AEDES SIIQ
COMMERCIAL PROPERTIES

Resoconto intermedio consolidato e abbreviato sulla gestione al 31 marzo 2019 2° esercizio

INDICE

1. INFORMAZIONI GENERALI 3

1.1 CARICHE SOCIALI 3

1.2 STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2019 4

1.3 ALTRE INFORMAZIONI 5

2. NOTE DI COMMENTO 6

2.1 PRINCIPI CONTABILI E DI CONSOLIDAMENTO 6

2.2 AREA DI CONSOLIDAMENTO 8

2.3 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO 9

2.4 STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO 13

2.5 PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE 16

2.6 EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO 19

2.7 EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE 19

2.8 CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO 19

2.9 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE 20

2.10 DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO 21

2.11 ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE 22

1. INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

Giuseppe Roveda
Amministratore Delegato

Carlo A. Puri Negri
Presidente

Benedetto Ceglie
Vice Presidente
(4)

Alessandro Gandolfo
Consigliere

Giorgio Gabrielli
Consigliere

Adriano Guarneri
Consigliere
(1)

Annamaria Pontiggia
Consigliere Indipendente
(1) (2) (3)

Rosanna Ricci
Consigliere Indipendente
(2) (3)

Serenella Rossano
Consigliere Indipendente
(2) (3)

(1) Comitato Investimenti
(2) Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate
(3) Comitato Remunerazione e Nomine
(4) Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

Collegio Sindacale

Philipp Oberrauch
Sindaco Effettivo
(1)

Cristiano Agogliati
Presidente
(1)

Roberta Moscaroli
Sindaco Effettivo
(1)

(1) Organismo di Vigilanza

Società di Revisione

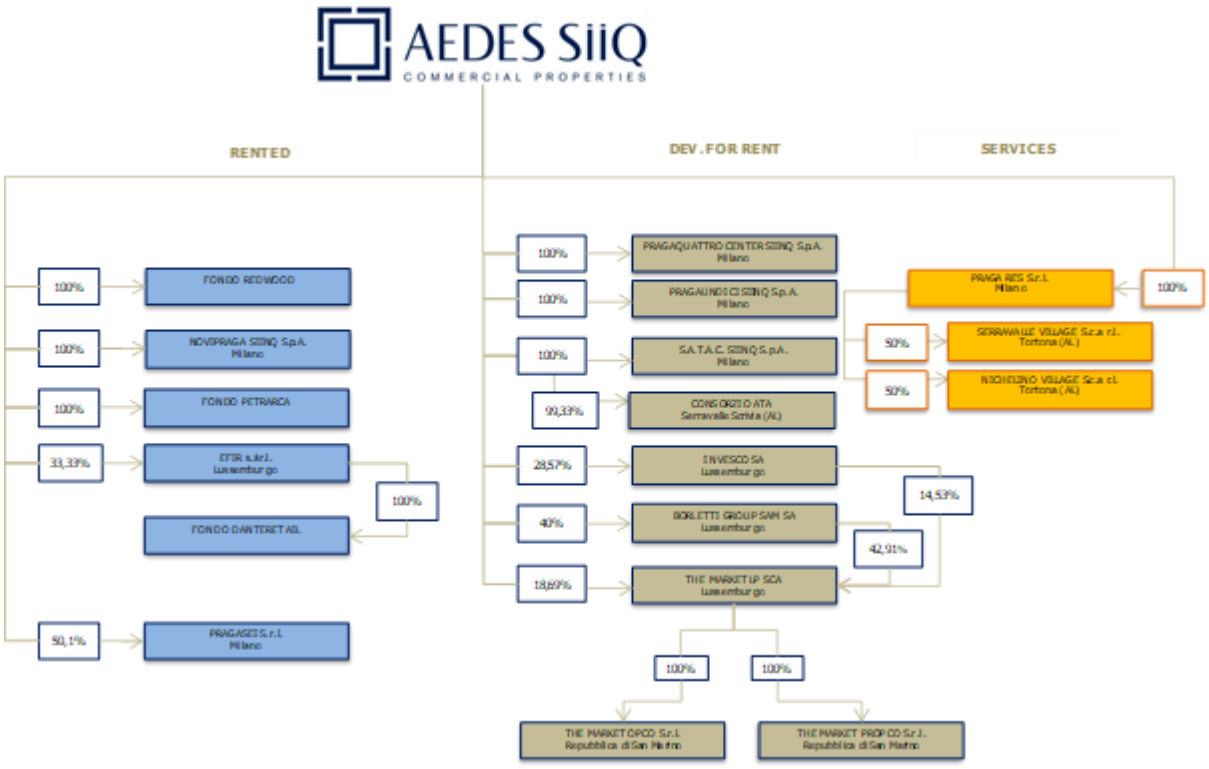
Deloitte & Touche S.p.A.

1.2 Struttura del Gruppo al 31 marzo 2019

Aedes SIIQ S.p.A. ("**Aedes**", la "**Società**" o la "**Capogruppo**"), a seguito dell'esercizio dell'opzione per aderire al regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SIIQ) è diventata SIIQ dal 1 gennaio 2018.

AEDES è un antico nome che affonda le sue radici nella lingua latina e il suo significato è casa, tempio, costruzione. Aedes SIIQ nasce con l'obiettivo di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare generando benefici per tutti i suoi stake-holders.

La struttura semplificata del Gruppo al 31 marzo 2019 risultava la seguente:



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

1.3 Altre informazioni

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

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

In considerazione del fatto che Aedes detiene partecipazioni di controllo, la Relazione Trimestrale è stata redatta su base consolidata e abbreviata. Come per le precedenti Relazioni Trimestrali, pertanto, tutte le informazioni incluse nella presente relazione sono relative ai dati consolidati del Gruppo Aedes.

I dati di cui alla presente Relazione Trimestrale sono espressi in migliaia di Euro, se non diversamente indicato.

2. NOTE DI COMMENTO

2.1 Principi contabili e di consolidamento

Per la determinazione del fair value al 31 marzo 2019 del portafoglio immobiliare già esistente, non essendo emersi elementi che abbiano determinato la necessità di aggiornarne le risultanze, sono state utilizzate le perizie al 31 dicembre 2018.

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

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061493 del 18 luglio 2013, per la redazione Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018 il Gruppo si è avvalso di CB Richard Ellis quale primario esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni.

Rispetto alla relazione finanziaria annuale 2018, il resoconto intermedio al 31 marzo 2019 recepisce l'adozione del nuovo principio contabile IFRS 16 - Leases, entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2019.
Il nuovo principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario, senza più distinzione fra leasing operativo e leasing finanziario ed in particolare prevede - per i contratti ai quale è applicabile - l'iscrizione del diritto di uso (right of use) dell'attività sottostante nell'attivo di stato patrimoniale con contropartita un debito finanziario. È stata adottata la facoltà di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto beni di modico valore unitario e i leasing con una durata residua pari o inferiore ai 12 mesi.
Per l'adozione del nuovo principio, il Gruppo ha seguito il metodo di transizione modified retrospective (ovvero con effetto cumulativo dell'adozione rilevato a rettifica del saldo di apertura degli utili riportati a nuovo al 1° gennaio 2019, senza rideterminare le informazioni comparative).
Per i contratti passivi di lease in precedenza classificati come operativi, sono stati quindi contabilizzati:
• una passività finanziaria, pari al valore attuale dei pagamenti futuri residui alla data di transizione, attualizzati utilizzando per ciascun contratto l'incremental borrowing rate (IBR) applicabile alla data di transizione;
• un diritto d'uso pari al valore della passività finanziaria alla data di transizione.

Complessivamente l'applicazione del nuovo principio evidenzia al 31 marzo 2019:
• diritti d'uso per complessivi 3,1 milioni, iscritti nelle attività non correnti;
• una passività finanziaria, calcolata come sopra descritto, pari a circa 3,5 milioni.
• con riferimento al conto economico, un miglioramento del margine operativo lordo (EBITDA) di 0,3 milioni, derivante dallo storno dei canoni di leasing, controbilanciato da maggiori ammortamenti per 0,2 milioni e da maggiori oneri finanziari pressoché nulli, con un impatto quindi su margine operativo lordo (EBITDA), margine operativo (EBIT) di pertinenza del Gruppo del periodo pari rispettivamente a 0,3 milioni, 0,1 milioni.

La Relazione Finanziaria Annuale 2018 contiene una descrizione di maggiore dettaglio del nuovo principio e dei suoi effetti stimati al 1°gennaio 2019.

Si fa presente che gli effetti stimati dell'adozione dell'IFRS 16 come sopra commentati potranno subire delle modifiche fino alla presentazione del primo bilancio consolidato del Gruppo dell'esercizio che comprende la data di prima applicazione, anche in funzione del successivo emergere di orientamenti su alcune fattispecie maggiormente esposte ad interpretazioni, nonché per la messa a regime delle

soluzioni informatiche individuate a sostegno dei processi aziendali interessati.

Nei prospetti economici riportati nella Relazione Trimestrale è stato evidenziato esclusivamente il risultato prima delle imposte; conseguentemente, anche le appostazioni sia economiche che patrimoniali delle imposte differite e anticipate e dei crediti e debiti tributari riflettono essenzialmente le valutazioni effettuate nel Bilancio Consolidato 2018.

Le situazioni trimestrali delle società controllate, utilizzate per la redazione della presente Relazione Trimestrale consolidata, sono state predisposte dalle rispettive strutture amministrative e, ove necessario, riclassificate per renderle omogenee con quella di Aedes.

2.2 Area di consolidamento

La Relazione Trimestrale al 31 marzo 2019 comprende i dati patrimoniali ed economici della Società e delle società direttamente e indirettamente controllate. Le società nelle quali la Capogruppo, anche indirettamente, detiene un'influenza notevole, sono consolidate con il metodo del patrimonio netto.

Al fine di favorire una migliore comprensione dell'andamento del Gruppo si riporta il confronto con il conto economico proforma del primo trimestre 2018.

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

2.3 Conto Economico Consolidato

A seguito della quotazione di Aedes SIIQ S.p.A. in data 28 dicembre 2018, si è perfezionata l'operazione di scissione parziale proporzionale di Restart SIIQ S.p.A. a favore di Aedes SIIQ S.p.A. e risulta costituito il nuovo Gruppo Aedes.

Si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico del periodo. Si segnala che i dati al 31 marzo 2019 sono comparati con i dati Proforma del 31 marzo 2018, al fine di favorire una migliore comprensione dell'andamento del Gruppo, a seguito della suddetta operazione di scissione.

Descrizione (Euro/000)	31/03/2019	31/03/2018 (Proforma)	Variazione
Ricavi lordi da affitto	3.991	4.242	(251)
Altri ricavi	603	(136)	739
Totale Ricavi	**4.594**	**4.106**	**488**
Perdite per sfitti nette	(479)	(256)	(223)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(851)	(935)	84
Opex	(226)	(103)	(123)
Commissioni e provvigioni	(21)	(226)	205
Altri costi non riaddebitabili	(62)	(268)	206
Totale Costi Diretti Esterni	**(1.639)**	**(1.788)**	**149**
Net Operating Income	**2.955**	**2.318**	**637**
Costo del Personale Diretto	(784)	(689)	(95)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	180	500	(320)
Totale Costi diretti	**(604)**	**(189)**	**(415)**
Costo del Personale di sede	(605)	(548)	(57)
Consulenze a Struttura	(569)	(608)	39
G&A	(942)	(848)	(94)
Totale Spese Generali	**(2.116)**	**(2.004)**	**(112)**
EBITDA	**235**	**125**	**110**
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(145)	(702)	557
Proventi/(oneri) da società collegate	496	744	(248)
EBIT (Risultato operativo)	**586**	**167**	**419**
Proventi/(oneri) finanziari	(2.565)	(1.865)	(700)
EBT (Risultato ante imposte)	**(1.979)**	**(1.698)**	**(281)**
Imposte/Oneri fiscali	n/a	n/a	n/a
Utile/(Perdita)	**(1.979)**	**(1.698)**	**(281)**
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
Risultato di competenza del Gruppo	**(1.979)**	**(1.698)**	**(281)**

Il Net Operating Income risulta positivo per circa 3,0 milioni di Euro, in crescita rispetto ad un dato del primo trimestre 2018 pari a circa 2,3 milioni di Euro.

L'EBITDA risulta positivo per 0,2 milioni di Euro, in miglioramento rispetto a 0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2018.

L'EBIT risulta positivo per 0,6 milioni di Euro, in aumento rispetto ai 0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2018.

L'EBT, a causa dell'incidenza degli oneri finanziari, risulta negativo per 2,0 milioni di Euro, in peggioramento rispetto al risultato del primo trimestre 2018.

Di seguito vengono analizzati i dati economici per singola voce.

TOTALE RICAVI

I ricavi totali al 31 marzo 2019 ammontano a 4,6 milioni di Euro rispetto a 4,1 milioni di Euro del corrispondente periodo del 2018.

Ricavi (Euro/000)	31/03/2019	31/03/2018 (Proforma)	Variazione
Ricavi lordi da affitto	3.991	4.242	(251)
Altri ricavi	603	(136)	739
Totale	**4.594**	**4.106**	**488**

Altri ricavi (Euro/000)	**31/03/2019**	**31/03/2018 (Proforma)**	**Variazione**
Ricavi da attività di Construction Management	*20*	*226*	*(206)*
Costi da attività di Construction Management	*(3)*	*(263)*	*260*
Margine da erogazione servizi di Construction Management	**17**	**(37)**	**54**
Ricavi da attività di Project Management	*103*	*(90)*	*193*
Costi da attività di Project Management	*(77)*	*(43)*	*(34)*
Margine da erogazione servizi di Project Management	**26**	**(133)**	**159**
Ricavi diversi	**560**	**34**	**526**
Altri ricavi	***603***	***(136)***	***739***

I ricavi lordi da affitto si attestano a circa 4,0 milioni di Euro, rispetto a 4,2 milioni di Euro del 31 marzo 2018. Il decremento di 0,2 milioni di Euro è dovuto a minori canoni di locazione su alcuni immobili, sfitti a partire dal secondo trimestre 2018 (circa 0,3 milioni di Euro relativi a minori affitti di immobili appartenenti al fondo Petrarca), a minori affitti su immobili ceduti nel corso del 2018 (circa 0,4 milioni di Euro), in parte compensati da maggiori ricavi relativi al Serravalle Retail Park (circa 0,2 milioni di Euro) e immobili del portafoglio Redwood (circa 0,3 milioni di Euro).

Gli altri ricavi includono, il margine da servizi di Construction Management ed il margine da erogazione di servizi Project Management sostanzialmente nulli, rispetto al saldo negativo di 0,2 milioni di Euro del primo trimestre 2018.

I Ricavi diversi sono pari a 0,6 milioni di Euro, rispetto ad un valore sostanzialmente nullo al 31 marzo 2018 ed includono proventi derivanti dallo stralcio di debiti commerciali (0,4 milioni di Euro) e ricavi per prestazioni di servizi verso società del progetto The Market (0,1 milioni di Euro).

COSTI DIRETTI ESTERNI

I costi diretti si attestano a 1,6 milioni di Euro al 31 marzo 2019, rispetto a 1,8 milioni di Euro del corrispondente periodo 2018.

Costi Diretti Esterni (Euro/000)	31/03/2019	31/03/2018 (Proforma)	Variazione
Perdite per sfitti nette	(479)	(256)	(223)
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(851)	(935)	84
Opex	(226)	(103)	(123)
Commissioni e provvigioni	(21)	(226)	205
Altri costi non riaddebitabili	(62)	(268)	206
Totale Costi Diretti Esterni	**(1.639)**	**(1.788)**	**149**

L'incremento delle perdite per sfitti nette è principalmente congiunturale e riconducibile al Serravalle Retail Park inaugurato, rinnovato e ampliato ed inaugurato nel mese di giugno 2018.

L'incremento delle Opex è principalmente riconducibile a maggiori oneri inerenti la stipula di nuovi contratti di affitto nel corso del trimestre.

NET OPERATING INCOME

Il Net Operating Income risulta, per effetto delle voci sopra commentate, positivo per 3,0 milioni di Euro, in crescita rispetto al 31 marzo 2018.

COSTI DIRETTI

Costi diretti (Euro/000)	31/03/2019	31/03/2018 (Proforma)	Variazione
Costo del Personale Diretto	(784)	(689)	(95)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	180	500	(320)
Totale Costi diretti	**(604)**	**(189)**	**(415)**

Il costo del personale diretto al 31 marzo 2019 è in crescita rispetto al 31 marzo 2018, in conseguenza del potenziamento della struttura organizzativa. La voce costi interni diretti capitalizzati al 31 marzo 2019 è principalmente relativa alla capitalizzazione dei costi di gestione relativi allo sviluppo dell'area localizzata nel comune di Caselle. Il valore rilevato nel 2018 scontava l'impiego di risorse interne in prossimità della chiusura dei lavori della fase C del Serravalle Retail Park.

SPESE GENERALI

Le spese generali si attestano a 2,1 milioni di Euro rispetto ai 2,0 milioni di Euro al 31 marzo 2018.

Spese Generali (Euro/000)	31/03/2019	31/03/2018 (Proforma)	Variazione
Costo del Personale di sede	(605)	(548)	(57)
Consulenze a Struttura	(569)	(608)	39
G&A	(942)	(848)	(94)
Totale Spese Generali	**(2.116)**	**(2.004)**	**(112)**

L'incremento delle spese generali pari a 0,1 milioni di Euro è principalmente riconducibile al fatto che al 31 marzo 2018 tale voce includeva l'impatto positivo generato dal rilascio degli effetti contabili della normalizzazione dell'affitto della precedente sede sociale.

EBITDA

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai costi Diretti e alle Spese Generali sopra commentate, pari ad un valore positivo di 0,2 milioni di Euro, rispetto ad un valore positivo di 0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2018. Tale incremento riflette anche l'effetto positivo su tale margine derivante dalla prima applicazione dell'IFRS16.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E ALTRE SVALUTAZIONI NON IMMOBILIARI

La voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni non immobiliari al 31 marzo 2019 è pari a 0,1 milioni di Euro, rispetto a 0,7 milioni di Euro al 31 marzo 2018.
Tale voce risulta così composta:

- 0,3 milioni di Euro di ammortamenti (0,5 milioni nel 2018). Il dato al 2018 includeva gli effetti generati dalla rideterminazione della vita utile di arredi e impianti della precedente sede sociale; il dato 2019 include 0,2 milioni di Euro sono relativi agli ammortamenti sui diritti d'uso;

- 0,2 milioni di Euro di rilasci di fondi svalutazione crediti commerciali (0,2 milioni di Euro di accantonamenti nel 2018) in relazione a maggiori incassi rispetto a posizioni su cui erano stati fatti degli accantonamenti.

PROVENTI/(ONERI) DA SOCIETÀ COLLEGATE

La voce al 31 marzo 2019 presenta un saldo positivo di 0,5 milioni di Euro (0,7 milioni di Euro di proventi al 31 marzo 2018); il decremento è principalmente imputabile alle perdite operative del primo trimestre delle società collegate al progetto The Market.

EBIT

In conseguenza delle voci sopra commentate si attesta ad un valore positivo di 0,6 milioni di Euro, rispetto a 0,2 milioni di Euro positivi del 31 marzo 2018.

PROVENTI /(ONERI) FINANZIARI

Gli oneri finanziari al netto dei proventi finanziari e inclusi gli effetti di adeguamento al fair value di strumenti derivati di copertura del rischio tasso di interesse, sono pari a 2,6 milioni di Euro rispetto a 1,9 milioni di Euro del precedente periodo.

La voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: +0,1 milioni di Euro (+0,4 milioni di Euro al 31 marzo 2018);
- Oneri finanziari: -2,7 milioni di Euro (-2,2 milioni di Euro al 31 marzo 2018); l'incremento è principalmente imputabile agli oneri accessori relativi alla concessione di nuove linee di credito a breve ed al rifinanziamento del debito a breve del Fondo Petrarca;
- Adeguamento al *fair value* di strumenti derivati: sostanzialmente nulli (in linea con il 31 marzo 2018).

2.4 Stato Patrimoniale Consolidato

Voce	Descrizione	31/03/2019	31/12/2018	Variazione
A.	Capitale fisso	514.170	508.326	5.844
B.	Capitale circolante netto	(10.006)	(5.393)	(4.613)
C.=A.+B.	**CAPITALE INVESTITO**	**504.164**	**502.933**	**1.231**
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	296.185	298.316	(2.131)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
D.=D.1+D.2	**Totale patrimonio netto**	**296.185**	**298.316**	**(2.131)**
E.	**Altre (attività) e passività non correnti**	**1.166**	**861**	**305**
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	137.902	134.909	2.993
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	73.318	72.427	891
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(4.407)	(3.580)	(827)
I.= F+G+H	**Totale indebitamento finanziario netto**	**206.813**	**203.756**	**3.057**
L.=D.+E.+I.	**TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO**	**504.164**	**502.933**	**1.231**

A. CAPITALE FISSO

Il totale della voce è pari a 514,2 milioni di Euro a fronte di 508,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2018, ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per 447,1 milioni di Euro da 445,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2018. L'incremento di 2,1 milioni di Euro è principalmente riconducibile alle capitalizzazioni di costi in particolare sull'area di sviluppo di Caselle (1,8 milioni di Euro) e sulle Torri di Viale Richard a Milano (0,3 milioni di Euro).
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per 63,9 milioni di Euro, rispetto a 63,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2018; l'incremento è riconducibile agli adeguamenti in conseguenza del risultato del periodo delle partecipazioni;
- diritti d'uso per 3,1 milioni di Euro;
- altre immobilizzazioni finanziarie pari a 0,1 milioni di Euro, in linea con il 31 dicembre 2018.

B. CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è negativo per 10,0 milioni di Euro a fronte di un saldo negativo di 5,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2018, ed è composto da:

- rimanenze per 8,6 milioni di Euro invariate rispetto al 31 dicembre 2018;
- crediti commerciali e altri crediti per 10,2 milioni di Euro, rispetto a 9,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2018. La variazione è principalmente imputabile a maggiori crediti tributari oltre a maggiori crediti verso le società collegate Nichelino Village e The Market;
- debiti commerciali e altri debiti per 28,8 milioni di Euro, rispetto a 23,0 milioni di Euro a fine 2018. L'incremento include 2,1 milioni di Euro relativi al debito per la caparra versata dall'acquirente dell'immobile di Milano Via Roncaglia. In tale voce è anche incluso il conguaglio, derivante dalla scissione, a favore di Restart SIIQ SPA, pari a circa 2,3 milioni di Euro, approvato nel contesto del bilancio separato di Aedes SIIQ SPA nel corso dell'assemblea del 30 Aprile u.s..

Al 31 marzo 2019 non risultano posizioni debitorie di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti scadute e non pagate oltre i termini applicabili. Quanto ai debiti commerciali e altri debiti, alla medesima data il Gruppo Aedes registrava scaduti per 7,6 milioni di Euro, per i quali non sussistono controversie o iniziative giudiziali, né sospensione di rapporti di fornitura.

C. CAPITALE INVESTITO

Per effetto delle sopra menzionate variazioni, il capitale investito passa da 502,9 milioni di Euro al 31

dicembre 2018 a 504,2 milioni di Euro al 31 marzo 2019. Esso è finanziato dal patrimonio netto per 296,2 milioni di Euro (58,8%), per 206,8 milioni di Euro (41%) dall'indebitamento finanziario netto e per 1,2 milioni di Euro (0,2%) da altre passività nette non correnti.

D. PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato, interamente di competenza del Gruppo, è pari a 296,2 milioni di Euro rispetto a 298,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2018. La variazione negativa di 2,1 milioni di Euro è ascrivibile alla riserva per valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati considerati di copertura (-0,1 milioni di Euro), oltre alla perdita di periodo di circa 2,0 milioni di Euro.

E. ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti hanno un saldo negativo di 1,2 milioni di Euro contro un saldo negativo di 0,9 milioni di Euro a fine 2018. La voce risulta composta principalmente da:

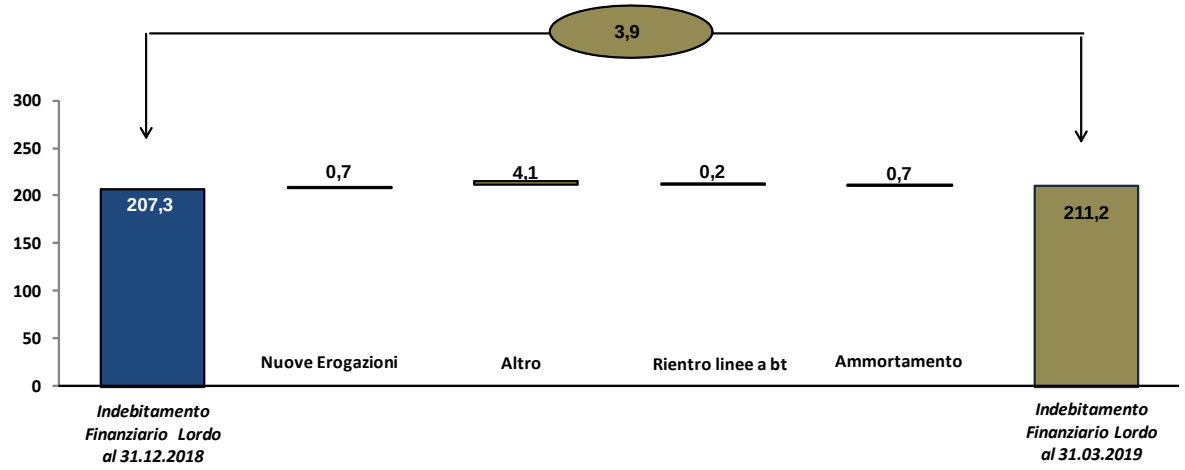
- passività di 1,4 milioni di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (1,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2018);
- passività di 0,7 milioni di Euro (in linea con i valori a fine 2018) relative a fondi rischi, principalmente per oneri contrattuali (0,3 milioni di Euro, in linea con fine 2018), per rischi di natura fiscale (0,2 milioni di Euro, in linea con fine 2018), a fondi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare (0,1 milioni di Euro, in linea con fine 2018), a fondi per oneri futuri (0,1 milioni di Euro, in linea con fine 2018);
- passività nette di 1,1 milioni di Euro per valutazione al fair value di strumenti derivati (1,0 milioni di Euro al termine dell'esercizio 2018);
- attività fiscali nette di 2,8 milioni Euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2018) quale sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo per imposte differite;
- passività per debiti netti di 0,7 milioni di Euro (in linea con il valore a fine 2018).

I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2019 è pari a 206,8 milioni di Euro rispetto a 203,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2018.
L'indebitamento finanziario netto alla fine del primo trimestre deriva da una differenza tra debiti lordi per 211,2 milioni di Euro e depositi bancari pari a 4,4 milioni di Euro (valutati in conformità con lo IFRS 9), rispetto a debiti lordi per 207,3 milioni di Euro e depositi bancari pari a 3,6 milioni di Euro al termine dell'esercizio precedente.
Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo al 31 marzo 2019, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

	PFN (Euro/000)	31/03/2019	31/12/2018	Variazione
A	Cassa	4.407	3.580	827
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
D	***Liquidità (A) + (B) + (C)***	***4.407***	***3.580***	***827***
E	***Crediti finanziari correnti***	***0***	***0***	***0***
F	Debiti verso banche correnti	(71.327)	(71.984)	657
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(544)	(175)	(369)
H	Altre passività finanziarie correnti	(1.447)	(268)	(1.179)
I	***Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)***	***(73.318)***	***(72.427)***	***(891)***
J	**Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)**	**(68.911)**	**(68.847)**	**(64)**
K	Debiti verso banche non correnti	(79.751)	(79.230)	(521)
L	Obbligazioni emesse	(44.629)	(44.447)	(182)
M	Altre passività finanziarie non correnti	(13.522)	(11.232)	(2.290)
N	**Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)**	**(137.902)**	**(134.909)**	**(2.993)**
O	**Indebitamento finanziario netto (J) + (N)**	**(206.813)**	**(203.756)**	**(3.057)**

La variazione dell'indebitamento lordo è principalmente dovuta ad ammortamenti correnti, oltre che all'applicazione dell'IFRS 16 e alla conseguente rilevazione del debito sui diritti d'uso, come di seguito illustrato:



Al lordo del debito derivante dall'applicazione dell'IFRS16 sui diritti d'uso, la percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 43,87% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media del debito lordo finanziario (*duration*) è di 1,81 anni.

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

Indebitamento finanziario per linea di *business*	31/03/2019	31/12/2018	Variazione
Indebitamento connesso a Development for Rent	**26,9**	**27,2**	**(0,3)**
di cui ipotecario/fondiario	*18,9*	*19,2*	
di cui assistito da altre garanzie	*8,0*	*8,0*	
Indebitamento connesso a Rented Assets	**109,0**	**109,4**	**(0,4)**
di cui ipotecario/fondiario	*107,4*	*107,8*	
di cui leasing	*1,6*	*1,6*	
Indebitamento connesso a Portfolio to be sold	**1,8**	**1,8**	**0,0**
di cui ipotecario/fondiario	*1,8*	*1,8*	
Indebitamento connesso ad altre operazioni	**14,9**	**14,4**	**0,5**
di cui chirografario	*14,9*	*14,4*	
Indebitamento verso altri finanziatori	**55,1**	**54,5**	**0,6**
Debito relativo a diritti d'uso	**3,5**	**-**	**3,5**
Totale indebitamento finanziario lordo	**211,2**	**207,3**	**3,9**

Al 31 marzo 2019 non sono presenti *covenant* finanziari, ovvero altre clausole previste dai contratti di finanziamento, non rispettati.

2.5 Principali contenziosi e verifiche fiscali in essere

Si riportano di seguito le notizie relative ai principali contenziosi e alle verifiche fiscali che interessano società del Gruppo, in essere al termine del primo trimestre 2019. In relazione a tali contenziosi, e ad altri eventuali minori, il Gruppo ha effettuato accantonamenti a fondi rischi laddove sia stata valutata una probabile soccombenza in giudizio. Si precisa che il Progetto di Scissione al paragrafo 3.2 prevede, tra l'altro, che "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 segnala che, per effetto della Scissione, alla Società sono stati assegnati tutti i contenziosi civili e amministrativi afferenti il Complesso Aziendale SIIQ, di cui alla Data di Efficacia della Scissione era parte la società scissa Aedes SIIQ S.p.A. (oggi Restart SIIQ S.p.A.), come riportato nel Progetto di Scissione.

Contenzioso Fih
Il 14 dicembre 2011 Fih S.a.g.l. (già Fih SA) ha instaurato un procedimento arbitrale contro Satac S.p.A. (ora Satac SIINQ S.p.A.) avente ad oggetto l'impugnazione delle deliberazioni di ricapitalizzazione assunte dall'assemblea dei soci di Satac del 10 novembre 2011 (il "Primo Arbitrato"); contestualmente, Fih ha presentato ricorso presso il Tribunale di Alessandria chiedendo, in sede cautelare, la sospensione dell'esecuzione della delibera assembleare. Nel febbraio 2012 il Tribunale di Alessandria ha rigettato il ricorso cautelare, condannando Fih al pagamento delle spese legali. Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni finanziarie annuali e semestrali, a cui si rinvia per la ricostruzione in particolare delle vicende che hanno dato luogo ai menzionati contenziosi, si precisa che i motivi di impugnazione delle deliberazioni di ricapitalizzazione addotti da Fih nel Primo Arbitrato si fondavano: (i) sull'asserita non conformità alla legge della situazione patrimoniale – predisposta dall'organo amministrativo di Satac ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e posta alla base del primo aumento di capitale, destinato al ripianamento delle perdite e alla ricostituzione del capitale sociale – che sarebbe stata assunta al solo fine di estromettere Fih da Satac; (ii) sull'asserita illegittimità della delibera concernente il secondo aumento di capitale, in ragione del fatto che Fih non avendo partecipato alla delibera di azzeramento e ricostituzione del capitale sociale - e, dunque, non essendo più socio - non aveva potuto concorrere alla sottoscrizione e liberazione del secondo aumento.

Con lodo pronunciato il 4 dicembre 2014, il Collegio Arbitrale ha rigettato integralmente le domande proposte da Fih nel Primo Arbitrato. Il lodo è stato oggetto di impugnativa ex art. 827 e ss. c.p.c. da parte di Fih innanzi alla Corte d'Appello di Torino. Con sentenza pubblicata in data 17 gennaio 2017, la Corte d'Appello di Torino ha respinto integralmente l'impugnazione del lodo proposta da Fih condannandola al pagamento in favore di Satac delle spese processuali del giudizio d'appello. Fih ha impugnato con ricorso per cassazione la sentenza emessa dalla Corte di Appello di Torino. Satac, in data 28 aprile 2017, ha notificato a Fih il proprio controricorso e il ricorso incidentale condizionato con il quale ha chiesto alla Suprema Corte di dichiarare l'inammissibilità e comunque di respingere il ricorso presentato da Fih. Con comunicazione del 26 febbraio 2019, la Corte di Cassazione ha fissato l'udienza pubblica per il 4 aprile 2019. All'udienza *de qua* le parti hanno svolto le loro difese e il Procuratore Generale ha rilevato la correttezza della sentenza della Corte d'Appello di Torino e ha concluso chiedendo il rigetto del ricorso principale presentato da Fih con l'assorbimento di quello incidentale. Si è in attesa del deposito della sentenza della Corte di Cassazione.

Nel maggio 2014 Fih, sempre in relazione alle vicende che hanno portato alla sua uscita dalla compagine azionaria, ha radicato a Milano un procedimento arbitrale (il "Secondo Arbitrato") contro Pragacinque S.r.l. (ora Aedes SIIQ S.p.A.) avente ad oggetto l'Accordo Quadro sottoscritto fra quest'ultima e le società fiduciarie Cofircont Compagnia Fiduciaria S.p.A. e Timone Fiduciaria S.p.A. nel gennaio 2007 per l'ingresso nel capitale sociale di Satac. In connessione al Secondo Arbitrato, nel maggio 2014 Fih ha presentato al Tribunale di Milano anche un ricorso contro Pragacinque per il sequestro giudiziario del 55,15% di Satac e per il sequestro conservativo delle attività di Pragacinque. Con provvedimento del 12 giugno 2014 il Tribunale di Milano – ritenendo non applicabile la misura del

sequestro giudiziario e insussistente il requisito del periculum in mora rispetto alle altre misure richieste – ha rigettato il predetto ricorso di Fih e ha condannato quest'ultima al pagamento delle spese legali a favore di Pragacinque.

Per quanto riguarda il Secondo Arbitrato, con lodo pronunciato in data 23 maggio 2016, il Collegio Arbitrale ha dichiarato l'inadempimento di Pragacinque all'obbligazione di capitalizzazione di Satac SIINQ S.p.A. prevista dal menzionato Accordo Quadro, condannando la Società al risarcimento del danno a favore di Fih, nella misura - determinata, anche in via equitativa, tenuto conto del concorso di colpa di Fih - di Euro 2.093.000,00 oltre interessi legali, e compensando le spese di difesa. Con atto di impugnazione di lodo arbitrale ex art. 827 e ss. c.p.c., notificato in data 27 gennaio 2017, Fih ha convenuto Aedes SIIQ S.p.A. innanzi alla Corte d'Appello di Milano, chiedendo di accertare e dichiarare la nullità del lodo. Con sentenza del 23 agosto 2018, la Corte d'Appello di Milano ha rigettato tutti i motivi di impugnativa proposti da Fih e, al contempo, ha condannato quest'ultima al pagamento a favore di Aedes delle spese del giudizio liquidate in 22.915,00 Euro, oltre spese e oneri di legge. In data 31 ottobre 2018, Fih ha notificato ad Aedes il ricorso in Cassazione avverso la sentenza pronunciata dalla Corte di Appello di Milano e in data 10 dicembre 2018 Aedes ha depositato il proprio controricorso. In relazione a tale contenzioso, si segnala che qualora la società scissa Aedes SIIQ S.p.A. (oggi Restart SIIQ S.p.A.) non fosse estromessa dal giudizio, tutte le eventuali sopravvenienze attive e passive ad esso riconducibili rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo beneficio o carico della Società.

I menzionati giudizi promossi da Fih si inseriscono in un generale contesto di conflittualità con detta società, nell'ambito del quale Fih ha avviato un'ennesima iniziativa proponendo (con un cittadino di Caselle Torinese) in data 31 ottobre 2017 il ricorso avanti al TAR Piemonte contro il Comune di Caselle e nei confronti di SATAC SIINQ S.p.A. per l'annullamento degli atti che hanno portato alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica di attuazione del Piano Particolareggiato per quanto attiene al Subambito A-B dell'area ATA. Con comparsa di costituzione dell'1 dicembre 2017, Satac SIINQ S.p.A. si è costituita in giudizio, chiedendo al TAR di dichiarare il ricorso inammissibile, irricevibile e, comunque, di respingerlo nel merito.

Tenuto conto dei pareri legali ottenuti con riferimento a tale contenzioso, il Gruppo ha valutato il rischio di soccombenza possibile, ma non probabile.

Contenzioso RFI

Retail Park One S.r.l. ha presentato ricorso avanti al T.A.R. Piemonte nei confronti del Comune di Serravalle Scriva - RFI S.p.A. - Italferr e Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti con comunicazione anche a Cascina Praga SIINQ S.p.A. per l'annullamento parziale, previa sospensione/concessione di misure cautelari, del permesso di costruire n. 3648 del 14 aprile 2016 (Serravalle Retail Park Fase A) limitatamente alle prescrizioni ivi riportate, tra cui la consegna di una fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta in favore di RFI S.r.l.. Con provvedimento del 28 luglio 2016 il T.A.R Piemonte ha rigettato l'istanza sospensiva promossa da Retail Park One S.r.l., la quale ha promosso appello cautelare avverso l'ordinanza di rigetto. All'udienza del 19 gennaio 2017, il Consiglio di Stato ha accolto l'appello cautelare e con ordinanza n. 167/2017 ha sospeso la prescrizione del permesso di costruire relativa alla consegna della fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta, ferme le altre prescrizioni.
L'udienza finale di discussione del ricorso, inizialmente fissata per il 20 settembre 2017, è stata rinviata al giorno 13 giugno 2018 ed ulteriormente rinviata al giorno 30 gennaio 2019.
A definizione della posizione, Novipraga SIINQ S.p.A. (incorporante di Retail Park One S.r.l.), RFI e il Comune di Serravalle Scrivia hanno sottoscritto in data 28 gennaio 2019 un accordo ex art. 11 L. 241/1990 con il quale le parti hanno convenuto di integralmente sostituire le prescrizioni oggetto di impugnazione tra cui quella relativa alla consegna della fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta e il suo ammontare. Alla luce di quanto precede, all'udienza del 30 gennaio 2019, le parti hanno chiesto un breve rinvio al fine di permettere il deposito di una dichiarazione di carenza di interesse al ricorso, volta alla declaratoria di improcedibilità del giudizio a spese legali compensate. La causa è stata, pertanto, rinviata all'udienza del 17 aprile 2019. All'udienza *de qua* le Parti hanno dato atto della dichiarazione di sopravvenuta carenza di interesse, nonché dell'adesione di tutte le parti costituite, come da documentazione previamente depositata e all'esito della stessa il Collegio ha

assegnato la causa a decisione. Con sentenza pubblicata in data 26 aprile 2019, il T.A.R. Piemonte, preso atto degli accordi raggiunti tra le Parti e definitivamente pronunciandosi sul ricorso, ha dichiarato l'improcedibilità dello stesso per sopravvenuto difetto di interesse, compensando integralmente le spese.

Si segnala che tutti i contenziosi tributari di cui era parte la società scissa Aedes SIIQ S.p.A. (oggi Restart SIIQ S.p.A.) quale capogruppo alla Data di Efficacia della Scissione sono rimasti in capo a quest'ultima come riportato nel Progetto di Scissione.

Di seguito i principali contenziosi tributari che riguardano direttamente le società del gruppo Aedes.

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

Novipraga S.r.l., successivamente denominata Novipraga SIINQ S.p.A., è stata raggiunta il 23 febbraio 2012 da due avvisi di accertamento relativi ad Irap 2007 e ad Ires 2007 (quest'ultimo notificato anche a Praga Holding S.p.A, ora Restart SIIQ S.p.A., in qualità di consolidante) emessi dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria. Gli accertamenti derivano dalla problematica delle c.d. "società di comodo" di cui all'articolo 30 della legge n. 724/1994. Il 20 luglio 2012 la società ha presentato ricorso. In data 13 marzo 2017 si è tenuta l'udienza per la trattazione del primo grado di giudizio; la CTP di Alessandria con sentenza 147/2017 ha accolto i ricorsi riuniti e condannato l'Agenzia al pagamento delle spese processuali. In data 2 gennaio 2018 l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello. La società si è costituita in giudizio, chiedendo la reiezione del gravame.

Praga Construction S.r.l. (ora Praga RES S.r.l.) è stata raggiunta il 4 dicembre 2012 da un avviso di accertamento relativo ad Iva 2007 notificato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. L'accertamento deriva dalla contestata ammissione della Praga Construction alla liquidazione Iva di gruppo per il 2007, essendo la stessa stata costituita nel 2006. Il 30 aprile 2013 la società ha presentato ricorso. Con sentenza dell'11 dicembre 2013 depositata il successivo 26 febbraio 2014 la CTP di Alessandria ha confermato l'avviso di accertamento, dichiarando però inapplicabili le sanzioni in esso determinate. Avverso tale sentenza sia Praga Construction S.r.l. che l'Agenzia delle Entrate hanno proposto appello, la cui trattazione, più volte rinviata su istanza delle parti, è stata ulteriormente rinviata a nuovo ruolo lo scorso 11 luglio 2017.

Si segnala che, con riguardo ai contenziosi con l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria, ferme le chiare ragioni delle società del Gruppo Aedes, è in corso di valutazione un tentativo di definizione stragiudiziale (che riguarda anche alcune posizioni del Gruppo Restart), già in atto con la medesima Agenzia delle Entrate, che sarà mediato anche con il novellato del Decreto legge n. 119/2018, convertito con modificazioni dalla Legge 136/2018.

2.6 Eventi di rilievo del periodo

In data **28 febbraio 2019** Sator Immobiliare SGR S.p.A., società di gestione del Fondo Immobiliare Petrarca - Fondo di cui Aedes SIIQ ha la titolarità del 100% delle quote - ha firmato il contratto preliminare di vendita dell'immobile ubicato a Milano in Via Roncaglia 12-14, con un primario investitore istituzionale.
Il prezzo di vendita di Via Roncaglia, immobile con destinazione d'uso direzionale e una GLA di oltre 8.214 metri quadrati, sarà pari a € 21,7 milioni.
L'operazione è coerente con il Piano Industriale descritto nel prospetto di quotazione in occasione della scissione realizzata nel dicembre 2018.

2.7 Eventi successivi alla chiusura del trimestre

In data **30 aprile 2019** l'Assemblea Ordinaria degli azionisti di Aedes SIIQ ha deliberato di autorizzare il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie, fino ad un massimo pari al 10% del capitale sociale e per il periodo di 18 mesi dalla delibera assembleare.

2.8 Confronto dei dati consuntivi con il Piano

Il Documento di Registrazione, nell'ambito del Prospetto Informativo, legato alla quotazione di AEDES SIIQ SPA il 28 Dicembre 2018, riporta delle previsioni sui Ricavi da affitti e sull' EBITDA 2019 con frequenza annuale per il compendio SIIQ, rappresentate in una logica pro-forma. Si rileva una sostanziale conferma in tendenza del dato sui ricavi e della stima di EBITDA rispetto ai dati pianificati per il 2019; trovano sostanziale conferma anche i dati patrimoniali.

2.9 Evoluzione prevedibile della gestione

La Società nel corso dell'esercizio 2019 non può che confermare la volontà di proseguire la propria attività di crescita dimensionale dei ricavi da affitto attraverso sia

i) la valorizzazione dei propri asset in portafoglio anche con rotazione fisiologica degli stessi sul mercato laddove ci fossero opportunità da cogliere, sia attraverso
ii) la vendita e l'acquisto di partecipazioni oggi non consolidate sempre al fine di incrementare il portafoglio rented.

Rimane alta l'attenzione - laddove si riscontrasse la sussistenza e concretezza delle condizioni di mercato - sul progetto di rafforzamento patrimoniale (della Società o di sue controllate), come evidenziato nell'ambito del Prospetto Informativo di quotazione, che permetterebbe una crescita del portafoglio immobiliare rented più significativa e tempestiva nella parte finale dell'anno.

2.10 Dichiarazione del dirigente preposto[1]

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Achille Mucci dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile relativa al Resoconto intermedio sulla gestione al 31 marzo 2019 di Aedes SIIQ S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 8 maggio 2019

L'Amministratore delegato	*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari*
Giuseppe Roveda	**Achille Mucci**

[1] Dichiarazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 2 del D.Lgs. 58/1998

2.11 Allegato 1 - Informazioni societarie

SOCIETÀ CONTROLLATE CONSOLIDATE INTEGRALMENTE

Partecipazione	*Sede Sociale*	*Capitale Sociale*	*Quote di Partecipazione*
Consorzio ATA	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi, 39	€ 10.000	99,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Petrarca	-	-	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Redwood	-	-	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Novipraga SIINQ S.p.A.	Milano Via Tortona 37	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.	Milano Via Tortona 37	€ 54.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaundici SIINQ S.p.A.	Milano Via Tortona 37	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Praga RES S.r.l.	Milano Via Tortona 37	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
SATAC SIINQ S.p.A.	Milano Via Tortona 37	€ 620.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.

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

Fondo Petrarca
fondo specializzato nel segmento ufficio, detenuto al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

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

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

Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.
società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili in sviluppo e destinazione commerciale (Castellazzo Design Center) nel Comune di Castellazzo Bormida (AL) ed in Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), di immobili a reddito (a destinazione d'uso turistico/ricettivo e residenziale) e in corso di sviluppo (la Bollina a destinazione d'uso turistico/ricettivo, sportivo/ricreativo e residenziale) nel Comune di Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

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

Praga RES S.r.l.
società che svolge servizi di *Project e Construction Management* prevalentemente infragruppo. È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

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

SOCIETÀ COLLEGATE E JOINT VENTURES CONSOLIDATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

Partecipazione	*Sede Sociale*	*Capitale Sociale*	*Quote di Partecipazione*
Borletti Group SAM S.A.	L-1136 Luxembourg Place d'Armes 1T	€ 51.667	40% Aedes SIIQ S.p.A.
Efir S.àr.l.	5 Allé Scheffer L - 2520 Luxembourg	€ 22.279.300	33,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Dante Retail	-	-	100% Efir S.àr.l.
Nichelino S.c.ar.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga RES S.r.l.
InvesCo S.A.	L-1136 Luxembourg Place d'Armes 1T	€ 143.500	28,57% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragasei S.r.l.	Milano Via Monte Napoleone n. 29	€ 100.000	50,1% Aedes SIIQ S.p.A.
Serravalle Village S.c.ar.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga RES S.r.l. (già Praga Construction S.r.l.)
The Market LP SCA	Dogana - Repubblica di San Marino Via Cesare Cantù 104	€ 72.250	18,69% Aedes SIIQ S.p.A. 14,53% InvesCo S.A. 42,91% Borletti Group SAM S.A.

Borletti Group SAM S.A., InvesCo S.A. e The Market LP SCA : società operative nelle attività inerenti il progetto The Market.

Efir S.ar.l. e Fondo Dante Retail
società, posseduta al 33,33% da Aedes SIIQ S.p.A., che detiene il 100% del Fondo Dante Retail, proprietario di immobili *retail* localizzati in diverse zone della Penisola, titolare inoltre delle partecipazioni in Giulio Cesare S.r.l. e Mercurio S.r.l. in liquidazione.

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

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