



***Resoconto intermedio consolidato e
abbreviato sulla gestione
al 31 marzo 2020
3° esercizio***

INDICE

1.	INFORMAZIONI GENERALI	3
1.1	CARICHE SOCIALI	3
1.2	STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2020	4
1.3	ALTRE INFORMAZIONI	5
2.	NOTE DI COMMENTO	6
2.1	CONTINUITÀ AZIENDALE	6
2.2	PRINCIPI CONTABILI E DI CONSOLIDAMENTO	6
2.3	AREA DI CONSOLIDAMENTO	7
2.4	CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	8
2.5	STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	11
2.6	PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE	15
2.7	EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO	17
2.8	EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE	18
2.9	CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO	20
2.10	EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	21
2.11	DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO	22
2.12	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 Indipendente
(6)



Giorgio Gabrielli
Consigliere Indipendente
(5)



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

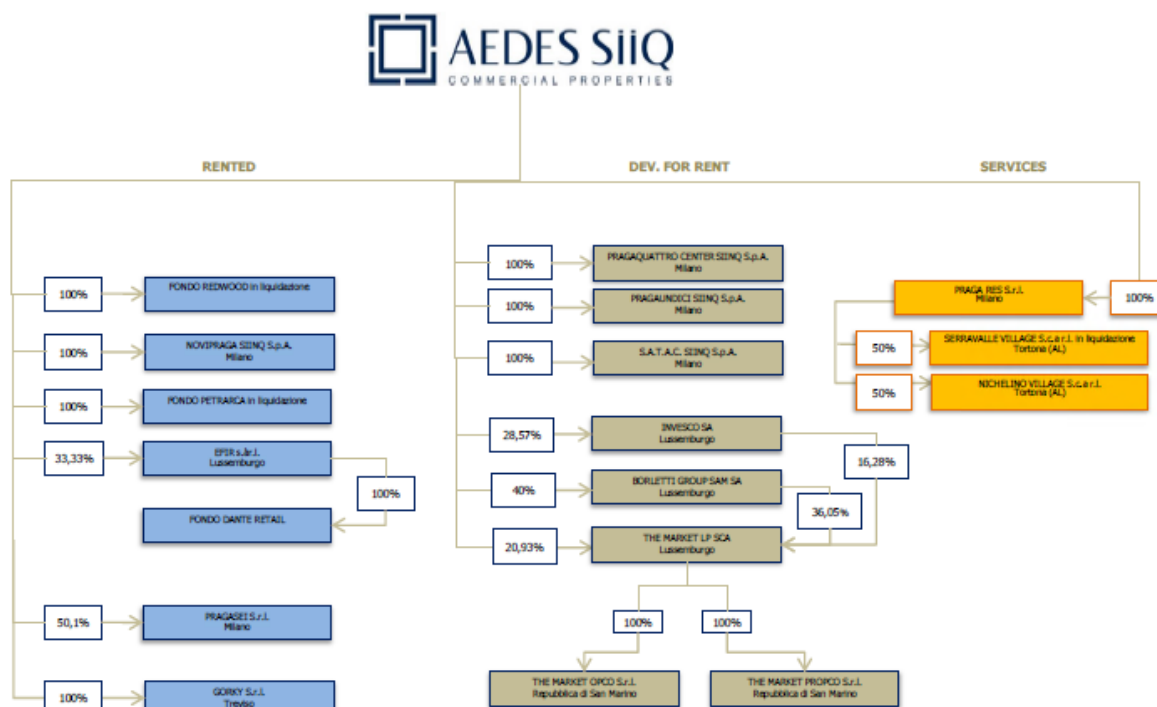
Deloitte & Touche S.p.A.

1.2 Struttura del Gruppo al 31 marzo 2020

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 2020 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 Continuità Aziendale

In sede di approvazione della Relazione Trimestrale al 31 marzo 2020, tenuto conto dei fabbisogni finanziari correnti, il Consiglio di Amministrazione ha compiuto le necessarie valutazioni circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale valutando come significative le incertezze legate all'evoluzione della emergenza derivante dalla diffusione del COVID19.

Tuttavia, in considerazione degli impegni del socio Augusto S.p.A. (si veda il paragrafo 2.8) a sottoscrivere gli aumenti di capitale previsti e sulla base della ragionevole aspettativa che vengano perfezionate nei tempi previsti dagli Amministratori le azioni attualmente in corso e in fase di definizione in ordine alle fonti di copertura finanziaria, derivanti da dismissioni immobiliari programmate e dal ricorso a capitale di credito e di rischio, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussista il presupposto della continuità aziendale.

La Società provvederà a svolgere un costante monitoraggio sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, le più opportune determinazioni correttive.

2.2 Principi contabili e di consolidamento

Per la determinazione del *fair value* al 31 marzo 2020 del portafoglio immobiliare già esistente sono state utilizzate le perizie immobiliari al 31 dicembre 2019. La società infatti aggiorna le perizie con cadenza semestrale.

L'attuale incertezza dei mercati in relazione all'epidemia COVID19 potrebbe avere un impatto significativo e ad oggi non quantificabile sugli input utilizzati dall'esperto indipendente per la valutazione degli assets immobiliari del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2019. In particolar modo gli input ritenuti più significativi e che potrebbero subire delle variazioni rilevanti a causa della situazione creatasi per effetto della diffusione del COVID19 sono i tassi di attualizzazione e gli exit cap rate.

Al fine di misurare l'impatto del possibile shock dovuto a un repentino cambiamento dello scenario macroeconomico di riferimento sulle valutazioni immobiliari al 31 dicembre 2019 la Società ha commissionato nel mese di aprile 2020 all'esperto indipendente CBRE un'analisi di sensitività volta a misurare le variazioni del fair value degli assets al variare di tassi di attualizzazione e exit cap rate. Gli shock applicati a entrambi i tassi sono stati di +/-0,5% e +/-1%.

Nella tabella sotto si riporta l'effetto sul fair value complessivo degli assets immobiliari inclusi nel perimetro del consolidato del Gruppo Aedes al variare dei 2 indicatori singolarmente e in maniera congiunta:

(Euro/000)		Tassi attualizzazione				
		-1,00%	-0,50%	0,00%	0,50%	1,00%
Cap rate	-1,00%	548.658	529.026	510.085	492.245	475.052
	-0,50%	494.048	475.746	458.145	441.435	425.742
	0,00%	447.318	430.396	414.175	398.625	383.712
	0,50%	407.548	391.566	376.195	361.585	347.432
	1,00%	372.718	357.766	342.985	329.255	316.242

Pertanto, in considerazione dell'incertezza derivante dall'epidemia COVID19 genera nella valutazione degli scenari macro-economici nazionali e globali, è possibile che nei prossimi trimestri si possano rendere necessarie rettifiche anche significative ai valori degli investimenti immobiliari valutati al fair value.

Si precisa 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 2019 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.

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 2019.

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.

2.3 Area di consolidamento

La Relazione Trimestrale al 31 marzo 2020 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.

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

2.4 Conto Economico Consolidato

Si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico del periodo.

Descrizione (Euro/000)	31/03/2020	31/03/2019	Variazione
Ricavi lordi da affitto	3.614	3.991	(377)
Altri ricavi	457	603	(146)
Totale Ricavi	4.071	4.594	(523)
Perdite per sfitti nette	(332)	(479)	147
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(727)	(851)	124
Opex	(385)	(226)	(159)
Commissioni e provvigioni	(82)	(21)	(61)
Altri costi non riaddebitabili	(138)	(62)	(76)
Totale Costi Diretti Esterni	(1.664)	(1.639)	(25)
Net Operating Income	2.407	2.955	(548)
Costo del Personale Diretto	(703)	(784)	81
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	228	180	48
Totale Costi Diretti Interni	(475)	(604)	129
Costo del Personale di sede	(601)	(605)	4
Consulenze a Struttura	(391)	(569)	178
G&A	(1.018)	(942)	(76)
Totale Costi Indiretti	(2.010)	(2.116)	106
EBITDA	(78)	235	(313)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(708)	(145)	(563)
Proventi/(oneri) da società collegate	200	496	(296)
EBIT (Risultato operativo)	(586)	586	(1.172)
Proventi/(oneri) finanziari	(2.100)	(2.565)	465
EBT (Risultato ante imposte)	(2.686)	(1.979)	(707)
Imposte/Oneri fiscali	n/a	n/a	n/a
Utile/(Perdita)	(2.686)	(1.979)	(707)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
Risultato di competenza del Gruppo	(2.686)	(1.979)	(707)

I ricavi lordi da affitto 2019 sono in lieve riduzione rispetto al 2019 (0,4 milioni di Euro).

Il margine NOI al 31 marzo 2020 rileva una diminuzione di 0,5 milioni di Euro (2,4 milioni di Euro al 31 marzo 2020, rispetto a 2,9 milioni di Euro del 2019) dovuta essenzialmente ai minori affitti e ai minori proventi di natura non ricorrente del 2020 rispetto all'esercizio precedente.

L'EBITDA, in conseguenza di quanto sopra esposto e della riduzione dei costi diretti interni e dei costi indiretti, risulta negativo per un importo pari 0,1 milioni di Euro rispetto ad un valore positivo nel 2019 pari 0,2 milioni di Euro.

La riduzione dell'EBIT al 31 marzo 2020 rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è imputabile, oltre a quanto sopra esposto, alla presenza di rilasci di fondi svalutazione credito nell'esercizio precedente (per effetto di maggiori incassi rispetto a posizioni su cui erano stati fatti degli accantonamenti) e minori proventi da società collegate rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Il risultato al 31 marzo 2020 include minori oneri finanziari per 0,5 milioni di Euro, principalmente dovuti a un minor livello di indebitamento medio del primo trimestre 2020, oltre che alla riduzione del tasso medio dell'indebitamento finanziario rispetto all'analogo periodo del 2019, che includeva altresì maggiori oneri accessori relativi alla concessione di nuove linee di credito a breve.

Il risultato di competenza del Gruppo netto al 31 marzo 2020 evidenzia una perdita di 2,7 milioni di Euro, rispetto a una perdita di 2,0 milioni di Euro al 31 marzo 2019.

Di seguito vengono analizzati i dati economici per singola voce.

TOTALE RICAVI

I ricavi totali al 31 marzo 2020 ammontano a 4,1 milioni di Euro rispetto a 4,6 milioni di Euro del corrispondente periodo del 2019.

Ricavi (Euro/000)	31/03/2020	31/03/2019	Variazione
Ricavi lordi da affitto	3.614	3.991	(377)
Altri ricavi	457	603	(146)
Totale	4.071	4.594	(523)

I ricavi lordi da affitto si attestano a 3,6 milioni di Euro rispetto a 4,0 milioni di Euro al 31 marzo 2019. Il decremento di 0,4 milioni di Euro è dovuto a maggiori percentuali di sfritto su immobili multitenant a destinazione ufficio.

Altri ricavi (Euro/000)	31/03/2020	31/03/2019	Variazione
Ricavi da attività di Construction Management	0	20	(20)
Costi da attività di Construction Management	(6)	(3)	(3)
Margine da erogazione servizi di Construction Management	(6)	17	(23)
Ricavi da attività di Project Management	117	103	14
Costi da attività di Project Management	(42)	(77)	35
Margine da erogazione servizi di Project Management	75	26	49
Ricavi diversi	388	560	(172)
Altri ricavi	457	603	(146)

Gli altri ricavi sono principalmente relativi a ricavi diversi pari a 0,4 milioni di Euro, rispetto a 0,6 milioni di Euro del 2019. Il dato al 31 marzo 2020 include riaddebiti di costi sostenuti per conto dell'acquirente dell'immobile sito in Milano San Vigilio (0,2 milioni di Euro) e ricavi per servizi erogati nell'ambito del progetto The Market e (0,1 milioni di Euro). Il dato del 2019 includeva proventi derivanti dallo stralcio di debiti commerciali (0,4 milioni di Euro) divenuti insussistenti, oltre a ricavi per prestazioni di servizi verso società del progetto The Market (0,1 milioni di Euro).

COSTI DIRETTI ESTERNI

I costi diretti esterni si attestano a 1,7 milioni di Euro al 31 marzo 2020, sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2019.

Costi Diretti Esterni (Euro/000)	31/03/2020	31/03/2019	Variazione
Perdite per sfritti nette	(332)	(479)	147
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(727)	(851)	124
Opex	(385)	(226)	(159)
Commissioni e provvigioni	(82)	(21)	(61)
Altri costi non riaddebitabili	(138)	(62)	(76)
Totale Costi Diretti Esterni	(1.664)	(1.639)	(25)

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

L'incremento delle Opex è principalmente dovuto a maggiori costi sull'immobile di Milano San Vigilio (0,2 milioni di Euro), riaddebitati all'acquirente.

NET OPERATING INCOME

Il Net Operating Income risulta, per effetto delle voci Ricavi e Costi Diretti Esterni sopra commentate, pari a 2,4 milioni di Euro da 2,9 milioni di Euro al 31 marzo 2019.

COSTI DIRETTI INTERNI

Costi Diretti Interni (Euro/000)	31/03/2020	31/03/2019	Variazione
Costo del Personale Diretto	(703)	(784)	81
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	228	180	48
Totale Costi Diretti Interni	(475)	(604)	129

Il costo del personale diretto al 31 marzo 2020 è in riduzione rispetto al 31 marzo 2019. La voce costi interni diretti capitalizzati al 31 marzo 2020 è principalmente relativa alla capitalizzazione dei costi imputabili allo sviluppo dell'area localizzata nel comune di Caselle.

COSTI INDIRETTI

I costi indiretti si attestano a 2,0 milioni di Euro rispetto a 2,1 milioni di Euro al 31 marzo 2019.

Costi Indiretti (Euro/000)	31/03/2020	31/03/2019	Variazione
Costo del Personale di sede	(601)	(605)	4
Consulenze a Struttura	(391)	(569)	178
G&A	(1.018)	(942)	(76)
Totale Costi Indiretti	(2.010)	(2.116)	106

Il decremento dei costi indiretti è principalmente ascrivibile a minori Consulenze a Struttura (0,4 milioni di Euro rispetto a 0,6 milioni di Euro del 2019).

EBITDA

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai Costi Diretti e ai Costi Indiretti sopra commentate, negativo per 0,1 milioni di Euro rispetto ad un dato positivo di 0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2019.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E ALTRE SVALUTAZIONI NON IMMOBILIARI

La voce ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari al 31 marzo 2020 è pari a 0,7 milioni di Euro, rispetto a 0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2019.

Tale voce risulta così composta:

- 0,3 milioni di Euro di ammortamenti (in linea con il 2019);
- 0,4 milioni di Euro di accantonamenti a fondi svalutazione di crediti commerciali (0,2 milioni di Euro di rilasci nel 2019, in conseguenza di maggiori incassi rispetto a posizioni su cui erano

stati fatti degli accantonamenti).

PROVENTI/(ONERI) DA SOCIETÀ COLLEGATE

La voce al 31 marzo 2020 presenta un saldo positivo di 0,2 milioni di Euro (0,5 milioni di Euro di proventi nel 2019); il decremento è principalmente imputabile alle maggiori perdite operative dell'esercizio delle società collegate al progetto The Market.

EBIT

L'EBIT si attesta a un dato negativo di 0,6 milioni di Euro, rispetto all'utile di 0,6 milioni di Euro del 2019. 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 2,1 milioni di Euro (2,6 milioni di Euro del 2019).

La voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: +0,1 milioni di Euro (in linea con il 31 marzo 2019);
- Oneri finanziari: -2,2 milioni di Euro (-2,6 milioni di Euro al 31 marzo 2019); il decremento è principalmente imputabile: (i) alla riduzione dell'indebitamento finanziario medio del primo trimestre 2020 rispetto all'analogo periodo del 2019 e (ii) alla riduzione del tasso medio dell'indebitamento finanziario rispetto all'analogo periodo del 2019. Il 2019 inoltre includeva oneri accessori relativi alla concessione di nuove linee di credito a breve;
- Adeguamento al fair value di strumenti derivati: voce sostanzialmente nulla (-0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2019).

2.5 Stato Patrimoniale Consolidato

Voce	Descrizione	31/03/2020	31/12/2019	Variazione
A.	Capitale fisso	486.274	479.785	6.489
B.	Capitale circolante netto	(5.066)	(2.379)	(2.687)
C.=A.+B.	CAPITALE INVESTITO	481.208	477.406	3.802
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	281.888	284.530	(2.642)
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
D.=D.1+D.2	Totale patrimonio netto	281.888	284.530	(2.642)
E.	Altre (attività) e passività non correnti	481	488	(7)
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	100.759	96.952	3.807
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	106.413	102.072	4.341
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(8.333)	(6.636)	(1.697)
I.= F+G+H	Totale indebitamento finanziario netto	198.839	192.388	6.451
L.=D.+E.+I.	TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	481.208	477.406	3.802

A. CAPITALE FISSO

Il capitale fisso è pari a 486,3 milioni di Euro a fronte di 479,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per 415,5 milioni di Euro rispetto a 409,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2019. La variazione positiva di 6,3 milioni di Euro è principalmente agli investimenti del primo trimestre 2020, in particolare sull'area di sviluppo di Caselle (2,1 milioni di Euro) e sulle Torri di Viale Richard a Milano (3,8 milioni di Euro).

- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per 68,2 milioni di Euro, rispetto a 68,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2019; la variazione è dovuta agli adeguamenti positivi del periodo (0,2 milioni di Euro).
- diritti d'uso per 2,6 milioni (sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2019).

B. CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è negativo per 5,1 milioni di Euro (negativo per 2,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), ed è composto da:

- rimanenze immobiliari per 8,6 milioni di Euro, invariate rispetto al 31 dicembre 2019;
- crediti commerciali e altri crediti per 13,3 milioni di Euro (12,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019);
- debiti commerciali e altri debiti per 27,0 milioni di Euro (23,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019).

Al 31 marzo 2020 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 31 marzo 2020, il Gruppo Aedes registrava scaduti per 4,3 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 477,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 a 481,2 milioni di Euro al 31 marzo 2020. Esso è finanziato dal patrimonio netto per 281,9 milioni di Euro (58,6%), per 198,8 milioni di Euro (41,3%) dall'indebitamento finanziario netto e per 0,5 milioni di Euro (0,1%) da altre passività nette non correnti.

D. PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato, interamente di competenza del Gruppo, è pari a 281,9 milioni di Euro (284,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019). La variazione deriva per 2,7 milioni di Euro dalla perdita del periodo e per 0,1 milioni di Euro da utili attuariali.

E. ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti hanno un saldo negativo di 0,5 milioni di Euro e risultano così composte:

- imposte anticipate nette di 2,8 milioni Euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019);
- passività di 1,5 milioni di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (invariato rispetto a fine 2019);
- passività di 0,4 milioni di Euro (invariato rispetto a fine 2019) relative a fondi rischi, principalmente per oneri contrattuali (0,3 milioni di Euro, in linea con fine 2019), a fondi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare (0,1 milioni di Euro, in linea con fine 2019);
- passività nette di 0,9 milioni di Euro per valutazione al *fair value* di strumenti derivati (invariato rispetto a fine 2019);
- passività per debiti netti non correnti di 0,5 milioni di Euro (invariato rispetto a fine 2019).

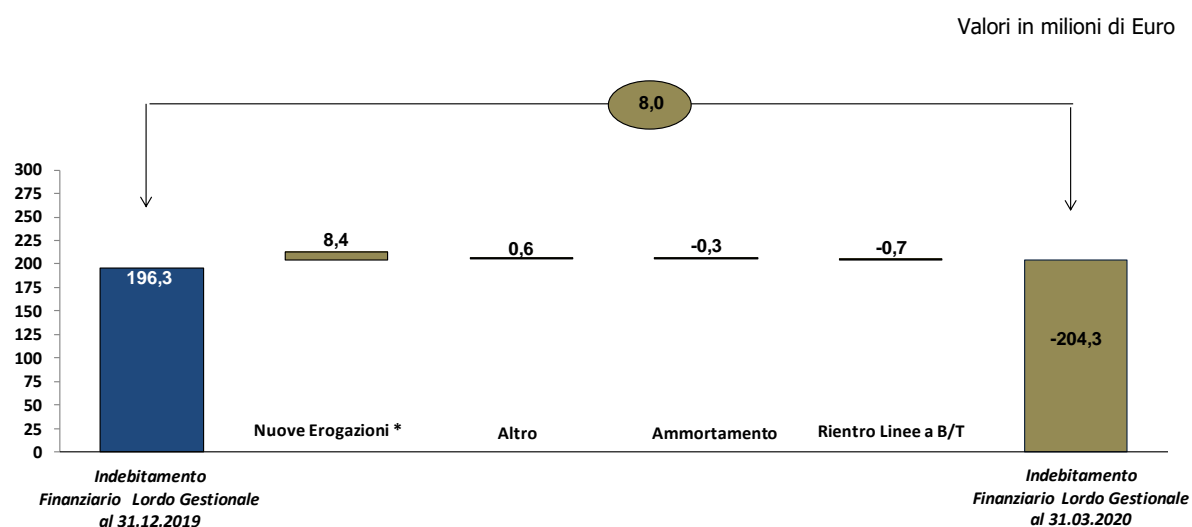
I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 marzo 2020, inclusivo delle passività per *lease*, è pari a 198,8 milioni di Euro (192,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), derivante da una differenza tra debiti lordi per 207,1 milioni di Euro e depositi bancari pari a 8,3 milioni di Euro.

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo al 31 marzo 2020, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

PFN (Euro/000)		31/03/2020	31/12/2019	Variazione
A	Cassa	8.333	6.636	1.697
B	Mezzi equivalenti	0	0	0
C	Titoli	0	0	0
D	Liquidità (A) + (B) + (C)	8.333	6.636	1.697
E	Crediti finanziari correnti	0	0	0
F	Debiti verso banche correnti	(23.804)	(29.200)	5.396
G	Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(45.288)	(44.666)	(622)
H	Altre passività finanziarie correnti	(36.338)	(27.446)	(8.892)
I	Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(105.430)	(101.312)	(4.118)
J	Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	(97.097)	(94.676)	(2.421)
K	Debiti verso banche non correnti	(97.664)	(93.773)	(3.891)
L	Obbligazioni emesse	0	0	0
M	Altre passività finanziarie non correnti	(1.196)	(1.245)	49
N	Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(98.860)	(95.018)	(3.842)
O	Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)	(195.957)	(189.694)	(6.263)
P	Passività corrente derivante da lease	(983)	(760)	(223)
Q	Passività non corrente derivante da lease	(1.899)	(1.934)	35
R	Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)	(198.839)	(192.388)	(6.451)

L'indebitamento finanziario lordo gestionale al 31 marzo 2020 è pari a 204,3 milioni di Euro (196,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019); l'incremento rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, pari a 8 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 per rifinanziamenti

Al 31 marzo 2020 la percentuale di indebitamento finanziario lordo gestionale a tasso variabile è pari al 17,9% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media del debito finanziario lordo gestionale (*duration*) è di 2,33 anni.

Le voci di indebitamento finanziario lordo di Gruppo, riclassificate per linea di *business*, sono sintetizzate di seguito:

	31/03/2020	31/12/2019	Variazione
Indebitamento connesso a Development for Rent	18.852	19.345	(493)
Ipotecario Fondiario	10.853	11.353	(500)
Altre Garanzie	7.999	7.992	7
Indebitamento connesso a Rented Assets	98.736	99.944	(1.208)
Ipotecario Fondiario	97.351	98.513	(1.162)
Leasing	1.385	1.431	(46)
Altre Garanzie	0	0	0
Indebitamento connesso a Portfolio to be sold	877	920	(43)
Ipotecario Fondiario	877	920	(43)
Indebitamento connesso ad altre operazioni	4.387	4.197	190
Chirografari	4.387	4.197	190
Altre Garanzie	0	0	0
Indebitamento verso altri finanziatori	81.438	71.924	9.514
Debito relativo a diritti d'uso	2.882	2.694	188
Totale	207.172	199.024	8.148

Al 31 marzo 2020 non sono presenti *covenant* finanziari, ovvero altre clausole previste dai contratti di finanziamento, non rispettati.

2.6 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 2020. 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.

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 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. 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 26 maggio 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.

I menzionati giudizi promossi da Fih si inseriscono in un generale contesto di conflittualità con detta società, nell'ambito del quale Fih ha da ultimo avviato un'ennesima iniziativa proponendo (con un cittadino di Caselle Torinese) 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

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.

Solo per mera informativa, non trattandosi di contenzioso pendente, si rileva che in seguito agli accordi sottoscritti in data 28 gennaio 2019 tra Novipraga SIINQ S.p.A. (incorporante di Retail Park One S.r.l.), RFI e il Comune di Serravalle Scrivia, RFI S.p.A. (anche per il tramite di COCIV) ha avanzato una richiesta di risarcimento in merito ad asseriti danni patiti per la presenza di uno dei fabbricati del Serravalle Retail Park sul terreno sovrastante il tracciato della tratta AV/AC Terzo Valico dei Giovi, che avrebbe asseritamente rallentato i lavori di scavo della galleria ferroviaria sottostante lo stesso, per Euro 2.655.449,15. In data 10 gennaio 2020 Novipraga SIINQ S.p.A. ha contestato la pretesa risarcitoria avanzata da COCIV. Non avendo elementi a supporto della fondatezza delle pretese avanzate e che lascino presumere una possibile soccombenza in caso di giudizio, il Gruppo non ha ritenuto di appostare accantonamenti al riguardo.

Contenzioso tributario

Per quanto riguarda il contenzioso tributario, alla data di approvazione della presente Relazione Trimestrale, nessuna società del Gruppo Aedes è coinvolta in contenziosi fiscali significativi.

2.7 Eventi di rilievo del periodo

In data **24 gennaio 2020** il socio Augusto S.p.A. ha rappresentato alla società l'esistenza di uno stato di incertezza ad esso non imputabile sull'ordinato esercizio di numero 5.020.618 diritti di opzione ad esso spettanti nell'ambito della prospettata operazione di aumento di capitale derivante dall'inadempimento di un intermediario presso cui sono depositate analogo numero di azioni Aedes SIIQ SPA di proprietà di Augusto S.p.A..

In data **17 febbraio 2020** la società ha comunicato una possibile proroga del termine per l'esecuzione dell'aumento di capitale, fino al 30 giugno 2020 da sottoporre all'approvazione assembleare.

Diffusione del COVID-19

Come noto, a partire dal mese di gennaio 2020, lo scenario nazionale e internazionale è stato caratterizzato dalla diffusione del COVID-19 e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, poste in essere da parte delle autorità pubbliche dei Paesi interessati. Tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e hanno creato un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano prevedibili. I potenziali effetti di questo fenomeno sul bilancio non sono determinabili alla data di approvazione della presente Relazione Trimestrale e generano un maggiore grado di incertezza con riferimento alle stime contabili, alle misurazioni di fair value, alla recuperabilità degli attivi e al rischio di liquidità e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

2.8 Eventi successivi alla chiusura del trimestre

In data **24 aprile 2020** Augusto S.p.A. ha confermato il proprio impegno a sottoscrivere (a) un aumento di capitale sociale a pagamento, con esclusione del diritto di opzione per complessivi Euro 10 milioni riservato alla sottoscrizione da parte di Augusto S.p.A. mediante conversione in capitale di Aedes del finanziamento soci di pari importo erogato nell'aprile 2017; (b) la quota di sua competenza di un aumento di capitale sociale a pagamento in opzione di complessivi massimi Euro 50 milioni, che sostituisce l'aumento di capitale in opzione deliberato dall'assemblea dei soci del 10 settembre 2019, nel limite massimo dei finanziamenti soci sottoscritti ed erogati nel giugno e dicembre 2019 per complessivi Euro 25,6 milioni circa.

In data **28 aprile 2020** si è tenuta l'assemblea degli obbligazionisti del prestito di Euro 15 milioni in scadenza il 30 aprile 2020 che ha approvato la proroga di tale scadenza al 30 settembre 2020. L'assemblea degli obbligazionisti ha inoltre approvato l'eliminazione della clausola di Cross default. Nell'ambito delle negoziazioni intercorse è stata inoltre prevista la convocazione entro il 15 giugno 2020, di una nuova assemblea degli obbligazionisti, alla quale sottoporre una ulteriore modifica del regolamento del Prestito Obbligazionario per introdurre un nuovo evento di rimborso anticipato obbligatorio in favore degli obbligazionisti qualora, entro il 30 settembre 2020, si realizzino uno o più dei seguenti eventi (sommati tra loro) in grado di determinare un incasso complessivo per la Società non inferiore a Euro 30 milioni:

i) la Società perfezioni un aumento di capitale in opzione ai soci (restando inteso che, ai fini del calcolo del predetto importo di Euro 30 milioni, non concorreranno le somme versate da Augusto S.p.A. alla Società a titolo di finanziamento soci); e/o

ii) la Società perfezioni la vendita di uno o più immobili; e/o

iii) la Società ottenga un finanziamento bancario.

Resta inteso che detto importo di Euro 30 milioni sarà calcolato al lordo dell'eventuale indebitamento allocato sugli immobili oggetto di vendita o oggetto di rimborso in occasione di rifinanziamento.

Il Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 8 maggio 2020 ha convocato una assemblea degli obbligazionisti che si terrà il 15 giugno 2020 al fine di sottoporre alla suddetta assemblea le succitate ulteriori variazioni del regolamento del prestito in ottemperanza alle obbligazioni assunte.

In data **7 maggio 2020** Augusto S.p.A. ha comunicato, ai sensi dell'articolo 120 T.U.F., con riferimento alla propria partecipazione in Aedes pari al 51,12%, quanto segue: "Osservazioni relative all'effettivo esercizio di parte dei diritti di voto connessi alla partecipazione rilevante: anche all'esito di iniziative legali avviate da Augusto, tuttora in corso in diverse sedi, è emerso il compimento da parte di un intermediario inglese presso cui erano state originariamente depositate n. 5.020.618 azioni Aedes – pari, per effetto di concambio in sede di scissione, al 15,67% del capitale dell'attuale Aedes – di illegittimi atti di disposizione su dette azioni Aedes, di natura e in favore di destinatari ancora da accertare. In particolare, Augusto non è ancora in grado di valutare se le suddette azioni Aedes siano depositate su altri conti comunque riconducibili all'intermediario depositario ovvero se siano state, in tutto o in parte, definitivamente cedute a terzi.

Ad oggi, Augusto non è in grado di esercitare i diritti relativi alle predette n. 5.020.618 azioni Aedes e permane uno stato di incertezza in merito alla recuperabilità della disponibilità delle stesse."

In data **13 maggio 2020**, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano di rafforzamento patrimoniale (il "Rafforzamento Patrimoniale") di complessivi Euro 60 milioni, i cui termini e condizioni sono stati condivisi con il socio di maggioranza Augusto S.p.A. ("Augusto").

Il Rafforzamento Patrimoniale, che sarà sottoposto all'approvazione della convocanda Assemblea dei soci prevista per il 18 giugno p.v., si articolerà in due distinte operazioni: (i) un aumento di capitale sociale a pagamento, in via inscindibile con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., per complessivi Euro 10 milioni (l'"Aumento di Capitale Riservato") riservato alla sottoscrizione da parte di Augusto mediante conversione in capitale di Aedes del finanziamento soci di Euro 10 milioni erogato da Augusto a favore della Società ad aprile 2017 (il "Finanziamento Soci 2017"); e (ii) l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione di Aedes, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., della facoltà, esercitabile entro il 31 luglio 2021, di aumentare il capitale sociale a pagamento in via scindibile per complessivi massimi Euro 50 milioni mediante emissione di azioni da offrire in opzione ai

soci ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ. (l'«Aumento di Capitale in Opzione»).

Augusto si è impegnata a sottoscrivere: (i) l'«Aumento di Capitale Riservato mediante compensazione con il credito in linea capitale vantato dalla stessa ai sensi del Finanziamento Soci 2017»; e (ii) l'«Aumento di Capitale in Opzione, nel limite massimo dei finanziamenti soci sottoscritti tra Aedes ed Augusto in data 28 giugno 2019 e 13 dicembre 2019 (congiuntamente, i «Finanziamenti Soci 2019») e già interamente erogati da Augusto per complessivi Euro 25,6 milioni circa. Con riferimento all'impegno di sottoscrizione della quota di competenza di Augusto dell'«Aumento di Capitale in Opzione, Augusto ha precisato che in relazione al mandato all'AD di Aedes di rivedere il Piano Industriale 2019-2024 *«qualora detto piano dovesse effettivamente essere oggetto di sostanziali revisioni che vadano oltre il riscadenzamento temporale degli eventi di piano in virtù di ritardi ad oggi accumulati, l'impegno di cui sopra resterà fermo se confermato da Augusto all'esito di deliberazioni assembleari e consiliari, in conformità allo statuto della stessa»*.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la proroga della scadenza del Finanziamento Soci 2017 sino al primo tra il 31 luglio 2020 e la data di esecuzione dell'«Aumento di Capitale Riservato, nonché la proroga della scadenza dei Finanziamenti Soci 2019 sino al primo tra il 31 luglio 2021 e la data di esecuzione dell'«Aumento di Capitale in Opzione, così come deliberato e proposto da Augusto S.p.A..

2.9 Confronto dei dati consuntivi con il Piano

Il conto economico consolidato al 31 marzo 2020 riporta un livello di EBITDA pari -78 migliaia di Euro. Il piano approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società è redatto su base semestrale e pertanto non è disponibile nessun dato puntuale sia economico che patrimoniale riferito al trimestre. Rispetto al Piano, che prevedeva al 30 giugno 2020 un EBITDA positivo per circa 2,5 milioni di Euro, il risultato rileva comunque in tendenza uno scostamento negativo dovuto ai differimenti nell'esecuzione di investimenti collegati ai ritardi nell'operazione di aumento di capitale e di alcune dismissioni immobiliari finalizzate a cofinanziarli.

In relazione

- i) all'emergenza Covid19 con i suoi potenziali impatti sulle attività di locazione in prevalenza nel comparto retail,
- ii) al ritardo nell'esecuzione dell'operazione di aumento di capitale in opzione di euro 50 milioni rispetto alle scadenze inizialmente programmate (aprile 2020),
- iii) al perdurare delle incertezze sull'assetto proprietario in relazione alla procedura di vendita annunciata da parte del socio Augusto S.p.A.,
- iv) alle incertezze presenti nella congiuntura economica e relative alle condizioni di finanziabilità degli investimenti inizialmente programmati

il Gruppo sta rivedendo il piano industriale 2019-2024 approvato nel corso dell'esercizio 2019 con l'obiettivo di elaborare un piano 2020-2025 aggiornato che andrà verosimilmente nella direzione di una maggiore prudenza sugli investimenti e di una conseguente revisione delle previsioni relative ai ricavi da locazione a termine del piano.

L'elaborazione e l'approvazione di tale nuovo piano nella sua articolazione di dettaglio avverrà preliminarmente alla sua illustrazione nel prospetto informativo relativo all'aumento di capitale in opzione.

2.10 Evoluzione prevedibile della gestione

L'evoluzione delle attività locative evidenzia, nel secondo trimestre 2020, significative criticità economiche e finanziarie manifestate dai tenants, prevalentemente del comparto retail, derivanti dalla chiusura, a partire da metà marzo, degli spazi commerciali. Si ritiene che, anche in presenza dell'attenuazione delle criticità legate all'epidemia COVID19, rilevata nei giorni immediatamente precedenti la data di approvazione della presente Relazione, tali criticità potranno ripetersi, magari in forma ridotta, anche in relazione alle attività locative nel corso del terzo trimestre 2020. L'auspicata evoluzione positiva dell'epidemia, se verificata, potrebbe invece non determinare impatti significativi nel corso del quarto trimestre 2020.

Pur in presenza degli annunciati interventi della Pubblica Amministrazione a supporto delle attività commerciali e di ristorazione è prevedibile un aumento dei rischi di credito e dei rischi locativi legati prevalentemente ai tenant operanti nei settori maggiormente colpiti dal lockdown.

L'emergenza COVID19 potrà inoltre avere un impatto, ad oggi non quantificabile, sui valori del patrimonio immobiliare. Si rimanda al riguardo alla precedente sezione 2.1 della presente Relazione Trimestrale.

La Società, pur nell'attuale situazione di significativa incertezza di mercato generata dalla diffusione del Covid19, conferma la volontà di proseguire la propria attività, nell'ambito del percorso intrapreso con la sua quotazione nel 2018, di crescita dimensionale del portafoglio a reddito e dei ricavi da locazione.

Risulta cruciale, per il successo di tale percorso, il buon esito dell'operazione di rafforzamento patrimoniale per complessivi Euro 60 milioni, di cui Euro 10 milioni riservato al socio Augusto (da eseguirsi tramite conversione del finanziamento soci acceso nell'aprile 2017) ed Euro 50 milioni da liberarsi in denaro, offerto in opzione e da eseguirsi entro il luglio 2021.

2.11 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 31 marzo 2020 di Aedes SIIQ S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 13 maggio 2020

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

2.12 Allegato 1 - Informazioni societarie

SOCIETÀ CONTROLLATE CONSOLIDATE INTEGRALMENTE

Partecipazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Quote di Partecipazione
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.
Gorky S.r.l.	Treviso Via Indipendenza, 5	€ 10.000	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.

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..

Gorky S.r.l.

società detenuta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A., proprietaria di un immobile a destinazione d'uso office a Cinisello Balsamo (MI).

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 del progetto di sviluppo (Caselle Open Mall 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

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
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	€ 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. (già Praga Construction S.r.l.)
The Market LP SCA	L-1136 Luxembourg Place d'Armes 1T	€ 86.000	20,93% 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., Mercurio S.r.l. in liquidazione, e Palmanova S.r.l., proprietarie di rami d'azienda relativi all'attività commerciale di taluni immobili di proprietà del fondo stesso.

Nichelino 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. (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 di immobili in corso di costruzione (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.