Scissione 14

2.3.2 Ammissione alle negoziazioni delle azioni della Società Beneficiaria e condizioni della Scissione 15

2.3.3 Modifiche allo statuto della Società Scissa 15

2.3.4 Statuto della Società Beneficiaria 16

3. Elementi patrimoniali oggetto di assegnazione alla Società Beneficiaria ed effetti patrimoniali della Scissione 18

3.1 Elementi patrimoniali oggetto di assegnazione alla Società Beneficiaria 18

3.2 Effetti patrimoniali della Scissione 19

3.2.1 Effetti della Scissione sul patrimonio della Società Scissa 19

3.2.2 Effetti della Scissione sul patrimonio della Società Beneficiaria 19

3.3 Valori effettivi del patrimonio netto assegnato alla Società Beneficiaria e del patrimonio netto che rimarrà alla Società Scissa 20

3.4 Ulteriori effetti della Scissione ed altre operazioni riguardanti il gruppo Aedes ... 21

3.4.1 Effetti della Scissione sul gruppo Aedes 21

3.4.2 Altre operazioni 22

4. Rapporto di assegnazione delle azioni della Società Beneficiaria e modalità di assegnazione 23
4.1 Rapporto di assegnazione delle azioni della Società Beneficiaria 23
4.2 Modalità di assegnazione delle azioni della Società Beneficiaria 23
5. Valutazione sulla ricorrenza del diritto di recesso 24
6. Previsioni sulla composizione dell'azionariato della Società Scissa e della Società Beneficiaria a seguito della Scissione 25
6.1 Azionariato della Società Scissa ed effetti della Scissione sullo stesso 25
6.2 Azionariato della Società Beneficiaria ed effetti della Scissione sullo stesso 25
7. Effetti della Scissione su eventuali patti parasociali 26
8. Descrizione dei diritti connessi alle azioni che verranno assegnate agli azionisti della Società Scissa 27
9. Data di efficacia della Scissione e data di imputazione delle operazioni al bilancio della Società Beneficiaria 29
10. Piani di incentivazione 30
11. Riflessi tributari della Scissione 31

Relazione dell'Amministratore Unico di SEDEA SIIQ S.p.A. sul progetto di scissione parziale e proporzionale di AEDES SIIQ S.p.A. a favore di SEDEA SIIQ S.p.A. ai sensi degli artt. 2506-*ter* e 2501-*quinquies* del codice civile e dell'art. 70, comma 2, del Regolamento Emittenti.

Signori Azionisti,

presentiamo al Vostro esame e alla Vostra approvazione il progetto di scissione parziale e proporzionale (il "**Progetto di Scissione**") di AEDES SIIQ S.p.A. ("**Aedes**" o la "**Società Scissa**") in favore di SEDEA SIIQ S.p.A. ("**Sedea**" o la "**Società Beneficiaria**"), approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes e dall'Amministratore Unico di Sedea in data 8 agosto 2018, redatto, depositato e iscritto ai sensi di legge, sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 giugno 2018, approvate nella stessa data dagli organi amministrativi della Società Scissa e della Società Beneficiaria.

La presente relazione (la "**Relazione**") illustra il Progetto di Scissione, in conformità a quanto disposto dagli artt. 2506-*ter* e 2501-*quinquies* del codice civile e dall'art. 70, comma 2, del Regolamento Consob n. 11971/1999, come successivamente modificato (il "**Regolamento Emittenti**"), nonché dallo Schema n. 1 dell'Allegato 3A del medesimo Regolamento Emittenti.

*

1. Premessa

Alla data della presente Relazione, Aedes è una società attiva nella gestione e sviluppo di un portafoglio immobiliare a reddito con destinazione commerciale, prevalentemente *retail* e *office*, coerentemente con il modello delle società di investimento immobiliare quotate ai sensi dell'art. 1, commi 119 e ss., della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificata dall'art. 20 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164 (c.d. regime SIIQ) (il "**Modello SIIQ**"), nonché nella prestazione di servizi, esclusivamente rivolti alle società del Gruppo (*i.e. asset management*, amministrazione e finanza).

L'operazione oggetto della presente Relazione e definita nel Progetto di Scissione (la "**Scissione**"), le cui motivazioni sono illustrate nel seguito della presente Relazione, se approvata dalle Assemblee delle società partecipanti alla Scissione, si inserisce nel contesto di una più ampia operazione di riorganizzazione che consentirà la creazione di due piattaforme separate (come *infra* descritte), con modelli di *business* e piani di sviluppo differenti, con obiettivi ben identificati e percepibili dal mercato, al fine di massimizzarne il valore per gli azionisti.

Per effetto della Scissione, alla Società Beneficiaria verrà trasferito il complesso aziendale attualmente di proprietà della Società Scissa che svolge – in via diretta o attraverso società controllate, collegate o partecipazioni in fondi immobiliari – l'attività di locazione di immobili con destinazione commerciale e di sviluppo di aree idonee alla realizzazione di immobili con destinazione commerciale (principalmente *retail*) da concedere in locazione, coerentemente con il Modello SIIQ (il "**Complesso Aziendale SIIQ**"); mentre la Società Scissa rimarrà titolare del complesso aziendale che svolge – in via diretta o attraverso società controllate, collegate o partecipazioni in fondi immobiliari – l'attività di acquisto, sviluppo e gestione di immobili non coerenti con il Modello SIIQ (il "**Complesso Aziendale Non-SIIQ**") (complessivamente, l'"**Operazione**").

All'esito della Scissione emergeranno due distinte società, ciascuna focalizzata sul proprio *business* e con obiettivi ben identificati e percepibili dal mercato. Si ritiene che le due società, dotate della necessaria autonomia, avranno a disposizione il potenziale per cogliere al meglio le opportunità di sviluppo strategico nel settore immobiliare e un profilo operativo ben definito, che consentirà loro di esprimere pienamente il proprio valore.

Per effetto della Scissione, agli azionisti di Aedes saranno assegnate azioni della Società Beneficiaria in misura proporzionale a quelle da ciascuno detenute nella Società Scissa al momento della Scissione, come meglio *infra* precisato.

L'efficacia della Scissione è subordinata, tra l'altro, alla contestuale quotazione delle azioni di Sedea sul MTA.

Subordinatamente al verificarsi delle previste condizioni, la Scissione avrà effetto, presumibilmente, entro il 31 dicembre 2018. A seguito della Scissione, le azioni di Aedes continueranno a essere quotate sul MTA.

Si precisa che, rispetto a quanto contenuto nel Progetto di Scissione qui illustrato, sono fatte salve (i) le eventuali integrazioni e/o variazioni del Progetto di Scissione e dei suoi allegati richiesti dalle competenti Autorità e società di gestione dei mercati, (ii) gli aggiornamenti (anche numerici) connessi e/o conseguenti a quanto previsto nel Progetto di Scissione e/o all'Aumento Warrant Scissa (come di seguito definito) riveniente dall'esercizio

dei Warrant Scissa (come di seguito definiti) da parte dei titolari degli stessi entro la Data di Efficacia (come di seguito definita) e (iii) le eventuali modifiche che non incidano sui diritti dei soci o dei terzi, ai sensi dell'art. 2502, comma 2, del codice civile.

Si specifica, inoltre, che in ogni momento (e dunque anche in un momento successivo rispetto all'approvazione del Progetto di Scissione da parte delle Assemblee delle società partecipanti alla Scissione) il processo di ammissione delle azioni della Società Beneficiaria alle negoziazioni sul MTA e, con esso, il perfezionamento dell'Operazione, potrà essere interrotto o sospeso, qualora non si ravvisassero condizioni idonee per procedere alla quotazione.

*

2. Illustrazione e motivazioni della Scissione

2.1 Descrizione delle Società partecipanti alla Scissione

2.1.1 Società Scissa

AEDES SIIQ S.p.A., con sede in Milano, Via Morimondo n. 26 – Edificio 18 [1], codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 00824960157, iscrizione al REA presso la CCIAA di Milano n. 112395.

Alla data della presente Relazione, il capitale sociale di Aedes è pari ad Euro 212.945.601,41, interamente versato, suddiviso in n. 319.803.191 azioni ordinarie prive di valore nominale.

L'Assemblea Straordinaria di Aedes, in data 30 settembre 2014, ha deliberato di:

(i) emettere n. 86.956.536 warrant denominati «Warrant Aedes S.p.A. 2015-2020», incorporanti il diritto di sottoscrivere, al prezzo di Euro 0,69 (comprensivo di sovrapprezzo), n. 1 nuova azione ordinaria Aedes riveniente dall'Aumento Warrant Scissa (come di seguito definito) per ogni gruppo di n. 3 warrant detenuti (i "**Warrant Scissa**"); e

(ii) aumentare il capitale sociale al servizio dell'esercizio dei Warrant Scissa, in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi Euro 20.000.003,28, mediante l'emissione di massime n. 28.985.512 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale e aventi godimento regolare, sottoscrivibili entro il 7 luglio 2020, al prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 0,69 per ogni nuova azione ordinaria, nel rapporto di una azione ordinaria per ogni gruppo di tre Warrant Scissa esercitati (l' "**Aumento Warrant Scissa**").

Si precisa che, alla data della presente Relazione, sono stati esercitati n. 2316 Warrant Scissa, con sottoscrizione di n. 772 azioni Aedes a compendio dei medesimi e parziale esecuzione dell'Aumento Warrant Scissa per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 532,68; di talché restano in circolazione n. 86.954.220 Warrant Scissa e l'ammontare massimo residuo (comprensivo di sovrapprezzo) dell'Aumento Warrant Scissa è pari ad Euro 19.999.470,60, da realizzarsi mediante emissione di corrispondenti massime n. 28.984.740 azioni Aedes.

Le azioni di Aedes e i Warrant Scissa sono quotati sul MTA.

Il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha deliberato, in data 8 agosto 2018, di proporre all'Assemblea Straordinaria di Aedes convocata, in unica convocazione, per il giorno 27 settembre 2018 (l'"**Assemblea Straordinaria**"):

(i) il raggruppamento delle azioni ordinarie Aedes attualmente in circolazione in ragione del rapporto di n. 1 azione di nuova emissione per ogni gruppo di n. 10 azioni esistenti, mettendosi a disposizione degli azionisti un servizio per la

[1] Si segnala che il Consiglio di Amministrazione della Società Scissa ha deliberato il trasferimento della sede legale in Milano, via Tortona n. 37 – Edificio 1, con efficacia a far data dal 27 agosto 2018.

liquidazione e l'aggregazione delle eventuali azioni non raggruppabili dagli stessi detenute, sulla base dei prezzi ufficiali di mercato;

(ii) l'annullamento, senza rimborso, di n. 1 azione ordinaria Aedes detenuta dall'azionista Augusto S.p.A., che ha prestato il proprio consenso a tal fine, allo scopo di consentire la complessiva quadratura dell'operazione di raggruppamento;

(iii) la conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto, con la riduzione del numero delle azioni Aedes da n. 319.803.191 a n. 31.980.319, ferme restando le caratteristiche delle azioni emesse e l'ammontare complessivo del capitale sociale (complessivamente, l'"**Operazione di Raggruppamento**").

Per effetto dell'approvazione dell'Operazione di Raggruppamento da parte dell'Assemblea Straordinaria, saranno conseguentemente modificati:

(i) l'Aumento Warrant Scissa, prevedendosi che detto Aumento Warrant Scissa abbia luogo in forma scindibile e a pagamento – tenuto conto del già avvenuto parziale esercizio dei Warrant Scissa – per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi Euro 19.999.470,60, mediante emissione di massime n. 2.898.474 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale e aventi godimento regolare, al prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 6,90 ciascuna, nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria Aedes per ogni gruppo di n. 30 Warrant Scissa detenuti, fermo restando che, ove non integralmente sottoscritto entro la data anteriore tra il quinto giorno lavorativo bancario del mese successivo a quello in cui cadrà il quinto anniversario della data di emissione dei Warrant Scissa e il termine ultimo del 31 luglio 2020, l'Aumento Warrant Scissa rimarrà fermo nei limiti delle sottoscrizioni raccolte entro tale data;

(ii) il regolamento dei Warrant Scissa, prevedendosi che i Warrant Scissa attribuiscano ai propri titolari il diritto di sottoscrivere, al prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 6,90, n. 1 nuova azione ordinaria Aedes riveniente dall'Aumento Warrant Scissa per ogni gruppo di n. 30 Warrant Scissa detenuti.

Aedes ha, inoltre, emesso i seguenti prestiti obbligazionari:

(i) il prestito «AEDES SIIQ S.P.A. 5% 2017-2019», costituito da n. 600 obbligazioni al portatore del valore nominale di Euro 50.000,00 ciascuna, per un importo nominale complessivo di Euro 30.000.000,00, emesse in forma dematerializzata in data 20 dicembre 2017, rimborsabili in data 20 giugno 2019, fatte salve le ipotesi di rimborso anticipato previste dal regolamento e il diritto dell'emittente di prorogare la durata del prestito per un ulteriore periodo di 18 mesi, e quotate sul segmento ExtraMOT PRO del mercato ExtraMOT organizzato e gestito da Borsa Italiana (il "**Prestito Obbligazionario Quotato**");

(ii) il prestito, privo di denominazione, costituito da obbligazioni del valore nominale minimo di Euro 100.000,00, per un importo nominale complessivo di Euro 15.000.000,00, emesse in forma dematerializzata in data 28 aprile 2017 e rimborsabili in data 31 ottobre 2018, fatte salve le ipotesi di rimborso anticipato previste dal regolamento e il diritto dell'emittente di prorogare la durata del prestito per un ulteriore periodo di 18 mesi (il "**Prestito**

Obbligazionario Non Quotato" e, insieme al Prestito Obbligazionario Quotato, i "**Prestiti Obbligazionari**").

2.1.1.1 *Attività*

Aedes è una società attiva nella gestione e sviluppo di un patrimonio immobiliare a reddito con destinazione commerciale, prevalentemente *retail* e *office*, coerentemente con il Modello SIIQ, nonché nella prestazione di servizi specialistici, esclusivamente rivolti alle società del Gruppo.

In particolare, alla data della presente Relazione, l'attività di Aedes si focalizza (i) nella acquisizione, vendita, ristrutturazione e gestione di immobili a reddito, con destinazione prevalentemente *retail* e *office*; (ii) nello sviluppo di aree edificabili a destinazione *retail* con l'obiettivo di incrementare il patrimonio di immobili a reddito; e (iii) nella prestazione di servizi legati a progettazione, costruzione e commercializzazione degli immobili, oltre alle attività amministrative relative alla gestione del patrimonio immobiliare.

Inoltre, la Società Scissa, anche attraverso società del Gruppo, svolge anche un'attività di produzione e commercializzazione di prodotti vinicoli e un'attività di acquisizione, dismissione e gestione di *asset* immobiliari prevalentemente non a reddito, oltre a detenere partecipazioni in società collegate aventi come sottostante immobili prevalentemente non a reddito.

2.1.1.2 *Informazioni finanziarie al 30 giugno 2018*

Si riporta di seguito una breve illustrazione dei principali indicatori economico-finanziari della Società Scissa (espressi in milioni di Euro) tratti dalla relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2018, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società Scissa in data 1 agosto 2018.

I dati economici si riferiscono al 30 giugno 2017 e 2018, mentre i dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2017 e al 30 giugno 2018.

NOI		EBITDA		EBIT		RISULTATO NETTO	
6,1	6,7	0,2	1,4	5,8	4,4	2,9	0
2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018

GAV[2]		PFL		LTV %[3]		NAV IMMOBILIARE[4]	
481,6	447,3	(239,0)	(195,6)	49,6%	43,7%	301,2	310,0
2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018

[2] Dati consolidati.

[3] PFL / GAV. Tenendo conto del solo debito allocato su immobili il rapporto LTV è pari al 30,7%.

[4] Dati consolidati.

PATRIMONIO NETTO		PFN		GEARING RATIO		COSTO MEDIO DBT %	
312,8	311,3	(215,7)	(179,2)	76%	63%	3,14%	3,26%
2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018

EPRA NAV		EPRA NAV/AZIONE		EPRA NNNAV		EPRA NNNAV/AZIONE	
317,0	316,1	0,99	0,99	316,7	315,0	0,99	0,99
2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018

2.1.2 Società Beneficiaria

SEDEA SIIQ S.p.A., con sede in Milano, Via Morimondo n. 26 – Edificio 18 [5], codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 09721360965, iscrizione al REA presso la CCIAA di Milano n. 2109526.

Alla data della presente Relazione, il capitale sociale di Sedea è pari ad Euro 50.000,00, interamente versato, suddiviso in n. 50.000 azioni ordinarie prive di valore nominale, ed è interamente detenuto da Aedes.

2.*1.2.1 Attività*

Alla data della presente Relazione, Sedea non è una società operativa.

In data 27 dicembre 2017, Sedea ha esercitato l'opzione per accedere al regime delle SIIQ, con effetto a decorrere dal 1 gennaio 2018.

2.1.2.2 Informazioni finanziarie al 30 giugno 2018

Si riporta di seguito un'illustrazione dello stato patrimoniale e del conto economico della Società Beneficiaria tratti dalla relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018, approvata dall'Amministratore Unico della Società Beneficiaria in data 1 agosto 2018:

[5] Si segnala che l'Amministratore Unico della Società Beneficiaria ha deciso il trasferimento della sede legale in Milano, via Tortona n. 37 – Edificio 1, con efficacia a far data dal 27 agosto 2018.

	30/06/2018	31/12/2017
ATTIVO		
Attività non correnti		
Crediti finanziari	186.061	0
Totale attività non correnti	**186.061**	**0**
Attività correnti		
Crediti commerciali e altri crediti	11.746	10.200
Disponibilità liquide	25.176	16.140
Totale attività correnti	**36.923**	**26.339**
TOTALE ATTIVO	**222.984**	**26.339**

	30/06/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	50.000	50.000
Riserve per valutazione a "fair value" e altre riserve	38.708	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(13.177)	(13.177)
Risultato del periodo	(26.181)	(161.292)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**49.350**	**(124.469)**
PASSIVO		
Passività correnti		
Debiti commerciali e altri debiti	173.634	150.426
Debiti per imposte correnti	0	382
Totale passività correnti	**173.634**	**150.808**
TOTALE PASSIVO	**173.634**	**150.808**
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**222.984**	**26.339**

	30/06/2018	30/06/2017
CONTO ECONOMICO		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
Costi per materie prime e servizi	(26.767)	(25.670)
Altri costi operativi	(310)	(430)
Risultato operativo	**(27.076)**	**(26.100)**
Proventi finanziari	895	(0)
Risultato al lordo delle imposte	**(26.181)**	**(26.100)**
Risultato del periodo	**(26.181)**	**(26.100)**

2.2 Motivazioni e finalità della Scissione

2.2.1 Motivazioni economiche della Scissione

Sono di seguito riportate le principali ragioni sottostanti l'Operazione.

Elevata sottovalutazione delle azioni Aedes

L'Operazione muove dalla considerazione che il Complesso Aziendale SIIQ presenti caratteristiche dotate di una propria specificità rispetto al Complesso Aziendale Non-SIIQ

in termini di organizzazione operativa, contesto competitivo, regolamentazione, fabbisogno di investimenti.

Le diverse attività svolte da Aedes non consentono al Gruppo di attestarsi sul mercato con un chiaro modello di *business* con un conseguente effetto negativo in termini di valorizzazione del Gruppo da parte del mercato. A fronte di un NAV per azione di Euro 0,99, il prezzo del titolo Aedes mantiene un considerevole sconto pari a circa il 67% sul NAV.

L'Operazione consentirà la creazione di due piattaforme separate, con modelli di *business* e piani di sviluppo differenti, con obiettivi ben identificati e percepibili dal mercato, al fine di massimizzarne il valore per gli azionisti.

Si ritiene che ad esito della Scissione, le due società, dotate della necessaria autonomia, avranno a disposizione il potenziale per cogliere al meglio le opportunità di sviluppo strategico nel settore immobiliare e un profilo operativo ben definito, che consentirà loro di esprimere pienamente il proprio valore.

Rispetto dei requisiti del Modello SIIQ e perdita di asset a elevato potenziale di crescita

Il Modello SIIQ prevede, *inter alia*, il rispetto dei requisiti oggettivi di seguito indicati:

- immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale destinati alla locazione, partecipazioni in altre SIIQ/SIINQ, in SICAF e in fondi immobiliari "qualificati", almeno pari all'80% dell'attivo patrimoniale (c.d. "Asset Test");

- ricavi provenienti dall'attività di locazione, proventi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari "qualificati", plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione, almeno pari all'80% dei componenti positivi del conto economico (c.d. "Profit Test").

Il mantenimento e lo sviluppo delle attività più opportunistiche all'interno del Gruppo – quali l'attività di produzione e commercializzazione di prodotti vinicoli, l'attività di acquisizione, dismissione e gestione di asset immobiliari prevalentemente non a reddito, nonché la detenzione di partecipazioni in società collegate aventi come sottostante immobili prevalentemente non a reddito – stante il loro atteso sviluppo, potrebbero portare al mancato rispetto dei requisiti oggettivi dell'Asset Test e del Profit Test, con l'effetto negativo di far decadere Aedes dal regime SIIQ.

Al contempo, attraverso la separazione del Complesso Aziendale SIIQ dal Complesso Aziendale Non SIIQ, si consentirebbe lo sviluppo separato di tali ultime attività con possibile creazione di valore aggiunto per gli azionisti nel medio lungo periodo.

Difficoltà di attrarre investitori istituzionali di lungo periodo

L'attuale modello di *business* della Società Scissa, che affianca all'attività tipica del Modello SIIQ attività più opportunistiche, può generare confusione tra gli investitori, contribuendo a determinare un elevato sconto del prezzo delle azioni Aedes sul NAV.

A giudizio del *management* delle società partecipanti alla Scissione, la creazione di due gruppi distinti, ciascuno focalizzato sul proprio modello di *business* e con obiettivi chiaramente identificati e percepibili dal mercato renderebbe l'investimento in entrambe le società partecipanti alla Scissione di maggior valore in quanto consentirebbe di attrarre sia investitori professionali specializzati nel Modello SIIQ con attese di rendimento coerenti con

la gestione di portafogli a reddito sia investitori interessati a ritorni più elevati in investimenti più opportunistici.

2.2.2 Prospettive e programmi della Società Scissa

La Società Scissa si posizionerà sul mercato con l'obiettivo di acquisire e valorizzare, unitamente ad altri azionisti, *asset* immobiliari e partecipazioni in società attive nel settore immobiliare. La Società Scissa si proporrà altresì come fornitore di tutti i servizi immobiliari specialistici in favore delle società partecipate.

Per maggiori informazioni si rinvia ai dati contabili pro-forma al 30 giugno 2018 che saranno approvati dal Consiglio di Amministrazione di Aedes entro la seconda decade di settembre 2018 e messi a disposizione del pubblico in vista della prossima Assemblea straordinaria degli Azionisti del 27 settembre 2018, chiamata a deliberare in merito alla Scissione.

2.2.2.1 Attività e modello di business

La Società Scissa post Scissione avrà la possibilità di focalizzarsi sulle attività di acquisizione, dismissione e gestione di *asset* immobiliari prevalentemente non a reddito, di valorizzazione di partecipazioni in società collegate aventi come sottostante immobili prevalentemente non a reddito.

In particolare, la Società Scissa, oltre alla gestione e valorizzazione degli *asset* in portafoglio, si focalizzerà sull'acquisto di *asset* immobiliari in ottica opportunistica al fine di valorizzarli nel medio/lungo periodo e rivenderli sul mercato, anche in concorso con altri *partners*.

La Società Scissa si proporrà altresì come fornitore di tutti i servizi immobiliari specialistici in favore delle società partecipate.

2.2.3 Prospettive e programmi della Società Beneficiaria

2.2.3.1 Attività e modello di business

Per effetto della Scissione alla Società Beneficiaria verrà trasferito il complesso aziendale che svolge – in via diretta o attraverso società controllate, collegate o partecipazioni in fondi immobiliari – l'attività di locazione di immobili con destinazione commerciale e di sviluppo di aree idonee alla realizzazione di immobili con destinazione commerciale (principalmente *retail*) da concedere in locazione, coerentemente con il Modello SIIQ.

In particolare, la Società Beneficiaria sarà una società attiva nella gestione e sviluppo di un patrimonio immobiliare a reddito con destinazione commerciale, prevalentemente *retail* e *office*, in coerenza col Modello SIIQ nonché nella prestazione di servizi specialistici, esclusivamente rivolti alle società del Gruppo.

L'attività della Società Beneficiaria si focalizzerà (i) nella acquisizione, vendita, ristrutturazione e gestione di immobili a reddito, con destinazione prevalentemente *retail* e office; (ii) nello sviluppo di aree edificabili a destinazione *retail* con l'obiettivo di incrementare il patrimonio di immobili a reddito; e (iii) nella prestazione di servizi legati a progettazione, costruzione e commercializzazione degli immobili, oltre alle attività amministrative relative alla gestione del patrimonio immobiliare.

2.3 Principali profili giuridici della Scissione

2.3.1 La Scissione

L'Operazione sarà attuata mediante scissione parziale e proporzionale di Aedes a favore di Sedea (il cui capitale sociale, alla data della presente Relazione, è interamente posseduto da Aedes), ai sensi degli artt. 2506 e seguenti del codice civile e secondo le modalità e le condizioni contenute nel Progetto di Scissione.

Oggetto di assegnazione alla Società Beneficiaria sarà il Complesso Aziendale SIIQ, descritto nel successivo Paragrafo 3.1 e composto dagli elementi patrimoniali indicati nell'Allegato E.1 al Progetto di Scissione.

Per effetto della Scissione, agli azionisti di Aedes saranno assegnate azioni della Società Beneficiaria in misura proporzionale a quelle da ciascuno detenute nella Società Scissa al momento della Scissione, nel rapporto di un'azione della Società Beneficiaria per ogni azione Aedes posseduta.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2506-*ter* e 2501-*quater* del codice civile, la Scissione verrà deliberata sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 giugno 2018, approvate in data 8 agosto 2018, rispettivamente, dal Consiglio di Amministrazione della Società Scissa e dall'Amministratore Unico della Società Beneficiaria. Le situazioni patrimoniali della Società Scissa e della Società Beneficiaria sono messe a disposizione degli azionisti e del pubblico, unitamente al Progetto di Scissione, secondo i modi e i tempi di legge.

Si precisa che il Progetto di Scissione è stato redatto sul presupposto dell'approvazione dell'Operazione di Raggruppamento da parte dell'Assemblea Straordinaria e, pertanto, tiene conto, nell'illustrazione delle modifiche che saranno apportate agli statuti della Società Scissa e della Società Beneficiaria e del trattamento riservato ai detentori dei Warrant Scissa per effetto della Scissione, degli effetti derivanti dal perfezionamento dell'Operazione di Raggruppamento. È, infatti, previsto che l'Operazione di Raggruppamento sia eseguita successivamente all'iscrizione nel registro delle imprese della relativa delibera di approvazione da parte dell'Assemblea Straordinaria, nei tempi e secondo le modalità che verranno stabilite dall'organo amministrativo di Aedes, di concerto con le Autorità competenti e, in particolare, con Borsa Italiana S.p.A., ma comunque in una data precedente alla Data di Efficacia.

Trattandosi di scissione parziale proporzionale a favore di società il cui capitale è, alla data della presente Relazione, interamente posseduto dalla Società Scissa e tale rimarrà sino alla Data di Efficacia, la Scissione non comporta in alcun modo una variazione del valore delle partecipazioni possedute dai soci della Società Scissa e pertanto sussistono le condizioni per avvalersi dell'esenzione dalla redazione della relazione degli esperti di cui all'art. 2501-*sexies* del codice civile, prevista dall'art. 2506-*ter*, comma 3, del codice civile.

2.3.2 Ammissione alle negoziazioni delle azioni della Società Beneficiaria e condizioni della Scissione

Oltre che alle condizioni di legge, l'efficacia della Scissione è subordinata:

(i) al rilascio del provvedimento di Borsa Italiana di ammissione delle azioni della Società Beneficiaria alle negoziazioni sul MTA; e

(ii) al nulla osta alla pubblicazione del prospetto di quotazione della Società Beneficiaria da parte di CONSOB.

Conseguentemente all'Operazione, le azioni della Società Beneficiaria saranno ammesse alle negoziazioni sul MTA.

Il calendario dell'Operazione prevede che subordinatamente al verificarsi delle condizioni sub (i) e (ii), la Scissione avrà effetto, presumibilmente, entro il 31 dicembre 2018.

Si precisa che in ogni momento, e dunque anche in un momento successivo rispetto all'approvazione del Progetto di Scissione da parte delle Assemblee delle società partecipanti alla Scissione, il processo di ammissione delle azioni della Società Beneficiaria alle negoziazioni sul MTA e, con esso, il perfezionamento dell'Operazione, potrà essere interrotto o sospeso, qualora non si ravvisassero condizioni idonee per procedere alla quotazione.

La data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società Beneficiaria sarà fissata da Borsa Italiana con apposito avviso e coinciderà con la Data di Efficacia della Scissione che cadrà in un giorno di mercato aperto.

Alla data della presente Relazione, la Società Beneficiaria non prevede di richiedere l'ammissione alle negoziazioni dei propri titoli su altri mercati.

2.3.3 Modifiche allo statuto della Società Scissa

Per effetto della Scissione, allo statuto della Società Scissa saranno apportate le seguenti modifiche:

(A) modifica della denominazione sociale in "Restart SIIQ S.p.A.";

(B) riduzione della misura del capitale sociale da Euro 212.945.601,41 ad Euro 5.000.000,00, fermo restando il numero delle azioni emesse;

(C) riduzione, sulla base di quanto previsto nel Progetto di Scissione, (a) dell'ammontare massimo dell'Aumento Warrant Scissa da Euro 19.999.470,60 ad Euro 1.594.160,70 (comprensivo di sovrapprezzo) e (b) del corrispondente prezzo di esercizio dei Warrant Scissa da Euro 6,90 ad Euro 0,55 (comprensivo di sovrapprezzo), ferme restando le ulteriori condizioni di esercizio.

Gli articoli dello Statuto della Società Scissa che saranno oggetto di modifica per effetto della Scissione sono riportati in allegato alla presente relazione quale Allegato A. Si segnala che

il testo riportato in allegato tiene già conto delle modifiche derivanti dall'Operazione di Raggruppamento, per le quali si rinvia alla relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione pubblicata anch'essa in data odierna. Per avere evidenza dell'intero testo dello Statuto della Società Scissa post Operazione di Raggruppamento e post efficacia della Scissione si rinvia all'Allegato A al Progetto di Scissione.

2.3.4 Statuto della Società Beneficiaria

Per effetto della Scissione, la Società Beneficiaria:

(A) modificherà la propria denominazione sociale in "Aedes SIIQ S.p.A.";

(B) aumenterà il proprio capitale sociale da Euro 50.000,00 ad Euro 210.000.000,00, mediante l'emissione di n. 31.980.319 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale e aventi godimento regolare, da assegnarsi ai soci della Società Scissa sulla base del rapporto di assegnazione indicato nel Progetto di Scissione;

(C) delibererà di aumentare il proprio capitale sociale, in forma scindibile e a pagamento, a servizio dei Warrant Beneficiaria (come di seguito definiti) da assegnarsi ai titolari dei Warrant Scissa secondo quanto previsto nel Progetto di Scissione, per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi Euro 18.405.309,90, determinato in proporzione al rapporto tra il valore netto del Complesso Aziendale SIIQ e il valore del patrimonio netto di Aedes alla data del 30 giugno 2018, da attuarsi mediante l'emissione di massime n. 2.898.474 nuove azioni ordinarie della Società Beneficiaria, prive di valore nominale e aventi godimento regolare, sottoscrivibili entro il 7 luglio 2020 al prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 6,35 per ogni nuova azione ordinaria, nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria per ogni gruppo di n. 30 Warrant Beneficiaria esercitati;

(D) adotterà un nuovo statuto sociale che conterrà, oltre alle modifiche precedentemente indicate, le ulteriori modifiche funzionali ad adeguare il sistema di amministrazione e dei controlli della Società Beneficiaria alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili alle società con azioni quotate e alle *best practices* di mercato, con particolare riguardo:

  (i) alle modalità di convocazione e di svolgimento della assemblea dei soci e ai relativi diritti di intervento e di voto, anche per delega, degli azionisti;

  (ii) alla composizione e alle modalità di nomina e di funzionamento dell'organo amministrativo, prevedendosi, tra l'altro, (a) un Consiglio di Amministrazione nominato sulla base di liste di candidati e composto da un numero di amministratori compreso tra cinque e quindici, di cui un terzo tratto dalla lista di minoranza, se presentata, (b) il possesso da parte di tutti gli amministratori di determinati requisiti di onorabilità, (c) il possesso da parte di almeno un amministratore, ovvero di almeno due amministratori in ipotesi di Consiglio composto da più di sette membri, di determinati requisiti di indipendenza, (d) il rispetto del principio di equilibrio tra i generi, (e) l'adozione di procedure particolari per l'approvazione delle operazioni con parti correlate, e (f) la decadenza dell'intero Consiglio di Amministrazione qualora, per qualsiasi ragione, venga meno la maggioranza, meno uno, degli amministratori nominati dall'assemblea;

(iii) alla composizione e alle modalità di nomina dell'organo di controllo, prevedendosi, tra l'altro, (a) un Collegio sindacale nominato sulla base di liste di candidati e composto da tre sindaci effettivi e tre sindaci supplenti, di cui un sindaco effettivo, con funzioni di Presidente del Collegio sindacale, e due sindaci supplenti tratti dalla lista di minoranza, se presentata, (b) il possesso da parte dei sindaci di determinati requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza e (c) il rispetto del limite al cumulo degli incarichi e del principio di equilibrio tra i generi;

(iv) alle modalità di nomina del soggetto incaricato della revisione contabile e di svolgimento della relativa funzione; e

(v) alla previsione della figura del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili.

Il testo del nuovo statuto della Società Beneficiaria è accluso al Progetto di Scissione quale Allegato B.

*

3. Elementi patrimoniali oggetto di assegnazione alla Società Beneficiaria ed effetti patrimoniali della Scissione

3.1 Elementi patrimoniali oggetto di assegnazione alla Società Beneficiaria

Per effetto della Scissione, alla Società Beneficiaria sarà assegnato il Complesso Aziendale SIIQ e la Società Scissa rimarrà titolare del Complesso Aziendale Non-SIIQ.

Di conseguenza, gli elementi dell'attivo e del passivo facenti parte del Complesso Aziendale SIIQ indicati nell'Allegato E.1 al Progetto di Scissione e rappresentati nella situazione patrimoniale *pro-forma* acclusa allo stesso quale Allegato E.2 verranno assegnati alla Società Beneficiaria, mentre rimarranno in capo alla Società Scissa gli elementi dell'attivo e del passivo facenti parte del Complesso Aziendale Non-SIIQ indicati nell'Allegato F.1 al Progetto di Scissione e rappresentati nella situazione patrimoniale *pro-forma* acclusa allo stesso quale Allegato F.2.

Ai sensi dell'art. 2112 del codice civile, saranno trasferiti alla Società Beneficiaria i rapporti di lavoro, e quindi anche il TFR, dei dipendenti della Società Scissa addetti alle attività oggetto del Complesso Aziendale SIIQ che sarà assegnato in virtù della Scissione.

Le passività relative ai Prestiti Obbligazionari saranno assegnate alla Società Beneficiaria in conformità con quanto previsto nell'Allegato E.1 al Progetto di Scissione. A tal proposito, si precisa che:

(i) la Scissione non costituisce l'oggetto, né altrimenti determina la violazione, di "Impegni dell'Emittente" ai sensi degli artt. 9 e 12 del regolamento del Prestito Obbligazionario Quotato;

(ii) a seguito della Scissione, la Società Beneficiaria apporterà al regolamento del Prestito Obbligazionario Quotato, anche ai sensi degli artt. 16 e 22 di detto regolamento, le modifiche consequenziali strettamente necessarie ad adeguarne il contenuto alla Scissione;

(iii) la Scissione richiede, ai sensi degli artt. 4 (a) (iii) e (iv) e 14 del regolamento del Prestito Obbligazionario Non Quotato, il consenso del rappresentante degli obbligazionisti e la successiva approvazione delle modifiche del regolamento conseguenti all'operazione da parte dell'assemblea degli obbligazionisti. A tal fine, Aedes procederà alla convocazione della assemblea degli obbligazionisti.

Ogni elemento patrimoniale attivo e/o passivo della Società Scissa diverso da quelli ricompresi nel Complesso Aziendale SIIQ è espressamente escluso dalla presente Scissione.

Le eventuali sopravvenienze attive o passive che si dovessero manifestare a partire dalla Data di Efficacia in relazione al Complesso Aziendale SIIQ o in relazione al Complesso Aziendale Non-SIIQ rimarranno, rispettivamente, a beneficio o a carico, a seconda dei casi, della Società Beneficiaria e della Società Scissa.

Si precisa, altresì, che, qualora, nel periodo tra la data di riferimento della situazione patrimoniale della Società Scissa (cioè, il 30 giugno 2018) e la Data di Efficacia, si

determinassero differenze nei valori contabili degli elementi patrimoniali attivi e passivi oggetto di assegnazione, dovute alla dinamica aziendale, e tali differenze incidessero sul patrimonio netto contabile oggetto di Scissione in favore della Società Beneficiaria, si procederà tra la Società Scissa e la Società Beneficiaria ad un conguaglio in denaro finalizzato a mantenere invariato il valore del patrimonio netto oggetto di Scissione.

3.2 Effetti patrimoniali della Scissione

3.2.1 Effetti della Scissione sul patrimonio della Società Scissa

La Scissione avverrà ai valori contabili a cui gli elementi dell'attivo e del passivo oggetto di trasferimento in favore della Società Beneficiaria sono iscritti nella contabilità della Società Scissa.

Per effetto della Scissione, il patrimonio netto contabile della Società Scissa verrà ridotto per l'importo di Euro 267.722.795,00, mediante imputazione del relativo ammontare:

(i) per Euro 207.945.601,00, a riduzione del capitale sociale, che pertanto si ridurrà da Euro 212.945.601,00 ad Euro 5.000.000,00;

(ii) per complessivi Euro 59.777.194,00, a riduzione delle riserve, suddivisi tra (a) la riserva da fusione, che passerà da un valore negativo di Euro 3.515.575,00 ad Euro 0,00, (b) la riserva legale, che si ridurrà da Euro 3.283.381,00 ad Euro 1.000.000,00; (c) le altre riserve da aumento di capitale che si ridurranno da Euro 48.705.436,00 ad Euro 17.052.071,00, (d) l'utile portato a nuovo, che si ridurrà da Euro 28.463.201,00 ad Euro 0,00 e (e) l'utile di conto economico al 30 giugno 2018, che si ridurrà da Euro 902.822,00 ad Euro 10.000,00.

Considerato che le azioni della Società Scissa sono prive di indicazione del valore nominale, la menzionata riduzione del capitale sociale non darà luogo ad alcun annullamento di azioni.

3.2.2 Effetti della Scissione sul patrimonio della Società Beneficiaria

Corrispondentemente, il patrimonio netto contabile della Società Beneficiaria sarà incrementato di Euro 267.722.795,00, mediante imputazione del relativo ammontare:

(i) per Euro 209.950.000,00 a capitale sociale, che pertanto aumenterà da Euro 50.000 ad Euro 210.000.000,00; e

(ii) per complessivi Euro 57.772.795,00, alle riserve, suddivisi tra (a) la riserva da fusione, che sarà iscritta con il valore negativo di Euro 3.515.575,00; (b) la riserva legale, che sarà iscritta con il valore di Euro 2.283.381,00; (c) le altre riserve da aumento di capitale, che aumenteranno da Euro 38.708,00 ad Euro 29.687.674,00; (d) l'utile portato a nuovo, che aumenterà di Euro 28.463.201,00, passando da un valore negativo di Euro 13.177,00 a un valore positivo di Euro 28.450.024,00; (e) l'utile di conto economico al 30 giugno

2018, che aumenterà di Euro 892.822,00 passando da un valore negativo di Euro 26.181,00 ad un valore positivo di Euro 866.641,00.

Di seguito, si riepilogano schematicamente gli effetti patrimoniali indicati sui patrimoni netti contabili della Società Scissa e della Società Beneficiaria con indicazione degli effetti pro-forma al 30 giugno 2018.

		Aedes SIIQ S.p.A.	**Totale Complesso SIIQ**	**30/06/2018 pro-forma**
Capitale sociale		212.945.601	(207.945.601)	5.000.000
Azioni proprie		(39.176)	0	(39.176)
Riserva sovrapprezzo		0	0	0
Altre riserve	*Riserve da fusione*	(3.515.575)	3.515.575	0
	Riserva legale	3.283.381	(2.283.381)	1.000.000
	Altre per aumento di capitale	48.705.436	(31.653.365)	17.052.071
Riserva straordinaria		0	0	0
Versamenti soci in conto capitale		0	0	0
Riserva fair value		0	0	0
Utili /(perdite) a nuovo		28.463.201	(28.463.201)	0
Risultato dell'esercizio		902.822	(892.822)	10.000
PATRIMONIO NETTO		**290.745.690**	**(267.722.795)**	**23.022.895**

		Sedea SIIQ S.p.A.	**Totale Complesso SIIQ**	**30/06/2018 pro-forma**
Capitale sociale		50.000	209.950.000	210.000.000
Azioni proprie		0	0	0
Riserva sovrapprezzo		0	0	0
Altre riserve	*Riserve da fusione*	0	(3.515.575)	(3.515.575)
	Riserva legale	0	2.283.381	2.283.381
	Altre per aumento di capitale	38.708	29.648.966	29.687.674
Riserva straordinaria		0	0	0
Versamenti soci in conto capitale		0	0	0
Riserva fair value		0	0	0
Utili /(perdite) a nuovo		(13.177)	28.463.201	28.450.024
Risultato dell'esercizio		(26.181)	892.822	866.641
PATRIMONIO NETTO		**49.350**	**267.722.795**	**267.772.145**

3.3 Valori effettivi del patrimonio netto assegnato alla Società Beneficiaria e del patrimonio netto che rimarrà alla Società Scissa

Ai sensi dell'art. 2506-*ter*, comma 2, del codice civile, si attesta che:

(i) il valore effettivo del patrimonio netto che verrà assegnato alla Società Beneficiaria per effetto della Scissione non è inferiore al relativo valore contabile (che alla data del 30 giugno 2018 è pari ad Euro 267.722.795,00; e

(ii) il valore effettivo del patrimonio netto che rimarrà alla Società Scissa per effetto della Scissione non è inferiore al relativo valore contabile (che alla data del 30 giugno 2018 è pari ad Euro 23.022.895,00.

3.4 Ulteriori effetti della Scissione ed altre operazioni riguardanti il gruppo Aedes

3.4.1 Effetti della Scissione sul gruppo Aedes

Per effetto della Scissione, si creeranno due diversi gruppi societari facenti capo alla Società Scissa e alla Società Beneficiaria e composti:

(A) quanto alla Società Scissa, dalle seguenti società controllate, collegate e fondi:

(i) Pragaotto S.r.l.;

(ii) Bollina S.r.l.;

(iii) Società Agricola la Bollina S.r.l.;

(iv) Pragafrance S.à r.l.

(v) Pragasette S.r.l. in liquidazione

(vi) Aedilia Nord Est S.r.l.;

(vii) Fondo Leopardi

e dalle società dagli stessi controllate.

(B) quanto alla Società Beneficiaria, dalle seguenti società controllate, collegate e fondi:

(i) Novipraga SIINQ S.p.A.;

(ii) SATAC SIINQ S.p.A.;

(iii) Pragaundici SIINQ S.p.A.;

(iv) Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.;

(v) Praga Res S.r.l.;

(vi) Fondo Petrarca

(vii) Fondo Redwood

(viii) Pragasei S.r.l.

(ix) Efir S.àr.l

(x) Invesco SA

(xi) Borletti Group SAM SA

(xii) The Market LP SCA

e dalle società dagli stessi controllate.

Entrambi i gruppi formatisi per effetto della Scissione saranno soggetti alla direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

3.4.2 Altre operazioni

Nell'ambito della complessiva riorganizzazione di Aedes in corso di attuazione e al fine di consentire una coerente separazione tra i cespiti e le attività rientranti, rispettivamente, nel Complesso Aziendale SIIQ e nel Complesso Aziendale Non-SIIQ, le assemblee dei soci di Pragaotto S.r.l., Società Agricola La Bollina S.r.l. e Pragaquattro Center SIINQ S.p.A. (nell'ordine, "**Pragaotto**", "**La Bollina**" e "**Pragaquattro**") - tutte oggi interamente partecipate da Aedes e ricomprese, le prime due, nel Complesso Aziendale Non-SIIQ e, la terza, nel Complesso Aziendale SIIQ - hanno approvato in data 2 agosto 2018 le scissioni parziali di Pragaotto e La Bollina a favore di Pragaquattro, con assegnazione a quest'ultima degli elementi dell'attivo e del passivo indicati nei relativi progetti di scissione, acclusi al Progetto di Scissione, rispettivamente, quale Allegati G.1 e G.2 (le "**Scissioni Infragruppo**"). Si prevede che entrambe le Scissioni Infragruppo saranno perfezionate e avranno efficacia nel mese di novembre 2018 e, comunque, in un momento antecedente alla Data di Efficacia. Inoltre, avendo, ciascuna, ad oggetto elementi dell'attivo e del passivo di eguale valore, le due Scissioni Infragruppo non determineranno una variazione del valore delle partecipazioni detenute da Aedes in Pragaotto, La Bollina e Pragaquattro e, pertanto, una variazione del valore del Complesso Aziendale SIIQ e del Complesso Aziendale Non-SIIQ rappresentato, rispettivamente, nelle situazioni patrimoniali *pro-forma* di cui agli Allegati E.2 e F.2 al Progetto di Scissione.

*

4. Rapporto di assegnazione delle azioni della Società Beneficiaria e modalità di assegnazione

4.1 Rapporto di assegnazione delle azioni della Società Beneficiaria

Per effetto della Scissione, tenuto conto della natura proporzionale della stessa, saranno assegnate agli azionisti della Società Scissa le nuove azioni emesse dalla Società Beneficiaria in conformità con quanto previsto dal Progetto di Scissione, secondo il rapporto di una azione ordinaria della Società Beneficiaria, priva di valore nominale, per ogni azione ordinaria Aedes posseduta. Non sono previsti conguagli in denaro.

Si precisa che, a seguito della Scissione, la Società Scissa:

(i) conserverà il possesso delle azioni della Società Beneficiaria detenute alla data della presente Relazione;

(ii) conserverà il possesso delle azioni proprie di cui dovesse essere titolare nel giorno precedente la Data di Efficacia; e

(iii) risulterà assegnataria di un numero di azioni della Società Beneficiaria corrispondente al numero di azioni proprie di cui dovesse essere titolare nel giorno precedente la Data di Efficacia.

4.2 Modalità di assegnazione delle azioni della Società Beneficiaria

Le azioni della Società Beneficiaria saranno assegnate agli azionisti della Società Scissa, in regime di dematerializzazione e per il tramite degli intermediari autorizzati, a partire dalla Data di Efficacia, con i tempi e le modalità che saranno resi noti mediante la pubblicazione di apposito avviso.

Subordinatamente al rilascio dei necessari provvedimenti autorizzativi, al momento dell'assegnazione, le azioni della Società Beneficiaria saranno ammesse alle negoziazioni sul MTA. La data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società Beneficiaria sul MTA sarà stabilita da Borsa Italiana con apposito provvedimento.

*

5. Valutazione sulla ricorrenza del diritto di recesso

Si precisa che, alla luce delle modificazioni statutarie prospettate e della prevista ammissione a quotazione sul MTA delle azioni della Società Beneficiaria al momento di efficacia della Scissione, non ricorrono i presupposti per l'esercizio del diritto di recesso ai sensi degli artt. 2437, comma 1, e 2437-*quinquies* del codice civile da parte degli azionisti che non votino a favore della Scissione nell'ambito della deliberazione di cui all'art. 2502 del codice civile.

*

6. Previsioni sulla composizione dell'azionariato della Società Scissa e della Società Beneficiaria a seguito della Scissione

6.1 Azionariato della Società Scissa ed effetti della Scissione sullo stesso

Gli azionisti della Società Scissa che, sulla base delle risultanze del libro soci, delle comunicazioni ricevute e delle altre informazioni a disposizione della Società Scissa alla data della presente Relazione, possiedono direttamente o indirettamente azioni della Società Scissa in misura pari o superiore al 5% del capitale sociale con diritto di voto (essendo la Società Scissa una PMI) sono di seguito indicati:

Dichiarante	Azionista Diretto	Quota % sul capitale ordinario
Aurelia S.r.l.	Itinera S.p.A.	5,296
VI-BA S.r.l.	VI-BA S.r.l.	9,912
Augusto S.p.A.	Augusto S.p.A.	51,204

Trattandosi di scissione parziale e proporzionale non si produrrà, in dipendenza della Scissione, alcuna variazione dell'azionariato della Società Scissa.

6.2 Azionariato della Società Beneficiaria ed effetti della Scissione sullo stesso

Alla data della presente Relazione, l'intero capitale sociale della Società Beneficiaria è detenuto dalla Società Scissa.

Per effetto della Scissione, tutti gli azionisti della Società Scissa riceveranno azioni della Società Beneficiaria in proporzione alle loro partecipazioni.

Pertanto, assumendo che non intervengano modifiche nella composizione dell'azionariato della Società Scissa, alla Data di Efficacia della Scissione gli azionisti che deterranno una partecipazione pari o superiore al 5% del capitale sociale della Società Beneficiaria sono di seguito indicati:

Dichiarante	Azionista Diretto	Quota % sul capitale ordinario
Aurelia S.r.l.	Itinera S.p.A.	5,295
VI-BA S.r.l.	VI-BA S.r.l.	9,910
Augusto S.p.A.	Augusto S.p.A.	51,192

*

7. Effetti della Scissione su eventuali patti parasociali

Secondo quanto comunicato da Arepo AD S.à r.l., Agarp Sr.l., Prarosa S.p.A. e Tiepolo S.r.l. in qualità di soci di Augusto S.p.A., che detiene circa il 51,2% di Aedes, e aderenti al patto parasociale sottoscritto in data 25 luglio 2014 e rinnovato in data 26 gennaio 2018 avente ad oggetto la *corporate governance* di Aedes (il "**Patto Parasociale Scissa**"), in vista della Scissione sarà stipulato, tra i medesimi soggetti, un secondo patto parasociale avente ad oggetto la *corporate governance* della Società Beneficiaria e contenente le medesime previsioni, *mutatis mutandis*, del Patto Parasociale Scissa, che entrerà in vigore alla Data di Efficacia (il "**Patto Parasociale Beneficiaria**").

Di conseguenza, a seguito della Scissione, la Società Scissa e la Società Beneficiaria avranno, in continuità con la situazione attuale, il medesimo assetto di *governance*, quale risultante dallo statuto di Augusto e, rispettivamente, dal Patto Parasociale Scissa e dal Patto Parasociale Beneficiaria.

*

8. Descrizione dei diritti connessi alle azioni che verranno assegnate agli azionisti della Società Scissa

Per effetto della Scissione, agli azionisti della Società Scissa non saranno assegnati titoli o diritti diversi dalle azioni della Società Beneficiaria, secondo quanto illustrato nel precedente Paragrafo 4.

Ai titolari dei Warrant Scissa, per effetto della Scissione, sarà riservato il seguente trattamento:

(i) il regolamento dei Warrant Scissa sarà modificato al fine di prevedere la riduzione, in proporzione al rapporto tra il valore netto del Complesso Aziendale Non-SIIQ e il valore del patrimonio netto di Aedes alla data del 30 giugno 2018, (a) dell'ammontare massimo dell'Aumento Warrant Scissa da Euro 19.999.470,60 ad Euro 1.594.160,70 (comprensivo di sovrapprezzo) e (b) del corrispondente prezzo di esercizio da Euro 6,90 ad Euro 0,55 (comprensivo di sovrapprezzo), ferme restando le ulteriori condizioni di esercizio dei Warrant Scissa.

Il testo del regolamento dei Warrant Scissa, che tiene conto delle modifiche derivanti dall'Operazione di Raggruppamento e dà evidenza delle modifiche derivanti dalla Scissione, è accluso al Progetto di Scissione quale Allegato H;

(ii) ai titolari dei Warrant Scissa saranno assegnati dei warrant emessi da parte della Società Beneficiaria (i "**Warrant Beneficiaria**"), da quotarsi sul MTA contestualmente all'efficacia della Scissione, sulla base del rapporto di un Warrant Beneficiaria per ogni Warrant Scissa posseduto.

I Warrant Beneficiaria attribuiranno ai titolari il diritto di sottoscrivere azioni ordinarie della Società Beneficiaria di nuova emissione, prive di valore nominale e aventi godimento regolare, da esercitarsi entro il 7 luglio 2020, al prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 6,35 per ogni nuova azione ordinaria, nel rapporto di n. 1 azione ordinaria per ogni gruppo di n. 30 Warrant Beneficiaria esercitati.

Si precisa che il prezzo di esercizio dei Warrant Beneficiaria è stato determinato in proporzione al rapporto tra il valore netto del Complesso Aziendale SIIQ e il valore del patrimonio netto di Aedes, quali risultanti dalla situazione patrimoniale *pro forma* del Complesso Aziendale SIIQ e dalla situazione patrimoniale della Società Scissa al 30 giugno 2018 accluse al Progetto di Scissione, rispettivamente, come Allegati E.2 e C.

Il testo del regolamento dei Warrant Beneficiaria è accluso al Progetto di Scissione quale Allegato I.

Si evidenzia che il previsto trattamento dei titolari di Warrant Scissa è improntato all'esigenza di approntare una piena salvaguardia degli interessi dei medesimi soggetti e determinerà una situazione di equivalenza tra il valore dei titoli detenuti da ogni titolare di

Warrant Scissa alla data precedente la Data di Efficacia e il valore dei titoli detenuti e assegnati, ai medesimi soggetti, per effetto dell'Operazione.

In quest'ottica, il trattamento suesposto configura una modifica dell'art. 3(vi) del regolamento dei Warrant Scissa, in applicazione dell'art. 9.3 del Regolamento Warrant Scissa.

Ad eccezione dei Warrant Scissa, Aedes non ha emesso titoli che conferiscono diritti speciali, né ha in essere sistemi di partecipazione azionaria del *management* e dei dipendenti.

*

9. Data di efficacia della Scissione e data di imputazione delle operazioni al bilancio della Società Beneficiaria

Gli effetti giuridici della Scissione decorreranno dal giorno in cui avranno inizio le negoziazioni delle azioni della Società Beneficiaria sul MTA, che sarà indicato nell'atto di Scissione, sempreché per quella data sia avvenuta l'ultima delle iscrizioni dell'atto di Scissione nel competente Registro delle Imprese, decorrendo altrimenti l'efficacia medesima dalla data di tale ultima iscrizione (la "**Data di Efficacia**").

Ai fini contabili e fiscali, le operazioni effettuate dalla Società Scissa ed afferenti agli elementi patrimoniali oggetto di Scissione saranno imputate al bilancio della Società Beneficiaria, anche ai fini dell'art. 173, comma 11, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo Unico delle imposte sui redditi, "**DPR 917/1986**"), a decorrere dalla Data di Efficacia.

Le azioni della Società Beneficiaria assegnate agli azionisti della Società Scissa per effetto della Scissione avranno godimento identico alle azioni della Società Beneficiaria già emesse alla data della presente Relazione e, pertanto, attribuiranno agli assegnatari diritti equivalenti a quelli spettanti agli attuali azionisti della Società Beneficiaria.

*

10. Piani di incentivazione

Alla data della presente Relazione, la Società Scissa non ha in essere piani di incentivazione azionaria con assegnazione di azioni Aedes.

*

11. Riflessi tributari della Scissione

Ai fini delle imposte sui redditi, la Scissione è disciplinata dall'art. 173 del DPR 917/1986 e costituisce un'operazione neutrale che, pertanto, non comporta il realizzo o la distribuzione di plusvalenze o minusvalenze dei beni della Società Scissa.

Le riserve in sospensione di imposta (diverse dalle riserve tassabili solo in caso di distribuzione) iscritte nell'ultimo bilancio delle Società Scissa non saranno assoggettate ad imposta se ricostituite dalla Società Beneficiaria secondo le quote di patrimonio netto contabile trasferite.
Gli obblighi tributari della Società Scissa riferibili ai periodi di imposta anteriori alla data dalla quale l'Operazione ha effetto saranno adempiuti dalla Società Scissa. La Società Beneficiaria sarà solidalmente responsabile con la Società Scissa per le imposte, interessi, sanzioni e ogni altro debito tributario, relativi al periodo anteriore alla Data di Efficacia.

Si segnala che la Scissione non determinerà di per sé l'interruzione del regime SIIQ della Società Scissa e della Società Beneficiaria, ai sensi dell'art. 16 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 settembre 2007, n. 174.

Per effetto della Scissione, le perdite fiscali maturate dal Gruppo nell'ambito del consolidato fiscale, stimate al 30 Giugno 2018 complessivamente pari a circa Euro 212 milioni, rimarranno in capo al consolidato fiscale della Società Scissa. Le perdite fiscali maturate al di fuori del consolidato fiscale saranno ripartite tra la società scissa e la società beneficiaria in proporzione alle rispettive quote del patrimonio netto.

La Scissione è esclusa dall'ambito applicativo dell'Iva, ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. f) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, ed è soggetta all'imposta di registro in misura fissa di Euro 200, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. b), Tariffa Parte I, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Milano, 8 agosto 2018.

Per Sedea SIIQ S.p.A.

_____
(L'Amministratore Unico)