AEDES SIIQ
COMMERCIAL PROPERTIES

SEDEA SIIQ S.p.A.
Società con socio unico
Sede in Milano, Via Morimondo n. 26 – Edificio 18
Capitale sociale Euro 50.000 i.v.
Codice Fiscale e Registro Imprese 09721360965
R.E.A. di Milano n. 2109526
Soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della società Augusto S.p.A.

Bilancio

al 31 dicembre 2017

INDICE

1 CARICHE SOCIALI 3
2 SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA 4
3 CONTO ECONOMICO 5
4 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO 5
5 PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO 6
6 RENDICONTO FINANZIARIO 7
7 NOTE ILLUSTRATIVE 8
7.1 Principi per la predisposizione del bilancio 8
7.2 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1 gennaio 2017 9
7.3 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla societa' al 31 dicembre 2017 9
7.4 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea 10
7.5 Criteri di valutazione 12
7.6 Note illustrative del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria e del conto economico 13
8 INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI QUOTATE – SIIQ 15
9 ALTRE INFORMAZIONI 16

1 Cariche Sociali

Amministratore Unico	Giuseppe Roveda

Collegio Sindacale

Presidente	Cristiano Agogliati
Sindaco effettivo	Fabrizio Capponi
Sindaco effettivo	Sabrina Navarra
Sindaco supplente	Roberta Moscaroli
Sindaco supplente	Luca Angelo Pandolfi

Società di Revisione	Deloitte & Touche S.p.A.

2 Situazione patrimoniale – finanziaria[1]

	Nota	31/12/2017	31/12/2016
ATTIVO			
Attività correnti			
Crediti commerciali e altri crediti	1	10.200	0
Disponibilità liquide	2	16.140	50.000
Totale attività correnti		**26.339**	**50.000**
TOTALE ATTIVO		**26.339**	**50.000**

	Nota	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETTO			
Capitale sociale		50.000	50.000
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(13.177)	0
Risultato del periodo		(161.292)	(13.177)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	3	**(124.469)**	**36.823**
PASSIVO			
Passività correnti			
Debiti commerciali e altri debiti	4	150.426	13.177
Debiti per imposte correnti	5	382	0
Totale passività correnti		**150.808**	**13.177**
TOTALE PASSIVO		**150.808**	**13.177**
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		**26.339**	**50.000**

[1] Dati in Euro

3 Conto economico[2]

	Nota	31/12/2017	31/12/2016
CONTO ECONOMICO			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		0	0
Costi per materie prime e servizi	6	(160.866)	(12.747)
Altri costi operativi	7	(430)	(430)
Risultato operativo		**(161.296)**	**(13.177)**
Proventi finanziari	8	4	0
Risultato al lordo delle imposte		**(161.292)**	**(13.177)**
Risultato del periodo		**(161.292)**	**(13.177)**

4 Conto economico complessivo[3]

	Nota	31/12/2017	31/12/2016
CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
Utile/(Perdita) del periodo		**(161.292)**	**(13.177)**
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:		0	0
Totale Utile/(Perdita) complessiva al netto delle imposte		**(161.292)**	**(13.177)**

[2] Dati in Euro
[3] Dati in Euro

5 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto[4]

	Capitale sociale	Utili /(perdite) a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale
14/12/2016	**50.000**	**0**	**0**	**50.000**
Utile (perdita) dell'esercizio			(13.177)	**(13.177)**
Totale utile complessivo		***0***	***(13.177)***	***(13.177)***
31/12/2016	**50.000**	**0**	**(13.177)**	**36.823**

	Capitale sociale	Utili /(perdite) a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale
01/01/2017	**50.000**	**0**	**(13.177)**	**36.823**
Destinazione risultato 2016	0	(13.177)	13.177	**0**
Utile (perdita) dell'esercizio			(161.292)	**(161.292)**
Totale utile complessivo	***0***	***0***	***(161.292)***	***(161.292)***
31/12/2017	**50.000**	**(13.177)**	**(161.292)**	**(124.469)**

[4] Dati in Euro

6 Rendiconto finanziario[5]

	31/12/2017		31/12/2016	
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale				
Utile (perdita) dell'esercizio	(161.292)		0	
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione		**(161.292)**		**0**
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn		(161.292)		0
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (incluso intercompany)	137.249		0	
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(24)		0	
Altre variazioni del capitale circolante netto	(9.793)		0	
Variazioni del capitale circolante netto		**127.432**		**0**
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn		(33.860)		0
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)		(33.860)		0
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento				
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0		0	
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento				
Variazione Capitale Sociale (incassi e rimborsi)	0		50.000	
Mezzi propri		0		50.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	0		50.000	
Disponibilità liquide iniziali		50.000		0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)		(33.860)		50.000
Disponibilità liquide finali		**16.140**		**50.000**

[5] Dati in Euro

7 Note illustrative

7.1 Principi per la predisposizione del bilancio

Il bilancio al 31 dicembre 2017 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali (di seguito, per brevità, "IFRS") emessi dell'International Accounting Standards Board (IASB) e omologati dalla Commissione Europea. Per IFRS si intendono i nuovi International Financial Reporting Standards, i principi contabili internazionali rivisti (IAS), tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (SIC).

Il presente bilancio d'esercizio è espresso in Euro in quanto questa è la valuta nella quale sono condotte la maggior parte delle operazioni della Società. Il bilancio d'esercizio è costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria, dal Conto Economico, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalle relative Note illustrative, applicando quanto previsto dallo IAS 1 "Presentazione del bilancio".

I prospetti di stato patrimoniale, conto economico, variazioni del patrimonio netto e il rendiconto finanziario sono espressi in unità di Euro. Le presenti Note Illustrative sono espresse in migliaia di Euro, ove non diversamente indicato, ai sensi dell'art. 5, comma 2 del Decreto Legislativo 28 febbraio 2005, n. 38 e in conformità al paragrafo 46 dello IAS 1.

Continuità aziendale
Il bilancio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale, in quanto gli Amministratori ritengono che nel prevedibile futuro non vi siano incertezze circa la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni finanziarie, sia attuali che prospettiche, tenuto anche conto che la controllante Aedes SIIQ S.p.A. ha confermato alla Società il proprio sostegno finanziario per la prosecuzione dell'attività aziendale per almeno 12 mesi dalla data di approvazione del bilancio d'esercizio.

Relativamente alla forma dei prospetti contabili i la Società ha optato di presentare le seguenti tipologie di prospetti contabili:

Situazione patrimoniale-finanziaria
La situazione patrimoniale-finanziaria viene presentata con separata indicazione delle Attività, Passività e Patrimonio Netto.

A loro volta le Attività e le Passività vengono esposte in Bilancio sulla base della loro classificazione come correnti e non correnti.

Un'attività/passività è classificata come corrente quando soddisfa uno dei seguenti criteri:

- ci si aspetta che sia realizzata/estinta o si prevede che sia venduta o utilizzata nel normale ciclo operativo oppure
- é posseduta principalmente per essere negoziata oppure
- si prevede che si realizzi/estingua entro dodici mesi dalla data di chiusura del bilancio.

In mancanza di tutte e tre le condizioni, le attività/passività sono classificate come non correnti.

Infine, una passività è classificata come corrente quando l'entità non ha un diritto incondizionato a differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

Conto economico
Il conto economico viene presentato nella sua classificazione per natura.

Ai fini di una più chiara comprensione dei risultati tipici della gestione ordinaria, finanziaria e fiscale, il conto economico presenta i seguenti risultati intermedi:

- Risultato operativo;
- Risultato al lordo delle imposte;
- Risultato dell'esercizio.

Conto economico complessivo
Il conto economico complessivo comprende tutte le variazioni degli Altri utili (perdite) complessivi, intervenute nell'esercizio, generate da transazioni diverse da quelle poste in essere con gli azionisti e sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS. La Società ha scelto di rappresentare tali variazioni in un prospetto separato rispetto al Conto Economico.

Le variazioni degli Altri utili (perdite) complessivi sono esposte al netto degli effetti fiscali correlati. Nel prospetto è altresì fornita separata evidenza dei componenti che possano o meno essere riclassificati successivamente nel conto economico.

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto
Si riporta il prospetto dei movimenti di patrimonio netto così come richiesto dai principi contabili internazionali.

Rendiconto finanziario
Viene presentato il prospetto di Rendiconto finanziario suddiviso per aree di formazione dei flussi di cassa così come indicato dai principi contabili internazionali, predisposto applicando il metodo indiretto.

Altri aspetti
Gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati nelle note illustrative.

Nella redazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2017, sono stati utilizzati i medesimi criteri di valutazione adottati per la fase di transizione ai principi contabili internazionali IFRS, di cui forniamo maggiori dettagli nell'apposita Appendice.

7.2 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1 gennaio 2017

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2017:

- In data 29 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Disclosure Initiative (Amendments to IAS 7)" che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 7. Il documento ha l'obiettivo di fornire alcuni chiarimenti per migliorare l'informativa sulle passività finanziarie. In particolare, le modifiche richiedono di fornire un'informativa che permetta agli utilizzatori del bilancio di comprendere le variazioni delle passività derivanti da operazioni di finanziamento, ivi incluso le variazioni derivanti da movimenti monetari e variazioni derivanti da movimenti non-monetari. Le modifiche non prevedono uno specifico formato da utilizzare per l'informativa. Tuttavia, le modifiche introdotte richiedono che un'entità debba fornire una riconciliazione tra il saldo iniziale e il saldo finale per le passività derivanti da operazioni finanziarie. Non è richiesta la presentazione delle informazioni comparative relative ai precedenti esercizi. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio della Società.
- In data 19 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses (Amendments to IAS 12)" che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 12. Il documento ha l'obiettivo di fornire alcuni chiarimenti sull'iscrizione delle imposte differite attive sulle perdite non realizzate nella valutazione di attività finanziarie della categoria "Available for Sale" al verificarsi di determinate circostanze e sulla stima dei redditi imponibili per gli esercizi futuri. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio bilancio della Società.

7.3 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla societa' al 31 dicembre 2017

- In data 28 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers che, unitamente ad ulteriori chiarimenti pubblicati in data 12 aprile 2016, è destinato a sostituire i principi IAS 18 – Revenue e IAS 11 – Construction Contracts, nonché le interpretazioni IFRIC 13 – Customer Loyalty Programmes, IFRIC 15 – Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 18 – Transfers of Assets from Customers e SIC 31 – Revenues-Barter Transactions Involving Advertising Services. Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:
  - l'identificazione del contratto con il cliente;
  - l'identificazione delle performance obligations del contratto;
  - la determinazione del prezzo;
  - l'allocazione del prezzo alle performance obligations del contratto;

- i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna performance obligation.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2018. Le modifiche all'IFRS 15, Clarifications to IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers, pubblicate dallo IASB nell'aprile 2016.
L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

- In data 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 – Financial Instruments. Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39:
  - introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie (unitamente alla valutazione delle modifiche non sostanziali delle passività finanziarie);
  - con riferimento al modello di impairment, il nuovo principio richiede che la stima delle perdite su crediti venga effettuata sulla base del modello delle expected losses (e non sul modello delle incurred losses utilizzato dallo IAS 39) utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici;
  - introduce un nuovo modello di hedge accounting (incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting, modifiche al test di efficacia).

  Il nuovo principio deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

- In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 16 – Leases che è destinato a sostituire il principio IAS 17 – Leases, nonché le interpretazioni IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases—Incentives e SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease.
  Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.
  Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.
  Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le Società che hanno già applicato l'IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers.
  L'adozione di tale emendamento non produrrà effetti significativi nel bilancio della Società.

7.4 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 17 – Insurance Contracts che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts.
  L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico principle-based per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene.
  L'adozione di tali modifiche non produrrà effetti significativi nel bilancio della Società.

- In data 20 giugno 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Classification and measurement of share-based payment transactions (Amendments to IFRS 2)" che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IFRS 2. Le modifiche forniscono alcuni chiarimenti in relazione alla contabilizzazione degli effetti delle vesting conditions in presenza di cash-settled share-based payments, alla classificazione di share-based payments con caratteristiche di net settlement e alla contabilizzazione delle modifiche ai termini e condizioni di uno share-based payment che ne modificano la classificazione da cash-settled a equity-settled. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018.
  L'adozione di tali modifiche non produrrà effetti significativi nel bilancio della Società.

- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle" che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
  - IFRS 1 First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards - Deletion of short-term exemptions for first-time adopters. La modifica a tale principio è applicabile al più tardi a partire dagli esercizi che hanno inizio al 1° gennaio 2018 e riguarda l'eliminazione di alcune short-term exemptions previste dai paragrafi E3-E7 dell'Appendix E di IFRS 1 in quanto il beneficio di tali esenzioni si ritiene ormai superato.
  - IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures – Measuring investees at fair value through profit or loss: an investment-by-investment choice or a consistent policy choice. La modifica chiarisce che l'opzione per una venture capital organization o di altra entità così qualificata (come ad esempio un fondo comune d'investimento o un'entità simile) per misurare gli investimenti in società collegate e joint venture valutate al fair value through profit or loss (piuttosto che mediante l'applicazione il metodo del patrimonio netto) viene effettuata per ogni singolo investimento al momento della rilevazione iniziale. La modifica si applica dal 1° gennaio 2018.
  - IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities – Clarification of the scope of the Standard. La modifica chiarisce l'ambito di applicazione dell'IFRS 12 specificando che l'informativa richiesta dal principio, ad eccezione di quella prevista nei paragrafi B10-B16, si applica a tutte le quote partecipative che vengono classificate come possedute per la vendita, detenute per la distribuzione ai soci o come attività operative cessate secondo quanto previsto dall'IFRS 5. Tale modifica è applicabile a partire dal 1° gennaio 2017; tuttavia, non essendo ancora stata omologata dall'Unione Europea, non è stata adottata dal Gruppo al 31 dicembre 2017.

  L'adozione di tali modifiche non produrrà effetti significativi nel bilancio della Società.

- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Foreign Currency Transactions and Advance Consideration (IFRIC Interpretation 22)". L'interpretazione ha l'obiettivo di fornire delle linee guida per transazioni effettuate in valuta estera ove siano rilevati in bilancio degli anticipi o acconti non monetari, prima della rilevazione della relativa attività, costo o ricavo. Tale documento fornisce le indicazioni su come un'entità deve determinare la data di una transazione, e di conseguenza, il tasso di cambio a pronti da utilizzare quando si verificano operazioni in valuta estera nelle quali il pagamento viene effettuato o ricevuto in anticipo.
  L'interpretazione chiarisce che la data di transazione è quella anteriore tra:
  a) la data in cui il pagamento anticipato o l'acconto ricevuto sono iscritti nel bilancio dell'entità; e
  b) la data in cui l'attività, il costo o il ricavo (o parte di esso) è iscritto in bilancio (con conseguente storno del pagamento anticipato o dell'acconto ricevuto).

  Se vi sono numerosi pagamenti o incassi in anticipo, una data di transazione deve essere identificata per ognuno di essi. L'IFRIC 22 è applicabile a partire dal 1° gennaio 2018.
  L'adozione di tali modifiche non produrrà effetti significativi nel bilancio della Società.

- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Transfers of Investment Property (Amendments to IAS 40)" che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 40. Tali modifiche chiariscono i trasferimenti di un immobile ad, o da, investimento immobiliare. In particolare, un'entità deve riclassificare un immobile tra, o da, gli investimenti immobiliari solamente quando c'è l'evidenza che si sia verificato un cambiamento d'uso dell'immobile. Tale cambiamento deve essere ricondotto ad un evento specifico che è accaduto e non deve dunque limitarsi ad un cambiamento delle intenzioni da parte del management di un'entità. Tali modifiche sono applicabili dal 1° gennaio 2018.
  L'adozione di tali modifiche non produrrà effetti significativi nel bilancio della Società.

- In data 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato il documento interpretativo IFRIC 23 – Uncertainty over Income Tax Treatments. Il documento affronta il tema delle incertezze sul trattamento fiscale da adottare in materia di imposte sul reddito.
  Il documento prevede che le incertezze nella determinazione delle passività o attività per imposte vengano riflesse in bilancio solamente quando è probabile che l'entità pagherà o recupererà l'importo in questione. Inoltre, il documento non contiene alcun nuovo obbligo d'informativa ma sottolinea che l'entità dovrà stabilire se sarà necessario fornire informazioni sulle considerazioni

fatte dal management e relative all'incertezza inerente alla contabilizzazione delle imposte, in accordo con quanto prevede lo IAS 1.
La nuova interpretazione si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata.
L'adozione di tali modifiche non produrrà effetti significativi nel bilancio della Società.

- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento "Prepayment Features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)". Tale documento specifica che uno strumento di debito che prevede un'opzione di rimborso anticipato potrebbe rispettare le caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali ("SPPI" test) e, di conseguenza, potrebbe essere valutato mediante il metodo del costo ammortizzato o del fair value through other comprehensive income anche nel caso in cui la "reasonable additional compensation" prevista in caso di rimborso anticipato sia una "negative compensation" per il soggetto finanziatore. La modifica si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata.
  L'adozione di tali modifiche non produrrà effetti significativi nel bilancio della Società.

- In data 12 dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle" che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
  - IFRS 3 Business Combinations e IFRS 11 Joint Arrangements: l'emendamento chiarisce che nel momento in cui un'entità ottiene il controllo di un business che rappresenta una joint operation, deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in tale business. Tale processo non è, invece, previsto in caso di ottenimento del controllo congiunto.
  - IAS 12 Income Taxes: l'emendamento chiarisce che tutti gli effetti fiscali legati ai dividendi (inclusi i pagamenti sugli strumenti finanziari classificati all'interno del patrimonio netto) dovrebbero essere contabilizzate in maniera coerente con la transazione che ha generato tali profitti (conto economico, OCI o patrimonio netto).
  - IAS 23 Borrowing costs: la modifica chiarisce che in caso di finanziamenti che rimangono in essere anche dopo che il qualifying asset di riferimento è già pronto per l'uso o per la vendita, questi divengono parte dell'insieme dei finanziamenti utilizzati per calcolare i costi di finanziamento.

  L'adozione di tali modifiche non produrrà effetti significativi nel bilancio della Società.

- In data 11 settembre 2014 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'IFRS 10 e IAS 28 Sales or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture. Il documento è stato pubblicato al fine di risolvere l'attuale conflitto tra lo IAS 28 e l'IFRS 10.
  Secondo quanto previsto dallo IAS 28, l'utile o la perdita risultante dalla cessione o conferimento di un non-monetary asset ad una joint venture o collegata in cambio di una quota nel capitale di quest'ultima è limitato alla quota detenuta nella joint venture o collegata dagli altri investitori estranei alla transazione. Al contrario, il principio IFRS 10 prevede la rilevazione dell'intero utile o perdita nel caso di perdita del controllo di una società controllata, anche se l'entità continua a detenere una quota non di controllo nella stessa, includendo in tale fattispecie anche la cessione o conferimento di una società controllata ad una joint venture o collegata. Le modifiche introdotte prevedono che in una cessione/conferimento di un'attività o di una società controllata ad una joint venture o collegata, la misura dell'utile o della perdita da rilevare nel bilancio della cedente/conferente dipenda dal fatto che le attività o la società controllata cedute/conferite costituiscano o meno un business, nell'accezione prevista dal principio IFRS 3. Nel caso in cui le attività o la società controllata cedute/conferite rappresentino un business, l'entità deve rilevare l'utile o la perdita sull'intera quota in precedenza detenuta; mentre, in caso contrario, la quota di utile o perdita relativa alla quota ancora detenuta dall'entità deve essere eliminata. Al momento lo IASB ha sospeso l'applicazione di questo emendamento.

7.5 Criteri di valutazione

I criteri di valutazione più significativi adottati per la redazione del bilancio sono di seguito evidenziati.

CRITERI DI VALUTAZIONE - ATTIVITA' / PASSIVITA'

CREDITI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE, DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

I crediti sono rilevati inizialmente al fair value del corrispettivo da ricevere che per tale tipologia corrisponde normalmente al valore nominale indicato in fattura, adeguato (se necessario) al presumibile valore di

realizzo mediante apposizioni di stanziamenti iscritti a rettifica dei valori nominali. Successivamente, i crediti vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato che generalmente corrisponde al valore nominale.
I debiti sono rilevati inizialmente al fair value del corrispettivo da pagare e generalmente il loro valore è facilmente identificabile con un elevato grado di certezza. Successivamente, i debiti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato determinato con il metodo dell'interesse.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti includono: valori in cassa, depositi a vista con banche e altri investimenti altamente liquidi a breve termine. Gli scoperti bancari sono riportati tra i finanziamenti nelle passività correnti all'interno del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria.

CRITERI DI VALUTAZIONE- CONTO ECONOMICO

PRESTAZIONI DI SERVIZI

Il ricavo di un'operazione per prestazione di servizi deve essere rilevato solo quando può essere attendibilmente stimato, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. Il risultato di un'operazione può essere stimato in modo attendibile quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

1. l'ammontare dei ricavi può essere valutato in modo attendibile;
2. è probabile che l'impresa fruisca dei benefici economici derivanti dall'operazione;
3. lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere misurato in modo attendibile e i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Con particolare riferimento ai contratti di locazione, qualora gli stessi prevedano agevolazioni finanziare a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione, dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio internazionale IAS 17.

STIME E ASSUNZIONI

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse a conto economico.

7.6 Note illustrative del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria e del conto economico

- Attivo

NOTA 1. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

Correnti	31/12/2017	31/12/2016
Crediti tributari	10	0
Totale	10	0

Al 31 dicembre 2017 ammontano a 10 migliaia di Euro rispetto a un saldo nullo del precedente esercizio. Si riferiscono a crediti IVA maturati nel corso dell'esercizio.

NOTA 2. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	31/12/2017	31/12/2016
Depositi bancari e postali	16	50
Totale	16	50

Al 31 dicembre 2017 ammontano a 16 migliaia di Euro rispetto alle 50 migliaia di Euro del precedente esercizio. Si riferiscono al saldo del conto corrente acceso presso l'istituto bancario Intesa Sanpaolo.
Per una migliore comprensione delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide, si rimanda al rendiconto finanziario.

- Patrimonio Netto

NOTA 3. PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale

Al 31 dicembre 2017 il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, è costituito da n. 50.000 azioni senza valore nominale per un ammontare complessivo pari a 50 migliaia di Euro. Il capitale sociale è detenuto per il 100% dal Socio Aedes SIIQ S.p.A..

Utili (perdite) a nuovo

Al 31 dicembre 2017 la riserva ammonta a 13 migliaia di Euro e accoglie la destinazione del risultato negativo dell'esercizio 2016 secondo quanto deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 26 aprile 2017.

Si segnala che per effetto della perdita registrata al 31 dicembre 2017, pari a (161.292) migliaia di Euro, alla data di chiusura del bilancio la società si trova nella fattispecie prevista dall'art. 2447 del Codice Civile.

In detto ambito si dà atto che in data 26 febbraio 2018, il Socio Unico Aedes SIIQ S.p.A. ha ricapitalizzato la Società mediante versamento di un importo pari a 200 migliaia di Euro a titolo di copertura perdite comportando il venir meno della fattispecie dall'art. 2447 del Codice Civile.

- Passivo

NOTA 4. DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2017.

Correnti	31/12/2017	31/12/2016
Debiti verso fornitori	120	12
Debiti verso controllanti	25	0
Altri debiti	5	1
Totale	150	13

Debiti verso fornitori

Al 31 dicembre 2017 ammontano a 120 migliaia di Euro rispetto alle 12 migliaia di Euro del precedente esercizio e si riferiscono a operazioni di natura commerciale regolabili con pagamento differito.

Debiti verso controllanti

Al 31 dicembre 2017 ammontano a 25 migliaia di Euro rispetto al saldo nullo del precedente esercizio. Si riferiscono a debiti maturati a fronte dei servizi amministrativi resi dalla Controllante Aedes SIIQ S.p.A..

Altri debiti

Sono relativi a debiti residui per emolumenti ancora dovuti ai componenti del Collegio Sindacale.

NOTA 5. DEBITI PER IMPOSTE CORRENTI

Al 31 dicembre 2017 la voce non presenta saldi significativi.

Non esistono debiti con scadenza superiore ai 5 anni.

- Conto economico

NOTA 6. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

	31/12/2017	31/12/2016
Costi per servizi	161	13
Totale	161	13

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi per materie prime e servizi distinto per natura di spesa:

	31/12/2017	31/12/2016
Emolumenti Collegio Sindacale	15	1
Prestazioni professionali	146	12
Sub totale d) Spese generali	161	13
Totale	**161**	**13**

Spese generali

Al 31 dicembre 2017 ammontano a 161 migliaia di Euro e si riferiscono in prevalenza a costi sostenuti per consulenze amministrative, fiscali e di revisione dei conti.

NOTA 7. ALTRI COSTI OPERATIVI

Al 31 dicembre 2017 la voce non presenta un saldo significativo.

NOTA 8: INFORMAZIONI SUI RISCHI FINANZIARI

Rischio di liquidità

La Società, tramite la Direzione *Finance* e la supervisione da parte degli organi delegati della Capogruppo, mantiene un attento monitoraggio della liquidità. A tal fine, il Gruppo Aedes monitora il rischio di liquidità attraverso la predisposizione di un dettagliato *budget* economico e finanziario su un orizzonte temporale non inferiore a un anno e una coerente gestione di vendite immobiliari e assunzione di impegni finanziari.
Nell'individuazione dei criteri da utilizzare ai fini della redazione del presente Bilancio, il Gruppo ha tenuto conto dei flussi di cassa operativi e degli impegni finanziari in un periodo di 12 mesi dalla data di prossima approvazione del bilancio dell'esercizio in corso, ivi incluse le previste attività di investimento e le prossime scadenze di taluni contratti di finanziamento attualmente in essere.
Sulla base dei fabbisogni rivenienti dal budget finanziario, il Gruppo ha individuato le principali fonti di copertura finanziaria, principalmente derivanti da:

- attività di rifinanziamento di taluni asset;
- cessione di taluni asset non strategici;
- riscadenziamento delle linee di credito a breve.

Sulla base delle informazioni e delle evidenze documentali disponibili alla data di redazione del Bilancio al 31 dicembre 2017 nonché dello stato di avanzamento delle iniziative attualmente in essere, a livello di Gruppo, in ordine alle sopracitate fonti di copertura finanziaria, non si ravvisano significativi rischi in merito alla possibilità che le azioni intraprese dal Gruppo non vengano finalizzate secondo le tempistiche e le modalità previste nel budget finanziario. Conseguentemente, gli Amministratori ritengono che non vi sono incertezze circa la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni finanziarie, sia attuali che prospettiche, nel prevedibile futuro anche tenuto conto che la controllante Aedes SIIQ S.p.A. intende fornire alla Società il proprio sostegno finanziario per la prosecuzione dell'attività aziendale per almeno 12 mesi dalla data di approvazione del bilancio d'esercizio, anche per mezzo delle controgaranzie bancarie prestate.

8 Informativa sul regime speciale delle Società di Investimento Immobiliari Quotate – Siiq

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 e successive modifiche, nonché dal D.M. n. 174/2007 (il "Regime Speciale"), comporta l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES ed IRAP del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare (c.d. "gestione esente").

La disciplina del Regime Speciale è stata oggetto di modifiche per effetto del Decreto Legge n. 133/2014 (di seguito anche "D.L. n. 133/2014"), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164. Agli effetti dell'applicazione del Regime Speciale, il reddito derivante dalla gestione è destinato ad essere tassato in capo ai soci in conseguenza della sua distribuzione. La distribuzione deve obbligatoriamente essere deliberata (a pena di decadenza dal regime speciale) in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio nel corso del quale l'utile si è formato. In particolare, il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci, (i) almeno al 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione, dal possesso di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in fondi immobiliari qualificati (quale risultante dal Conto Economico del relativo bilancio di esercizio), se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la

distribuzione è pari o superiore all'utile della gestione esente, ovvero (ii) almeno al 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile della gestione esente.

Con il D.L. n. 133/2014 è stato previsto un ulteriore regime obbligatorio di distribuzione degli utili che si affianca a quello preesistente, e che consiste nell'obbligo di distribuire, nei successivi due esercizi a quello di realizzo, il 50% dei proventi derivanti dalle plusvalenze nette che originano dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in fondi immobiliari qualificati (cui sono assimilate la società di investimento a capitale fisso – SICAF – immobiliari).

Sedea SIIQ S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime nel 2016, a decorrere dal 2017. Non avendo integrato i requisiti ha determinato le imposte in via ordinaria e ha provveduto a presentare nuova opzione nel dicembre 2017 per l'esercizio dell'opzione a decorrere dal 2018

9 Altre Informazioni

INFORMAZIONI RICHIESTE DALL'ART. 2427 CODICE CIVILE

- La Società non ha posto in essere operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine (comma 6-ter);
- La Società non ha posto in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale (comma 9);
- La Società non ha corrisposto né deliberato alcun compenso a favore dell'Organo Amministrativo (comma 16);
- La Società è dotata di un Collegio Sindacale cui riconosce un compenso annuo pari a 14 migliaia di Euro (comma 16);
- La Società riconosce, per il 2017, un compenso alla società Deloitte & Touche S.p.A. pari a 13 migliaia di Euro per l'attività di revisione legale dei conti svolta a favore della Società (comma 16-bis). Si precisa che la società di revisione non offre, direttamente o per tramite di altre società appartenenti alla propria rete, servizi diversi dall'attività di revisione legale dei conti;
- La Società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titolo o altri valori simili (comma 18);
- La Società non ha costituito alcun patrimonio destinato ad uno specifico affare (comma 20).

ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Al 31 dicembre 2017 il capitale sociale di Sedea SIIQ S.p.A. risulta posseduto al 100% da Aedes SIIQ S.p.A., società quotata alla Borsa di Milano.
A partire dal 31 marzo 2015, Augusto S.p.A. esercita l'attività di direzione e coordinamento del gruppo Aedes secondo quanto previsto dagli articoli 2497 e ss. cod. civ. e quindi anche con riferimento a Sedea SIIQ S.p.A..

Si riporta di seguito estratto dell'ultimo bilancio approvato dai soci di Augusto S.p.A.:

ATTIVO	31/12/2016	31/12/2015
B) IMMOBILIZZAZIONI		
1) Costi d'impianto e di ampliamento	46.567	46.567
- Fondo ammortamento	(18.627)	(9.313)
Totale immobilizzazioni immateriali	27.940	37.254
III. Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	101.820.711	101.820.711
Totale immobilizzazioni finanziarie	101.820.711	101.820.711
Totale immobilizzazioni (B)	**101.848.651**	**101.857.965**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II. Crediti		
5-bis) Crediti tributari		
entro l'esercizio	21	43
Totale crediti	21	43
IV. Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	36.428	70.064
3) Denaro e valori in cassa	72	72
Totale disponibilità liquide	36.500	70.136
Totale attivo circolante (C)	**36.521**	**70.179**
D) RATEI E RISCONTI	**17**	**20**
TOTALE ATTIVO	**101.885.189**	**101.928.164**

PATRIMONIO NETTO E PASSIVO	31/12/2016	31/12/2015
A) PATRIMONIO NETTO		
I. Capitale	44.479.728	44.479.728
II. Riserva di sovrapprezzo delle azioni	57.490.984	57.490.984
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(414.269)	0
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	(259.565)	(414.269)
Totale patrimonio netto (A)	**101.296.878**	**101.556.443**
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
entro l'esercizio	5.253	252.248
oltre l'esercizio	450.000	0
7) Debiti verso fornitori	69.493	30.738
9) Debiti verso imprese controllate		
entro l'esercizio	32.124	10.731
12) Debiti tributari		
entro l'esercizio	1.723	6.465
13) Debiti verso istituti di previd.e di sicurezza sociale		
entro l'esercizio	604	2.215
14) Altri debiti		
entro l'esercizio	29.114	69.324
Totale debiti (D)	**588.311**	**371.721**
Totale passivo	**588.311**	**371.721**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO	**101.885.189**	**101.928.164**

CONTO ECONOMICO	31/12/2016	31/12/2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
5) Altri ricavi e proventi	1	1
Totale valore della produzione (A)	**1**	**1**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	(33)
7) Per servizi	(244.229)	(400.971)
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	(9.314)	(9.313)
14) Oneri diversi di gestione	(850)	(1.829)
Totale Costi della Produzione (B)	**(254.393)**	**(412.146)**
Differenza tra valore e costi della produzione (A+B)	**(254.392)**	**(412.145)**
C) PROVENTI / (ONERI) FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
da terzi	81	167
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
oneri da controllate e controllanti	(5.253)	(2.248)
oneri da terzi	(1)	(43)
Totale proventi e oneri finanziari (C)	**(5.173)**	**(2.124)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(259.565)**	**(414.269)**
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**(259.565)**	**(414.269)**

* * *

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Spettabile Socio,

La invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 così come redatto; l'esercizio chiude con una perdita d'esercizio pari a Euro (161.292) che Vi proponiamo di voler coprire mediante ricapitalizzazione da parte Vostra. In detto ambito si dà atto che in data 26 febbraio 2018, il Socio ha versato nella casse della Società un importo pari a 200 migliaia di Euro a titolo di copertura perdite.

Milano, 13 marzo 2018

L'Amministratore Unico
Giuseppe Roveda

AEDES SIIQ
COMMERCIAL PROPERTIES

SEDEA SIIQ S.p.A.
Società con socio unico
Sede in Milano, Via Morimondo n. 26 – Edificio 18
Capitale sociale Euro 50.000 i.v.
Codice Fiscale e Registro Imprese 09721360965
R.E.A. di Milano n. 2109526
Soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della società Augusto S.p.A.

Relazione sulla gestione al Bilancio d'esercizio

Spett.le Socio,

sottoponiamo ad approvazione il bilancio della Società al 31 dicembre 2017, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Si segnala che per effetto della perdita registrata al 31 dicembre 2017, pari a (161.292) Euro, alla data di chiusura del bilancio la società si trova nella fattispecie prevista dall'art. 2447 del Codice Civile.

In detto ambito si dà atto che in data 26 febbraio 2018, il Socio Unico Aedes SIIQ S.p.A. ha ricapitalizzato la Società mediante versamento di un importo pari a 200 migliaia di Euro a titolo di copertura perdite comportando il venir meno della fattispecie dall'art. 2447 del Codice Civile.

Missione della Società e profilo giuridico

Sedea SIIQ S.p.A., nel 2016 per l'esercizio 2017, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate ma non avendo integrato i requisiti ha provveduto a presentare nuova opzione nel dicembre 2017 per l'esercizio dell'opzione a decorrere dal 2018.

Sotto il profilo giuridico la Società è controllata al 100% dalla Aedes SIIQ S.p.A. ed è soggetta alla direzione e coordinamento della Augusto S.p.A..

Andamento dell'esercizio

Principali dati economici

Nel corso dell'esercizio la Società non ha registrato ricavi e ha sostenuto costi per consulenze societarie (105 migliaia di Euro), amministrativi e societari (56 migliaia di Euro).

Principali dati patrimoniali

Lo Stato Patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

ATTIVO (€/1000)	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Capitale fisso:	**0**	**0**	**0**
Capitale circolante:	**26**	**50**	**(-24)**
Liquidità immediate	16	50	(-34)
Liquidità differite	10	0	10
CAPITALE INVESTITO	26	50	(24)
MEZZI PROPRI E PASSIVITA' (€/1000)			
Capitale proprio	**(-124)**	**37**	**(-161)**
Capitale di terzi:	**150**	**13**	**137**
Passività correnti	150	13	137
CAPITALE FINANZIATO	26	50	(24)

CAPITALE CIRCOLANTE

Il capitale circolante, pari a 26 migliaia di Euro a fronte delle 50 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016, è composto da:

- disponibilità liquide per 16 migliaia di Euro;

- crediti tributari per 10 migliaia di Euro.

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto è negativo per 124 migliaia di Euro rispetto al valore positivo di 37 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016. La variazione rispetto al precedente esercizio è imputabile al risultato negativo dell'esercizio (161 migliaia di Euro. Si dà atto che in data 26 febbraio 2018, il Socio Unico Aedes SIIQ S.p.A. ha ricapitalizzato la Società mediante versamento di un importo pari a 200 migliaia di Euro a titolo di copertura perdite comportando il venir meno della fattispecie dall'art. 2447 del Codice Civile.

CAPITALE DI TERZI

Il capitale di terzi ammonta a 150 migliaia di Euro rispetto alle 13 migliaia di Euro del precedente esercizio. È composto da debiti commerciali verso fornitori e verso la controllante Aedes SIIQ S.p.A. per un totale pari a 150 migliaia di Euro rispetto alle 13 migliaia di Euro del precedente esercizio;

Continuità aziendale

Non sono stati individuati rischi specifici per la Società, né esterni né interni, caratterizzati da alta probabilità di accadimento e aventi impatto rilevante sotto il profilo della continuità aziendale. Il progetto di sviluppo procede secondo i piani e considerato il sostegno finanziario che garantito dalla Controllante Aedes SIIQ S.p.A., vi è la ragionevole certezza che la Società continuerà a operare regolarmente nel prevedibile futuro e, di conseguenza, il bilancio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio la Società non ha effettuato investimenti.

Rapporti infragruppo

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti infragruppo:

Società (€/1000)	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Ricavi	Costi per materie prime e servizi	Interessi passivi
Aedes SIIQ S.p.A	0	0	0	25	0	20	0
Totale	0	0	0	25	0	20	0

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

La Società non ha personale dipendente.

Alla società non sono stati imputati danni causati all'ambiente, né questa ha subito sanzioni o pene definitive a tale riguardo.

Attività di Ricerca e Sviluppo

Nel corso dell'esercizio non è stata effettuata alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La Società non possiede, direttamente o indirettamente, né azioni proprie né azioni della controllante.

Sedi Secondarie

La Società ha sede in Milano, Via Morimondo n. 26 – Edificio 18 e non ha sedi secondarie.

Strumenti finanziari

La Società non ha emesso strumenti finanziari.

Principali rischi e incertezze

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali, che finanziarie. La massima esposizione al rischio di credito per la Società al 31 dicembre 2017 è rappresentata dal valore contabile dei crediti iscritti nell'attivo patrimoniale. La Società non possiede né crediti né debiti di durata residua superiore a cinque anni.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nella misura e alle scadenze prestabilite. A questo proposito la controllante Aedes SIIQ S.p.A. intende fornire alla Società il proprio sostegno finanziario per la prosecuzione dell'attività aziendale per almeno 12 mesi dalla data di approvazione del bilancio d'esercizio.

Rischio di tassi di interesse

La Società non è soggetta al rischio di oscillazione dei tassi di interesse in quanto non ha in essere alcun finanziamento passivo.

Rischio di tassi di cambio

La Società non evidenzia alcuna esposizione al rischio di cambio in quanto i flussi finanziari sono totalmente denominati in Euro.

Evoluzione prevedibile della gestione

È ancora in corso di definizione la strategia di sviluppo della Società.

Milano, 13 marzo 2018

L'Amministratore Unico
Giuseppe Roveda

Deloitte & Touche S.p.A.
Via Tortona, 25
20144 Milano
Italia

Tel: +39 02 83322111
Fax: +39 02 83322112
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

All'Azionista Unico della
Sedea SIINQ S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Sedea SIINQ S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo d'informativa

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'attenzione sull'informativa fornita nella Nota 3 delle note illustrative nell'ambito della quale gli Amministratori informano che la Società per effetto della perdita registrata al 31 dicembre 2017, pari a 161.292 Euro, alla data di chiusura del bilancio si trova nella fattispecie prevista dall'art. 2447 del Codice Civile. In detto ambito gli Amministratori danno atto che, in data 26 febbraio 2018, la controllante Aedes SIIQ S.p.A. ha ricapitalizzato la Società mediante versamento di 200 migliaia di Euro a titolo di copertura perdite, comportando il venir meno della fattispecie prevista dall'art. 2447 del Codice Civile. Pertanto il bilancio della Società è stato redatto con criteri coerenti con il principio della continuità aziendale.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Sedea SIINQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sedea SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sedea SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sedea SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Giacomo Bellia
Socio

Milano, 20 aprile 2018

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
SUL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017

Al Socio Unico della società Sedea SIIQ S.p.A.

Lo scrivente Collegio è stato nominato per il triennio 2016-2018 dall'Assemblea dei Soci del 14 dicembre 2017.
La revisione legale dei conti è stata affidata alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. per il triennio 2016-2018.
I membri del Collegio Sindacale hanno svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge e nel rispetto dei principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.
Alla fine del 2016, la Società ha esercitato l'opzione per l'adesione al regime delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ), come regolato dall'art. 1 della legge 27 dicembre 2006 n. 296.
Si segnala che non avendo nel corso del 2017 integrato i requisiti previsti dalla normativa applicabile, la Società ha determinato le imposte in via ordinaria e ha provveduto a presentare una nuova opzione nel mese di dicembre 2017 per l'esercizio dell'opzione a decorrere dal 2018.

- **Attività di vigilanza**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
Abbiamo ottenuto dall'Amministratore unico, anche in occasione delle verifiche periodiche svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione.
Si segnala che per effetto della perdita al 31 dicembre 2017 la Società ha registrato un patrimonio netto negativo di complessivi Euro 124.469, con conseguente riduzione di oltre un terzo del capitale sociale e tale da integrare la fattispecie di cui all'art. 2447 del cod. civ.
In data 26 febbraio 2018, il socio unico ha quindi provveduto a ricapitalizzare la Società mediante versamento di un importo complessivo pari ad Euro 200.000 a titolo di copertura perdite tali da far venire meno la fattispecie sopra richiamata.
Oltre a quanto sopra, nel corso dell'esercizio e successivamente alla chiusura dello stesso, la Società non ha svolto alcuna attività. Non si sono verificati eventi significativi, tali da comportare appostamenti o variazioni.
La Società ad oggi non è interessata da alcun contenzioso.
Non abbiamo riscontrato l'esecuzione da parte della Società di operazioni atipiche e/o inusuali, ivi comprese quelle infragruppo.
Abbiamo vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema amministrativo-contabile e sui principi di corretta amministrazione, mediante l'ottenimento delle opportune informazioni nonché l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo il Collegio non ha osservazioni particolari da riferire.
A tal riferimento, si segnala che la Società è dotata di una struttura organizzativa semplificata e non disponendo di personale dipendente la stessa si avvale per lo svolgimento della propria attività dei servizi e delle strutture

della controllante e/o di altre società del Gruppo.

La Società non è dotata di un Modello di Organizzazione Gestione e Controllo redatto ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001.

Non sono pervenute denunce, né esposti ex art. 2408 e 2409 del cod. civ..

Non sono stati rilasciati pareri.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

- **Bilancio di esercizio**

Abbiamo esaminato il bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 e a tal riguardo evidenziamo che il Collegio Sindacale così come l'Amministratore Unico ed il Socio Unico hanno rinunciato ai termini ex art. 2429 c.c. per il deposito della relazione presso la sede sociale.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e in merito rileviamo che:

- il bilancio in esame è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali emessi dall'International Accounting Standards Boards e omologati dalla Commissione Europea; lo stesso è costituito dalla Situazione Patrimoniale – Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalle relative Note Illustrative, applicando quanto previsto dallo IAS 1 "presentazione del bilancio";
- sulla base delle informazioni e delle evidenze documentali disponibili alla data del bilancio in esame, tenuto conto anche del supporto finanziario garantito dalla controllante, l'Amministratore Unico ritiene che non vi siano incertezze in merito alla capacità della Società di operare in continuità aziendale.

- **Conclusioni**

Posto quanto sopra, sulla base delle attività di controllo svolta nel corso dell'esercizio e tenuto conto delle risultanze dell'attività svolta da Deloitte & Touche S.p.A. quale società incaricata della revisione legale dei conti, come risultante dalla relazione emessa in data 20 aprile 2018, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole in merito all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 e non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta formulata dall'Amministratore Unico.

Milano, 20 aprile 2018

Con osservanza

I componenti del Collegio Sindacale di Sedea SIIQ S.p.A.

Dott. Cristiano Agogliati

Dott.ssa Sabrina Navarra

Dott. Fabrizio Capponi