

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

**Agli Azionisti della  
Aedes SIIQ S.p.A.**

### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Aedes (il "Gruppo"), costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note illustrative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2018, 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 nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

#### 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 consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Aedes SIIQ S.p.A. (la "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.

#### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

#### **Scissione del Complesso Aziendale SIIQ in favore del Gruppo**

##### **Descrizione dell'aspetto chiave della revisione**

In data 27 settembre 2018 le assemblee straordinarie dei soci di Aedes SIIQ S.p.A. e di Sedea SIIQ S.p.A. hanno approvato l'operazione di scissione parziale e proporzionale di Aedes SIIQ S.p.A. (ora "Restart SIIQ S.p.A.") in favore di Sedea SIIQ S.p.A. (di seguito la "Scissione").

In data 28 dicembre 2018 la Scissione è divenuta efficace e la società Sede SIIQ S.p.A. ha cambiato la propria denominazione sociale in Aedes SIIQ S.p.A.; in pari data sono iniziate le negoziazioni azioni ordinarie e dei warrant della Società sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.

La Scissione è stata funzionale alla realizzazione di una operazione di riorganizzazione, per effetto della quale il Gruppo ha acquisito il controllo del complesso aziendale che svolge l'attività di locazione di immobili con destinazione commerciale e di sviluppo di aree idonee alla realizzazione di immobili con destinazione commerciale da concedere in locazione, coerentemente con il modello SIIQ (di seguito il "Complesso Aziendale SIIQ").

Il valore contabile consolidato del Complesso Aziendale SIIQ alla data di efficacia della Scissione è stato pari a Euro 298,5 milioni con conseguente incremento del patrimonio netto del Gruppo di pari importo. Per quanto riguarda la rilevazione contabile della Scissione, la Direzione ha tenuto conto del fatto che essa si configura quale "Aggregazione di entità o attività aziendali sotto controllo comune", in quanto le società partecipanti alla Scissione sono e rimarranno consolidate dallo stesso soggetto, e ha pertanto rilevato le attività e le passività oggetto della Scissione agli stessi valori iscritti nel bilancio della società scissa, in linea con la prassi adottata per questa tipologia di operazioni.

In considerazione della significatività del Complesso Aziendale SIIQ acquisito mediante la Scissione e della rilevanza dell'operazione ai fini della comprensione del bilancio consolidato, abbiamo ritenuto che la fattispecie in oggetto e la relativa informativa costituiscano un aspetto chiave della revisione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2018.

I paragrafi "Premessa" e "Attività e passività acquisite per effetto della Scissione" delle note illustrative riportano una descrizione della Scissione e dei principali impatti patrimoniali sul bilancio consolidato del Gruppo.

---

**Procedure di revisione svolte**

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- analisi della principale documentazione societaria disponibile sull'operazione in oggetto, ivi inclusi i verbali delle adunanze degli organi societari;
- analisi dell'accuratezza e della completezza degli elementi patrimoniali attivi e passivi afferenti il Complesso Aziendale SIIQ acquisiti mediante la Scissione;
- esame dei criteri contabili utilizzati per la rilevazione contabile della Scissione;
- esame dell'informativa nelle note illustrative.

**Valutazione del portafoglio immobiliare**

**Descrizione dell'aspetto chiave della revisione**

Il bilancio consolidato del Gruppo include investimenti immobiliari, valutati al *fair value* in base allo IAS 40, per Euro 443 milioni. Inoltre, il Gruppo detiene il portafoglio immobiliare anche tramite partecipazioni in società collegate e *joint ventures* valutate con il metodo del patrimonio netto, il cui valore di carico ammonta ad Euro 53,5 milioni, e rimanenze immobiliari, valutate al minore tra costo e valore netto di realizzo, per un valore pari ad Euro 8,6 milioni. Le predette attività sono state acquisite dal Gruppo prevalentemente per effetto della Scissione, divenuta efficace in data 28 dicembre 2018.

Il portafoglio immobiliare complessivo del Gruppo include immobili in fase di sviluppo, immobili di investimento e rimanenze immobiliari destinate alla vendita e i metodi valutativi e le assunzioni sottostanti la determinazione del *fair value* e del valore netto di realizzo per quanto attiene le rimanenze, variano in ragione della tipologia dell'investimento.

Il processo di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo, condotto dagli Amministratori anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti, è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e le relative tempistiche di realizzazione; (ii) i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione.

In considerazione della significatività del portafoglio immobiliare, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle summenzionate variabili, abbiamo ritenuto la valutazione del portafoglio immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2018.

Le Note 1, 4 e 8 del bilancio consolidato forniscono l'informativa relativa rispettivamente agli investimenti immobiliari, alle partecipazioni in società collegate e *joint ventures* e alle rimanenze detenute dal Gruppo. La Nota 29 e il paragrafo "Stime ed assunzioni rilevanti" illustrano le assunzioni sottostanti le valutazioni relative al portafoglio immobiliare.

---

**Procedure di  
revisione svolte**

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo:

- rilevazione dei processi e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dal Gruppo Aedes sulla selezione degli esperti indipendenti e sulla valutazione del portafoglio immobiliare;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi ad essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione;
- analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del portafoglio immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e con gli esperti indipendenti e lettura critica delle perizie;
- verifica su base campionaria della coerenza dei dati comunicati dalla Direzione agli esperti indipendenti con quelli usati nelle perizie;
- confronto dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie con fonti esterne (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili);
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni;
- verifica dell'adeguatezza dell'informativa fornita dal Gruppo nelle note illustrative con riferimento alle varie tipologie di investimento possedute.

**Rischio di liquidità**

**Descrizione dell'aspetto chiave della revisione**

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 presenta un indebitamento finanziario corrente netto pari a Euro 68,8 milioni in relazione a cui si configura un rischio di liquidità in capo al Gruppo.

Ai fini della valutazione di tale rischio, gli Amministratori hanno predisposto, delle proiezioni economico-finanziarie che tengono conto dei flussi di cassa operativi e degli impegni finanziari del Gruppo fino al 31 marzo 2020, ivi incluse le previste attività di investimento e le prossime scadenze di taluni contratti di finanziamento (le "Proiezioni").

Per far fronte al fabbisogno che emerge dalle Proiezioni, gli Amministratori hanno individuato le fonti di copertura che derivano principalmente da:

- attività di rifinanziamento di taluni asset;
- cessione di taluni asset;
- riscadenziamento delle linee di credito a breve;
- rafforzamento patrimoniale (della Società o di sue controllate).

Sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione del bilancio al 31 dicembre 2018 nonché dello stato di avanzamento delle iniziative in essere in ordine alle sopracitate fonti di copertura finanziaria descritte nelle note illustrative, gli Amministratori non hanno ravvisato significativi rischi che le azioni intraprese non vengano finalizzate secondo le tempistiche e le modalità previste nelle Proiezioni, sebbene talune azioni necessarie per la copertura del fabbisogno finanziario non siano allo stato ancora certe.

Gli Amministratori hanno inoltre verificato le ripercussioni che deriverebbero dal mancato rafforzamento patrimoniale. Tale verifica ha condotto gli stessi Amministratori a concludere che anche in tale scenario la capacità del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni lungo il periodo oggetto delle Proiezioni non sarebbe pregiudicata, evidenziando tuttavia che il mancato rafforzamento patrimoniale potrebbe compromettere la capacità del Gruppo di realizzare integralmente gli investimenti immobiliari previsti già a partire dal 2019, con conseguenti ripercussioni negative sulla crescita del portafoglio immobiliare e sulla redditività del Gruppo.

In considerazione della significatività delle valutazioni effettuate dagli Amministratori ai fini della valutazione del rischio di liquidità, nonché delle incertezze insite nelle stime delle fonti di copertura del fabbisogno finanziario, abbiamo considerato che tali valutazioni configurino un aspetto chiave della revisione del bilancio consolidato del Gruppo.

Il paragrafo "Principali tipologie di rischio" del bilancio consolidato riporta l'informativa resa dal Gruppo in merito all'aspetto sopra evidenziato.

**Procedure di revisione svolte**

Le nostre procedure di revisione hanno incluso, tra le altre, le seguenti:

- comprensione delle analisi effettuate dagli Amministratori nella predisposizione dei piani finanziari e nella stima dei flussi di cassa attesi;
- analisi di ragionevolezza delle principali assunzioni adottate dagli Amministratori per la formulazione delle previsioni dei flussi di cassa e valutazione dell'attendibilità dei dati sottostanti utilizzati per tali previsioni;
- incontri e discussioni con la Direzione al fine dell'ottenimento di elementi informativi ritenuti utili nelle circostanze;

- analisi degli scostamenti dei dati consuntivi rispetto ai piani finanziari originari, al fine di valutare la natura degli scostamenti e l'attendibilità del processo di predisposizione dei piani;
- lettura critica dei verbali delle riunioni del Consiglio di Amministrazione;
- esame dello stato di avanzamento delle iniziative attualmente in essere in ordine alle fonti di copertura finanziaria;
- analisi degli eventi successivi intercorsi tra la data di chiusura del bilancio e la data della presente relazione;
- esame dell'adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note illustrative.

### **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato**

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 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.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, 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 consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Aedes SIIQ S.p.A. 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 del Gruppo.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato 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 consolidato.

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 consolidato, 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 del Gruppo;
- 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 del Gruppo 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 il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

### **Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Aedes SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 12 novembre 2018 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2018 al 31 dicembre 2026.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

## RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

**Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98**

Gli Amministratori della Aedes SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Aedes al 31 dicembre 2018, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro 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 e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del gruppo Aedes al 31 dicembre 2018 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Aedes al 31 dicembre 2018 e sono redatte 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, 8 aprile 2019