



***Resoconto intermedio consolidato e
abbreviato sulla gestione
al 30 settembre 2019
2° esercizio***

INDICE

1.	INFORMAZIONI GENERALI	3
1.1	CARICHE SOCIALI	3
1.2	STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 SETTEMBRE 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	7
2.3	CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO.....	8
2.4	STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	12
2.5	PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE	15
2.6	EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO	18
2.7	EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE	19
2.8	CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO	20
2.9	EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	21
2.10	DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO.....	22
2.11	ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	23

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
(6)



Giorgio Gabrielli
Consigliere



Adriano Guarneri
Consigliere
(1)



Annamaria Pontiggia
Consigliere Indipendente
(1) (2) (3) (5)



Rosanna Ricci
Consigliere Indipendente
(2) (3) (5)



Serenella Rossano
Consigliere Indipendente
(1) (2) (3) (5)

(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

(5) Amministratore indipendente ai sensi dell'art. 148, comma 3 del TUF, dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina e dell'art. 16 del Regolamento Mercati

(6) Amministratore indipendente ai sensi dell'art. 148, comma 3, TUF e art. 3 del Codice di Autodisciplina

Collegio Sindacale



Philipp Oberrauch
Sindaco Effettivo
(1)



Cristiano Agogliati
Presidente
(1)



Roberta Moscaroli
Sindaco Effettivo
(1)

(1) Organismo di Vigilanza

Società di Revisione

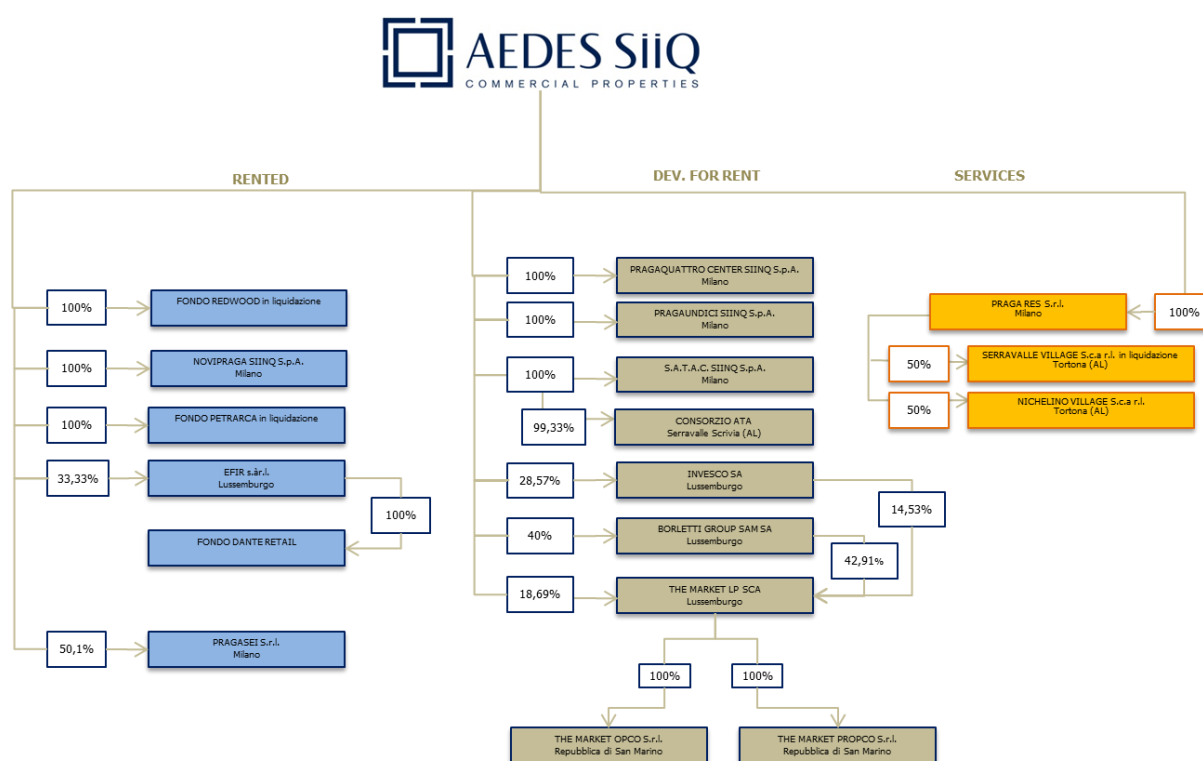
Deloitte & Touche S.p.A.

1.2 Struttura del Gruppo al 30 settembre 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 30 settembre 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 30 settembre 2019 del portafoglio immobiliare già esistente, non sono stati individuati elementi significativi che abbiano determinato la necessità di aggiornarne le risultanze, conseguentemente sono state utilizzate le perizie immobiliari al 30 giugno 2019.

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 della Relazione Finanziaria Semestrale Abbreviata Consolidata al 30 giugno 2019 il Gruppo si era 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.

Il resoconto intermedio al 30 settembre 2019 recepisce l'adozione del nuovo principio contabile IFRS 16 - Leases, entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2019. Si rimanda alla Relazione Finanziaria Semestrale Abbreviata Consolidata al 30 giugno 2019 per una descrizione di maggiore dettaglio del nuovo principio e dei suoi effetti sul Gruppo al 1° gennaio 2019.

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 30 settembre 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 economico del Gruppo si riporta il confronto con il conto economico proforma al 30 settembre 2018.

Il conto economico proforma al 30 settembre 2018 è stato redatto al fine di riflettere retroattivamente (al 1 gennaio 2018) gli effetti economici dell'operazione di scissione parziale proporzionale di Restart SIIQ S.p.A. (già Aedes SIIQ S.p.A.) a favore della Società e delle scissioni parziali e proporzionali ad essa propedeutiche di Pragaotto S.r.l. e Società Agricola La Bollina S.r.l. a favore di Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., società quest'ultima controllata da Aedes SIIQ S.p.A. e ricompresa nel perimetro oggetto della scissione a favore della Società.

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 30 settembre 2019 sono comparati con i dati Proforma del 30 settembre 2018, al fine di favorire una migliore comprensione dell'andamento del Gruppo, a seguito della suddetta operazione di scissione.

Descrizione (Euro/000)	III trimestre			30/09/2019		
	2019	2018 (Proforma)	Variazione	30/09/2019	30/09/2018 (Proforma)	Variazione
Ricavi lordi da affitto	3.724	4.043	(319)	11.469	11.855	(386)
Margine da vendita Immobili	40	0	40	40	2.710	(2.670)
Altri ricavi	101	800	(699)	933	758	175
Totale Ricavi	3.865	4.843	(978)	12.442	15.323	(2.881)
Perdite per sfiti nette	(368)	(360)	(8)	(1.163)	(1.178)	15
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(838)	(999)	161	(2.534)	(2.830)	296
Opex	(335)	401	(736)	(678)	6	(684)
Commissioni e provvigioni	(166)	(200)	34	(369)	(783)	414
Altri costi non riaddebitabili	(138)	(143)	5	(603)	(510)	(93)
Totale Costi Diretti Esterni	(1.845)	(1.301)	(544)	(5.347)	(5.295)	(52)
Net Operating Income	2.020	3.542	(1.522)	7.095	10.028	(2.933)
Costo del Personale Diretto	(634)	(624)	(10)	(2.209)	(2.040)	(169)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	492	299	193	938	1.319	(381)
Totale Costi Diretti Interni	(142)	(325)	183	(1.271)	(721)	(550)
Costo del Personale di sede	(588)	(526)	(62)	(1.842)	(1.654)	(188)
Consulenze a Struttura	(493)	(700)	207	(1.722)	(1.980)	258
G&A	(972)	(962)	(10)	(2.802)	(2.946)	144
Totale Costi Indiretti	(2.053)	(2.188)	135	(6.366)	(6.580)	214
EBITDA	(175)	1.029	(1.204)	(542)	2.727	(3.269)
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	0	(609)	609	(2.503)	4.893	(7.396)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(332)	(308)	(24)	(718)	(1.510)	792
Proventi/(oneri) da società collegate	301	278	23	1.101	1.572	(471)
EBIT (Risultato operativo)	(206)	390	(596)	(2.662)	7.682	(10.344)
Proventi/(oneri) finanziari	(2.298)	(1.583)	(715)	(7.314)	(5.749)	(1.565)
EBT (Risultato ante imposte)	(2.504)	(1.193)	(1.311)	(9.976)	1.933	(11.909)
Imposte/Oneri fiscali	99	70	29	(103)	273	(376)
Utile/(Perdita)	(2.405)	(1.123)	(1.282)	(10.079)	2.206	(12.285)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0	0
Risultato di competenza del Gruppo	(2.405)	(1.123)	(1.282)	(10.079)	2.206	(12.285)

I ricavi lordi da affitto 2019 risultano in lieve riduzione rispetto al 2018 (riduzione pari a 0,4 milioni di Euro). Tale dato, laddove calcolato a parità di perimetro immobiliare, evidenzerebbe un aumento dei suddetti ricavi pari a circa 0,9 milioni di Euro tenendo in considerazione:

- minori ricavi derivanti da asset dismessi nel corso del 2018 e del 2019, pari a circa 1,2 milioni di Euro;
- maggiori ricavi derivanti dall'acquisizione di tre immobili commerciali a reddito a fine 2018, pari a circa 0,3 milioni di Euro.

Il margine NOI al 30 settembre 2019 rileva una diminuzione di 2,9 milioni di Euro (7,1 milioni di Euro al 30 settembre 2018, rispetto a 10,0 milioni di Euro del 2018 dovuta essenzialmente a 2,7 milioni di Euro di margine su vendita di immobili inclusi nell'anno precedente.

L'EBITDA, in conseguenza di quanto sopra esposto, risulta negativo per un importo pari 0,5 milioni di Euro rispetto ad un valore positivo nel 2018 pari 2,7 milioni di Euro.

La riduzione dell'EBIT al 30 settembre 2019 rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è imputabile, oltre a quanto sopra esposto, a minori adeguamenti al *fair value* di investimenti immobiliari del 2019 rispetto al 2018 per 7,4 milioni di Euro, in minima parte compensati da minori ammortamenti relativi alle immobilizzazioni riferibili alla precedente sede sociale della Società.

Il risultato al 30 settembre 2019 include inoltre maggiori oneri finanziari per 1,6 milioni di Euro, principalmente dovuti alla maggiore incidenza rispetto al passato della componente di debito

finanziario a breve termine, caratterizzato da un maggior costo medio, e agli oneri accessori relativi alla concessione di nuove linee di credito a breve.

Il risultato di competenza del Gruppo netto al 30 settembre 2019 evidenzia una perdita di 10,1 milioni di Euro, rispetto a un utile di 2,2 milioni di Euro al 30 settembre 2018.

Di seguito vengono analizzati i dati economici per singola voce.

TOTALE RICAVI

I ricavi totali al 30 settembre 2019 ammontano a 12,4 milioni di Euro rispetto a 15,3 milioni di Euro del corrispondente periodo del 2018.

Ricavi (Euro/000)	III trimestre 2019	III trimestre 2018 (Proforma)	Variazione	30/09/2019	30/09/2018 (Proforma)	Variazione
Ricavi lordi da affitto	3.724	4.043	(319)	11.469	11.855	(386)
Margine da vendita Immobili	40	0	40	40	2.710	(2.670)
Altri ricavi	101	800	(699)	933	758	175
Totale	3.865	4.843	(978)	12.442	15.323	(2.881)

Margine da vendita immobili (Euro/000)	III trimestre 2019	III trimestre 2018 (Proforma)	Variazione	30/09/2019	30/09/2018 (Proforma)	Variazione
Ricavi da alienazione immobili	40	0	40	40	2.250	(2.210)
Ricavi lordi per vendite rimanenze immobiliari	0	0	0	0	3.700	(3.700)
Costo del Venduto rimanenze immobiliari	0	0	(0)	0	(3.240)	3.240
Margine da vendita Immobili	40	0	40	40	2.710	(2.670)

Altri ricavi (Euro/000)	III trimestre 2019	III trimestre 2018 (Proforma)	Variazione	30/09/2019	30/09/2018 (Proforma)	Variazione
Ricavi da attività di Construction Management	0	15	(15)	20	247	(227)
Costi da attività di Construction Management	(2)	(23)	21	(14)	(303)	289
Margine da erogazione servizi di Construction Management	(2)	(8)	6	6	(56)	62
Ricavi da attività di Project Management	60	40	20	219	(38)	257
Costi da attività di Project Management	(51)	(97)	46	(189)	(201)	12
Margine da erogazione servizi di Project Management	9	(57)	66	30	(239)	269
Ricavi diversi	94	865	(771)	897	1.053	(156)
Altri ricavi	101	800	(699)	933	758	175

I ricavi lordi da affitto si attestano a 11,5 milioni di Euro rispetto a 11,9 milioni di Euro al 30 settembre 2018. Il decremento di 0,4 milioni di Euro è dovuto a minori canoni di locazione su immobili ceduti nel corso del 2018 e del 2019 (1,2 milioni di Euro) e maggiori percentuali di affitto su immobili multitenant a destinazione ufficio (0,6 milioni di Euro), quasi interamente compensati da maggiori ricavi relativi al Serravalle Retail Park (0,3 milioni di Euro), su taluni immobili del portafoglio Redwood (0,8 milioni di Euro) e sugli immobili acquisiti dal Fondo Leopardi al termine del 2018 (0,3 milioni di Euro).

Il margine da vendita di immobili, sostanzialmente nullo nei primi nove mesi del 2019, risultava pari a 2,7 milioni di Euro al 30 settembre 2018 ed includeva proventi per vendite di investimenti immobiliari per 2,3 milioni di Euro e di rimanenze immobiliari pari a 0,4 milioni di Euro.

Nei primi nove mesi del 2019 sono stati ceduti tre immobili del portafoglio Redwood e un immobile sito a Milano in Via Roncaglia il cui valore di carico era in linea con il prezzo di vendita.

Gli altri ricavi includono:

- il margine da servizi di Construction Management, sostanzialmente nullo, (negativo per 0,1 milioni di Euro nel 2018);
- il margine da erogazione di servizi Project Management, sostanzialmente nullo (negativo per 0,2 milioni di Euro nel 2018);
- ricavi diversi pari a 0,9 milioni di Euro, rispetto a 1,1 milioni di Euro del 2018. Il dato include 0,2 milioni di Euro per servizi erogati nell'ambito del progetto The Market e 0,2 milioni di Euro di ricavi per servizi amministrativi, ICT, e property management, prestati in favore delle società uscite dal perimetro di consolidamento per effetto della scissione del 2018, oltre a proventi derivanti dallo stralcio di debiti commerciali (0,4 milioni di Euro) divenuti

insussistenti. Il dato del 2018 includeva il contributo ricevuto per il trasferimento nella nuova sede sociale, pari a 0,8 milioni di Euro.

COSTI DIRETTI ESTERNI

I costi diretti esterni si attestano a 5,3 milioni di Euro al 30 settembre 2019, sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2018.

Costi Diretti Esterni (Euro/000)	III trimestre 2019	III trimestre 2018 (Proforma)	Variazione	30/09/2019	30/09/2018 (Proforma)	Variazione
Perdite per sfitti nette	(368)	(360)	(8)	(1.163)	(1.178)	15
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(838)	(999)	161	(2.534)	(2.830)	296
Opex	(335)	401	(736)	(678)	6	(684)
Commissioni e provvigioni	(166)	(200)	34	(369)	(783)	414
Altri costi non riaddebitabili	(138)	(143)	5	(603)	(510)	(93)
Totale Costi Diretti Esterni	(1.845)	(1.301)	(544)	(5.347)	(5.295)	(52)

Il decremento della voce relativa alle imposte su immobili è conseguenza delle cessioni del patrimonio immobiliare.

L'incremento delle Opex è principalmente riconducibile al fatto che il dato al 30 settembre 2018 includeva i proventi *one-off* per contributo alle spese di trasloco riconosciuti dal locatore dell'attuale sede sociale.

Il decremento di 0,4 milioni di Euro delle Commissioni e provvigioni è principalmente ascrivibile a minori oneri che nel 2018 si riferivano principalmente alla vendita dell'immobile di Milano Via Agnello e ai contratti di locazione del Serravalle Retail Park.

NET OPERATING INCOME

Il Net Operating Income risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti Esterni sopra commentate, pari a 7,1 milioni di Euro da 10,0 milioni di Euro al 30 settembre 2018.

COSTI DIRETTI INTERNI

Costi Diretti Interni (Euro/000)	III trimestre 2019	III trimestre 2018 (Proforma)	Variazione	30/09/2019	30/09/2018 (Proforma)	Variazione
Costo del Personale Diretto	(634)	(624)	(10)	(2.209)	(2.040)	(169)
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	492	299	193	938	1.319	(381)
Totale Costi Diretti Interni	(142)	(325)	183	(1.271)	(721)	(550)

Il costo del personale diretto al 30 settembre 2019 è in crescita rispetto al 30 settembre 2018, in conseguenza del potenziamento della struttura organizzativa. La voce costi interni diretti capitalizzati al 30 settembre 2019 è principalmente relativa alla capitalizzazione dei costi imputabili 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.

COSTI INDIRETTI

I costi indiretti si attestano a 6,4 milioni di Euro rispetto a 6,6 milioni di Euro al 30 settembre 2018.

Costi Indiretti (Euro/000)	III trimestre 2019	III trimestre 2018 (Proforma)	Variazione	30/09/2019	30/09/2018 (Proforma)	Variazione
Costo del Personale di sede	(588)	(526)	(62)	(1.842)	(1.654)	(188)
Consulenze a Struttura	(493)	(700)	207	(1.722)	(1.980)	258
G&A	(972)	(962)	(10)	(2.802)	(2.946)	144
Totale Costi Indiretti	(2.053)	(2.188)	135	(6.366)	(6.580)	214

Il decremento dei costi indiretti è ascrivibile a:

- minori Consulenze a Struttura (1,7 milioni di Euro rispetto a 2,0 milioni di Euro del 2018); il dato 2018 includeva parte dei costi della quotazione per circa 0,2 milioni di Euro;
- minori G&A (2,8 milioni di Euro nel 2019 rispetto a 3,0 milioni di Euro del 2018), principalmente in conseguenza della prima applicazione dell'IFRS 16.
- parzialmente compensati da maggiori costi del personale di sede in cui sono inclusi gli oneri per *retention bonus* a favore dei dirigenti strategici (0,1 milioni di Euro).

EBITDA

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai Costi Diretti e ai Costi Indiretti sopra commentate, negativo per 0,5 milioni di Euro rispetto ad un dato positivo di 2,7 milioni di Euro al 30 settembre 2018.

ADEGUAMENTI AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Al 30 settembre 2019 gli investimenti immobiliari hanno registrato adeguamenti negativi netti per 2,5 milioni di Euro (invariato rispetto al 30 giugno 2019), rispetto a 4,9 milioni di Euro positivi del 2018. Gli adeguamenti al *fair value* del 2019 sono principalmente dovuti alla revisione del *fair value* di un edificio direzionale ubicato a Milano e di un immobile commerciale per complessivi 3,3 milioni di Euro.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E ALTRE SVALUTAZIONI NON IMMOBILIARI

La voce ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari al 30 settembre 2019 è pari a 0,7 milioni di Euro, rispetto a 1,5 milioni di Euro al 30 settembre 2018.

Tale voce risulta così composta:

- 0,9 milioni di Euro di ammortamenti (1,4 milioni di Euro nel 2018); il dato 2019 include 0,6 milioni di Euro relativi agli ammortamenti sui diritti d'uso, iscritti a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16, mentre il dato al 30 settembre 2018 includeva gli effetti generati dalla rideterminazione della vita utile di arredi e impianti della precedente sede sociale (1,2 milioni di Euro);
- 0,1 milioni di Euro di rilasci di fondi svalutazione di crediti commerciali (0,1 milioni di Euro di accantonamenti nel 2018);
- 0,1 milioni di Euro di rilasci di fondi rischi e oneri (voce nulla nel 2018).

PROVENTI/(ONERI) DA SOCIETÀ COLLEGATE

La voce al 30 settembre 2019 presenta un saldo positivo di 1,1 milioni di Euro (1,6 milioni di Euro di proventi nel 2018); il decremento è principalmente imputabile alle perdite operative dell'esercizio 2019 e alla revisione del *fair value* immobiliare delle attività appartenenti alle società collegate al progetto The Market.

EBIT

L'EBIT si attesta a un dato negativo di 2,7 milioni di Euro, rispetto all'utile di 7,7 milioni di Euro del 2018. Tale dato sconta gli effetti sopra descritti.

PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI

Gli oneri finanziari al netto dei proventi finanziari, inclusi gli effetti di adeguamento al *fair value* di strumenti derivati di copertura del rischio tasso di interesse, sono pari a 7,3 milioni di Euro (5,7 milioni di Euro del 2018), in conseguenza principalmente dell'incremento dell'indebitamento finanziario del 2019, oltre che alla maggiore incidenza rispetto al passato della componente di debito finanziario chirografario caratterizzato da un maggior costo medio.

La voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: +0,4 milioni di Euro (+1,0 milioni di Euro al 30 settembre 2018);
- Oneri finanziari: -7,6 milioni di Euro (-6,7 milioni di Euro al 30 settembre 2018); l'incremento è

principalmente imputabile alla maggiore incidenza rispetto al passato della componente di debito finanziario a breve termine, caratterizzato da un maggior costo medio, e agli oneri accessori relativi alla concessione di nuove linee di credito a breve;

- Adeguamento al fair value di strumenti derivati: -0,1 milioni di Euro (voce sostanzialmente nulla al 30 settembre 2018).

IMPOSTE/ONERI FISCALI

Il dato al 30 settembre 2019 include differenze su imposte relative ad esercizi precedenti, mentre il dato proforma al 30 settembre 2018 includeva altresì la stima del carico fiscale in termini di imposte correnti e differite.

2.4 Stato Patrimoniale Consolidato

Voce	Descrizione	30/09/2019	31/12/2018	Variazione	30/06/2019	Variazione
A.	Capitale fisso	495.133	508.326	(13.193)	513.040	(17.907)
B.	Capitale circolante netto	(18.251)	(5.393)	(12.858)	(13.894)	(4.357)
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	476.882	502.933	(26.051)	499.146	(22.264)
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	287.801	298.316	(10.515)	290.272	(2.471)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
D.=D.1+D.2	Totale patrimonio netto	287.801	298.316	(10.515)	290.272	(2.471)
E.	Altre (attività) e passività non correnti	1.088	861	227	965	123
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	130.321	134.909	(4.588)	101.651	28.670
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	67.894	72.427	(4.533)	114.321	(46.427)
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(10.222)	(3.580)	(6.642)	(8.063)	(2.159)
I.= F+G+H	Totale indebitamento finanziario netto	187.993	203.756	(15.763)	207.909	(19.916)
L.=D.+E.+I.	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	476.882	502.933	(26.051)	499.146	(22.264)

A. CAPITALE FISSO

Il totale della voce è pari a 495,1 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 426,3 milioni di Euro da 445,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2018. La variazione negativa di 18,7 milioni di Euro è principalmente riconducibile alle cessioni effettuate nei primi nove mesi del 2019 (25,5 milioni di Euro), in parte compensate dagli investimenti (9,8 milioni di Euro), in particolare sull'area di sviluppo di Caselle (7,4 milioni di Euro) e sulle Torri di Viale Richard a Milano (1,8 milioni di Euro), e da adeguamenti al *fair value* negativi (2,5 milioni di Euro).
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per 66,0 milioni di Euro, rispetto a 63,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2018; la variazione è principalmente dovuta agli adeguamenti positivi del periodo (1,1 milioni di Euro) e ai versamenti in capitale effettuati sulle partecipazioni del progetto The Market (3,3 milioni di Euro), al netto del rimborso dei finanziamenti soci di 0,9 ricevuti dalla collegata Pragasei S.r.l. e del rimborso quote di 1,0 milioni di Euro ricevuti dalla collegata EFIR S.ar.l..
- diritti d'uso per 2,7 milioni di Euro derivanti dall'applicazione dell'IFRS16.

B. CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è negativo per 18,2 milioni di Euro (negativo per 5,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2018), ed è composto da:

- rimanenze immobiliari per 8,6 milioni di Euro, invariate rispetto al 31 dicembre 2018;
- crediti commerciali e altri crediti per 11,0 milioni di Euro (9 milioni di Euro al 31 dicembre 2018);
- debiti commerciali e altri debiti per 37,9 milioni di Euro (23 milioni di Euro al 31 dicembre 2018). L'incremento include 15,0 milioni di Euro relativi al debito per le caparre versate dal promissario acquirente dell'immobile di Milano Via San Vigilio.

Al 30 settembre 2019 non risultano posizioni debitorie di natura finanziaria, tributaria, previdenziale e verso dipendenti scadute o non pagate oltre i termini applicabili. Quanto ai debiti commerciali e altri debiti, alla data del 30 settembre 2019, il Gruppo Aedes registrava scaduti per 2,4 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 476,9 milioni di Euro al 30 settembre 2019. Esso è finanziato dal patrimonio netto per 287,8 milioni di Euro (60,4%), per 188,0 milioni di Euro (39,4%) dall'indebitamento finanziario netto e per 1,1 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 287,8 milioni di Euro (298,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2018). La variazione deriva per 10,1 milioni di Euro dalla perdita del periodo, per 0,2 milioni di Euro dalla variazione della riserva per valutazione a *fair value* degli strumenti finanziari derivati considerati di copertura e per 0,2 milioni di Euro da perdite attuariali.

E. ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti hanno un saldo negativo di 1,1 milioni di Euro e risultano così composte:

- attività fiscali nette di 2,8 milioni Euro quale sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo per imposte differite (invariato rispetto al 31 dicembre 2018);
- passività di 1,6 milioni di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (1,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2018);
- passività di 0,6 milioni di Euro (0,7 milioni di Euro 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 (nullo rispetto a 0,2 milioni di Euro a 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 (0,2 milioni di Euro rispetto a 0,1 milioni di Euro a fine 2018);
- passività nette di 1,3 milioni di Euro per valutazione al *fair value* di strumenti derivati (1 milione di Euro al 31 dicembre 2018);
- passività per debiti netti non correnti di 0,4 milioni di Euro (0,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2018).

I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

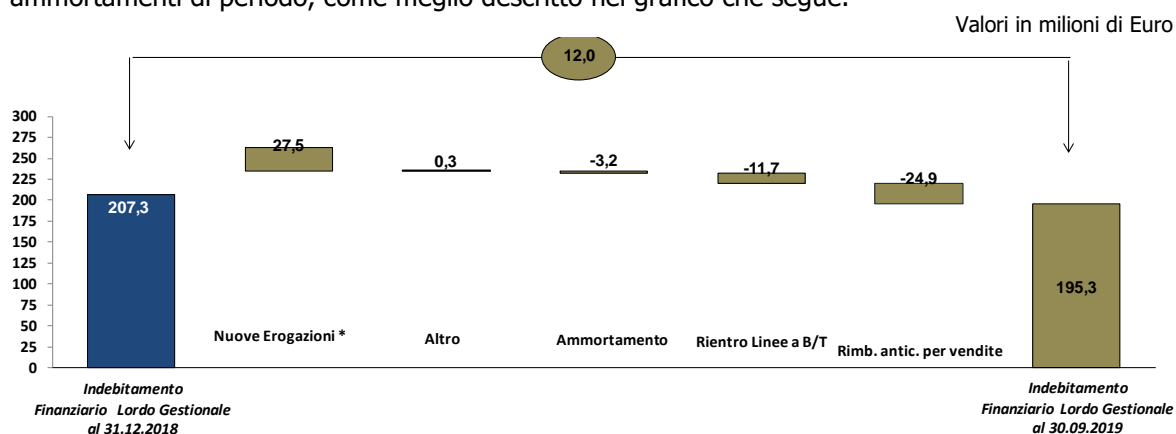
L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 settembre 2019, inclusivo delle passività per *lease*, è pari a 188,0 milioni di Euro rispetto a 203,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2018.

L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2019 deriva dalla differenza tra indebitamento finanziario lordo gestionale per 195,3 milioni di Euro, passività derivanti da *lease* per 2,9 milioni di Euro e liquidità pari a 10,2 milioni di Euro.

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo al 30 settembre 2019, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

PFN (Euro/000)	30/09/2019	31/12/2018	Variazione	30/06/2019	Variazione
A Cassa	10.222	3.580	6.642	8.063	2.159
B Mezzi equivalenti	0	0	0	0	0
C Titoli	0	0	0	0	0
D Liquidità (A) + (B) + (C)	10.222	3.580	6.642	8.063	2.159
E Crediti finanziari correnti	0	0	0	0	0
F Debiti verso banche correnti	(34.376)	(71.984)	37.608	(81.427)	47.051
G Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(15.464)	(175)	(15.289)	(14.985)	(479)
H Altre passività finanziarie correnti	(17.286)	(268)	(17.018)	(17.147)	(139)
I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(67.126)	(72.427)	5.301	(113.559)	46.433
J Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	(56.904)	(68.847)	11.943	(105.496)	48.592
K Debiti verso banche non correnti	(97.466)	(79.230)	(18.236)	(68.701)	(28.765)
L Obbligazioni emesse	(29.451)	(44.447)	14.996	(29.338)	(113)
M Altre passività finanziarie non correnti	(1.292)	(11.232)	9.940	(1.339)	47
N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(128.209)	(134.909)	6.700	(99.378)	(28.831)
O Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)	(185.113)	(203.756)	18.643	(204.874)	19.761
P Passività corrente derivante da lease	(768)	0	(768)	(762)	(6)
Q Passività non corrente derivante da lease	(2.112)	0	(2.112)	(2.273)	161
R Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)	(187.993)	(203.756)	15.763	(207.909)	19.916

Il decremento dell'indebitamento finanziario lordo gestionale, pari a circa 12 milioni di Euro, è dovuto principalmente all'effetto netto dei nuovi finanziamenti sottoscritti, al netto dei rimborsi e degli ammortamenti di periodo, come meglio descritto nel grafico che segue.



* Importi al netto dei rimborsi.

Al 30 settembre 2019 la percentuale di indebitamento finanziario lordo gestionale a tasso variabile è pari al 36,9% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media del debito finanziario lordo gestionale (*duration*) è di 2,67 anni.

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

	30/09/2019	31/12/2018	Variazione	30/06/2019	Variazione
Indebitamento connesso a Development for Rent	20.613	27.327	(6.714)	26.263	(5.650)
Ipotecario Fondiario	12.604	19.336	(6.732)	18.260	(5.656)
Altre Garanzie	8.009	7.991	18	8.003	6
Indebitamento connesso a Rented Assets	106.721	109.380	(2.659)	107.065	(344)
Ipotecario Fondiario	105.244	107.767	(2.523)	105.543	(299)
Leasing	1.477	1.613	(136)	1.522	(45)
Altre Garanzie	0	0	0	-	0
Indebitamento connesso a Portfolio to be sold	1.344	1.758	(414)	1.333	11
Ipotecario Fondiario	1.344	1.758	(414)	1.333	11
Indebitamento connesso ad altre operazioni	4.642	14.362	(9.720)	16.989	(12.347)
Chirografari	4.642	14.362	(9.720)	16.989	(12.347)
Indebitamento verso altri finanziatori	62.015	54.509	7.506	61.287	728
Debito relativo a diritti d'uso	2.880	0	2.880	3.035	(155)
Totale	198.215	207.336	(9.121)	215.972	(17.602)

Al 30 settembre 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 terzo 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 soccombenza in giudizio valutata come probabile. Si precisa che il Progetto di Scissione ha previsto, 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.).

Contenzioso Fih

Il 14 dicembre 2011 Fih S.a.g.l. (già Fih SA – di seguito "Fih") ha instaurato un procedimento arbitrale contro Satac S.p.A. (ora Satac SIINQ S.p.A. – di seguito "Satac") 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 adottati da Fih nel Primo Arbitrato si fondavano: (i) sull'asserita non conformità alla legge della situazione patrimoniale – predisposta dall'organo amministrativo di Satac ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e posta alla base del primo aumento di capitale, destinato al ripianamento delle perdite e alla ricostituzione del capitale sociale – che sarebbe stata assunta al solo fine di estromettere Fih da Satac; (ii) sull'asserita illegittimità della delibera concernente il secondo aumento di capitale, in ragione del fatto che Fih non avendo partecipato alla delibera di azzeramento e ricostituzione del capitale sociale - e, dunque, non essendo più socio - non aveva potuto concorrere alla sottoscrizione e liberazione del secondo aumento.

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. Con sentenza pubblicata il 29 maggio 2019, la Corte di Cassazione ha cassato la sentenza della Corte di Appello di Torino, compensando tra le parti le spese dell'intero giudizio, e ha dichiarato la nullità del lodo pronunciato il 4 dicembre 2014 in quanto l'oggetto della vertenza non era compromettibile in arbitrato. Con atto di citazione notificato in data 23 settembre 2019, Fih ha riassunto la causa dinanzi al Tribunale di Milano – Sezione Specializzata in Materia d'Impresa, chiedendo di accertare e dichiarare l'inesistenza, l'invalidità, la nullità e comunque annullare le delibere di ricapitalizzazione assunte dall'assemblea di Satac in data 10 novembre 2011, e ha convenuto quest'ultima all'udienza del 19 febbraio 2020.

Nel maggio 2014 Fih, sempre in relazione alle vicende che hanno portato alla sua uscita dalla compagine azionaria, ha radicato a Milano un procedimento arbitrale (il "Secondo Arbitrato") contro Pragacinq S.r.l. ("Pragacinq", ora Restart 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 Pragacinq per il sequestro giudiziario del 55,15% di Satac e per il sequestro conservativo delle

attività di Pragacinq. Con provvedimento del 12 giugno 2014 il Tribunale di Milano – ritenendo non applicabile la misura del sequestro giudiziario e insussistente il requisito del periculum in mora rispetto alle altre misure richieste – ha rigettato il predetto ricorso di Fih e ha condannato quest’ultima al pagamento delle spese legali a favore di Pragacinq.

Per quanto riguarda il Secondo Arbitrato, con lodo pronunciato in data 23 maggio 2016, il Collegio Arbitrale ha dichiarato l’inadempimento di Pragacinq all’obbligazione di capitalizzazione di Satac SIINQ S.p.A. prevista dal menzionato Accordo Quadro, ed ha condannato (essendo *medio tempore* intervenuta la fusione per incorporazione di Pragacinq in Aedes SIIQ S.p.A. - ora Restart SIIQ S.p.A.) quest’ultima 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 compensazione delle spese di lite. Con atto notificato in data 27 gennaio 2017, Fih ha impugnato il lodo davanti la Corte d’Appello di Milano, chiedendo di accertarne e dichiararne la nullità. 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 delle spese del giudizio. In data 31 ottobre 2018, Fih ha promosso il ricorso in Cassazione avverso la sentenza pronunciata dalla Corte di Appello di Milano e in data 10 dicembre 2018 la società scissa Aedes SIIQ S.p.A. (ora Restart SIIQ S.p.A.) ha depositato il proprio controricorso. Siamo in attesa della fissazione dell’udienza ai sensi dell’art. 377 c.p.c..

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.

Contenzioso RFI

Si rimanda al bilancio 2018 per una descrizione puntuale di tale contenzioso; si segnala comunque che 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.

Contenzioso tributario

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.

I principali contenziosi tributari che riguardavano direttamente le società del gruppo Aedes sono i seguenti.

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. In data 30 maggio 2019 la società ha presentato istanza di definizione agevolata delle controversie tributarie pendenti ai sensi dell’art. 6 del Decreto-legge n. 119/2018, convertito con modificazioni dalla Legge 136/2018, versando contestualmente l’importo utile a perfezionare la definizione.

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. In data 29 maggio 2019 la Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Alessandria ha annullato totalmente gli atti in autotutela. In data 19 giugno 2019 è stata emessa sentenza n. 974/2019 che dichiara l'estinzione del processo per cessata materia del contendere.

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. In data 30 maggio 2019 la società ha presentato istanza di definizione agevolata delle controversie tributarie pendenti ai sensi dell'art. 6 del Decreto-legge n. 119/2018, convertito con modificazioni dalla Legge 136/2018, versando contestualmente l'importo della prima rata, utile a perfezionare la definizione.

Alla luce di quanto sopra nessuna società del Gruppo Aedes è attualmente coinvolta in contenziosi fiscali significativi.

2.6 Eventi di rilievo del periodo

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

In data **8 maggio 2019** il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ha deliberato, ricorrendone i presupposti, di avvalersi della facoltà di proroga della durata del prestito obbligazionario denominato "AEDES SIIQ S.P.A. 5% 2017-2019" con ISIN n. IT0005317174 (di seguito il "Prestito Obbligazionario") prevista ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Prestito Obbligazionario. In particolare, per effetto dell'esercizio della predetta facoltà da parte di Aedes SIIQ S.p.A., la durata del Prestito Obbligazionario, precedentemente prevista fino al 20 giugno 2019, è stata prorogata fino al 20 dicembre 2020.

In data **28 giugno 2019** il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ha approvato il Piano Industriale 2019-2024 della Società.

Il Piano Industriale prevede, tra l'altro, un aumento di capitale in opzione ai soci della Società di complessivi Euro 50 milioni, da eseguirsi, orientativamente, entro il mese di novembre 2019.

Inoltre, sempre in data 28 giugno 2019, il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha ricevuto da Agarp S.r.l., Arepo AD S.à r.l., Prarosa S.p.A. e Tiepolo S.r.l., titolari dell'intero capitale di Augusto S.p.A., azionista di maggioranza della Società detentore di una partecipazione complessiva pari al 51,28% del capitale sociale di Aedes, una comunicazione relativa alle intese raggiunte in merito alla partecipazione di Augusto all'aumento di capitale in opzione della Società previsto dal Piano Industriale ed alla procedura di vendita del 100% del capitale sociale di Augusto e/o del 100% della partecipazione detenuta da Augusto in Aedes.

In data **11 luglio 2019** Sator Immobiliare SGR S.p.A., società di gestione del Fondo Immobiliare Petrarca, di cui Aedes SIIQ ha la titolarità del 100% delle quote, ha firmato la vendita dell'immobile ubicato a Milano in Via Roncaglia 12-14, con un primario investitore istituzionale. La vendita è stata effettuata ad un prezzo pari a 21,9 milioni di Euro, a conferma del valore di bilancio al 31 dicembre 2018 pari a 21,7 milioni di Euro. A seguito di tale operazione la posizione finanziaria lorda a breve termine di Gruppo si è ridotta di 23 milioni di Euro.

In data **15 luglio 2019** Aedes SIIQ ha firmato i contratti definitivi di compravendita dell'immobile e del ramo d'azienda dell'immobile ubicato a Rosà. La vendita è stata effettuata ad un prezzo pari a 2,3 milioni di Euro, a conferma del valore di bilancio al 31 dicembre 2018 pari a 2,3 milioni di Euro.

In data **24 luglio 2019** il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ ha approvato la Proposta di aumento di capitale in opzione a pagamento per un controvalore massimo di 50 milioni di Euro che consentirà ad Aedes di continuare a perseguire la propria strategia di crescita e creazione di valore delineata nel piano industriale 2019-2024 rafforzando allo stesso tempo la propria struttura patrimoniale e finanziaria. Il socio Augusto S.p.A. si è impegnato a sottoscrivere la quota di propria pertinenza dell'aumento di capitale (pari al 51,124%). E' stata convocata l'Assemblea straordinaria in unica convocazione il 10 settembre 2019.

In data **24 luglio 2019** è stato conferito ad Intermonte SIM S.p.A. l'incarico di specialista e di corporate broking.

In data **2 agosto 2019** Aedes SIIQ ha firmato con un primario investitore istituzionale il contratto preliminare per la vendita dell'immobile, con destinazione d'uso direzionale e una GLA di oltre 10 mila metri quadrati, ubicato a Milano in Via San Vigilio 1. Il prezzo di vendita pari a 24,8 milioni di Euro è in linea con il *fair value* come da ultima perizia dell'esperto indipendente.

L'incasso della vendita, suddiviso in più tranches, prevede il pagamento di caparre per complessivi 15 milioni di Euro avvenuto entro il 30 settembre 2019, ed il restante alla firma del contratto definitivo

prevista entro la chiusura dell'anno. All'incasso delle tranche di pagamento corrisponderanno medesimi effetti positivi in termini di PFN.

In data **10 settembre 2019** l'Assemblea straordinaria degli Azionisti di Aedes SIIQ S.p.A. ha approvato la proposta di aumento di capitale, a pagamento, in via scindibile, per un importo massimo pari ad Euro 50 milioni, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione e godimento regolare, da offrire in opzione agli Azionisti della Società ai sensi dell'art. 2441, primo, secondo e terzo comma del Codice Civile, in proporzione al numero di azioni detenute (l' "Aumento di Capitale").

Augusto S.p.A., azionista di maggioranza della Società ("Augusto") si è impegnata a sottoscrivere per intero la quota dell'Aumento di Capitale di relativa pertinenza, pari al 51,124% (per circa Euro 25,6 milioni). L'impegno potrà essere assolto da Augusto anche mediante compensazione con il credito in linea capitale derivante dal finanziamento soci di massimi Euro 10 milioni che Augusto ha concesso ad Aedes in data 28 giugno 2019.

Per la parte residua rispetto alla quota di azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale oggetto di impegno da parte di Augusto non è prevista la costituzione di consorzi di garanzia e/o collocamento.

In data **11 settembre 2019** Aedes SIIQ ha sottoscritto con primari istituti di credito Italiani un contratto per l'erogazione di un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine per un ammontare complessivo massimo pari ad Euro 29 milioni. Il mutuo ipotecario, della durata di 5 anni estendibile a 7 anni, è destinato a rifinanziare un portafoglio immobiliare composto da 15 immobili a destinazione commerciale.

In data **23 settembre 2019** Aedes SIIQ ha sottoscritto con un istituto di credito italiano un contratto per l'erogazione di un finanziamento ipotecario a lungo termine per un ammontare complessivo pari ad Euro 12 milioni. Il mutuo ipotecario, della durata di 15 anni e un tasso del 3,5% servirà per rifinanziare un immobile situato a Roma con destinazione d'uso ufficio. Questo finanziamento consente di allungare la durata media dell'indebitamento finanziario del Gruppo Aedes SIIQ.

In data **30 settembre 2019**, sono stati ritirati presso il Comune di Caselle Torinese i Permessi di Costruire per il progetto di sviluppo COM - Caselle Open Mall.

2.7 Eventi successivi alla chiusura del trimestre

Non si segnalano eventi significativi avvenuti dal 30 settembre 2019 sino all'approvazione da parte del consiglio di amministrazione della presente relazione trimestrale.

2.8 Confronto dei dati consuntivi con il Piano

Il 28 giugno 2019 il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha approvato una revisione del piano industriale sul periodo 2019-2024, alla base del futuro aumento di capitale: i dati consuntivi di Aedes al 30 settembre 2019 sono sostanzialmente in linea in termini di ricavi ed EBITDA con tale nuovo piano.

2.9 Evoluzione prevedibile della gestione

La Società conferma la volontà di proseguire il proprio percorso, nell'ambito del regime SIIQ, di crescita dimensionale dei ricavi da affitto attraverso *i)* la valorizzazione dei propri asset in portafoglio proseguendo nelle iniziative di sviluppo *ii)* la rotazione fisiologica degli stessi asset e di partecipazioni non consolidate sul mercato laddove ci fossero opportunità da cogliere, e *iii)* l'acquisto di ulteriori quote di partecipazioni oggi non consolidate fino ad acquisirne il controllo sempre al fine di incrementare il portafoglio rented a livello consolidato.

L'operazione di aumento di capitale consentirà a partire dal 2020, di accelerare l'avvio del piano di investimenti della Società e del Gruppo, necessari per realizzare le performances economiche previste dal nuovo piano industriale 2019-2024.

2.10 Dichiarazione del dirigente preposto¹

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 30 settembre 2019 di Aedes SIIQ S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 30 ottobre 2019

L'Amministratore delegato

Giuseppe Roveda

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

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

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Consorzio ATA	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi, 39	€ 10.000	99,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Petrarca in liquidazione	-	-	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Redwood in liquidazione	-	-	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 in liquidazione

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

Fondo Redwood in liquidazione

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 7 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 del progetto di sviluppo COM - Caselle Open Mall 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.	2520 Luxembourg 5 Allé Scheffer L -	€ 22.279.300	33,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Dante Retail	-	-	100% Efir S.àr.l.
Nichelino Village 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	€ 147.000	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. in liquidazione	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga RES S.r.l.
The Market LP SCA	L-1136 Luxembourg Place d'Armes 1T	€ 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, proprietaria di rami d'azienda relativi all'attività commerciale di taluni immobili di proprietà del fondo stesso.

Nichelino Village S.c.ar.l. e Serravalle Village S.c.ar.l. in liquidazione

società consortili costituite dall'A.T.I. tra Praga RES 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 della fase di espansione n° 6 del Serravalle Outlet sito nel comune di Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 50,1% da Aedes SIIQ S.p.A. in *joint venture* con Serravalle Outlet Mall Investment S.a.r.l..