

AEDES SIIQ S.P.A.
Via Tortona 37 –20144 Milano
Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.
Codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e
Lodi n. 09721360965
R.E.A. di Milano, Monza Brianza e Lodi n. 2109526
Capitale sociale Euro 210.000.000,00 i.v.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI
AEDES SIIQ SPA (*breviter* “Aedes” e/o la “Società”)
SUL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019
AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D.LGS. N. 58/1998 E DELL'ART. 2429 DEL COD. CIV.
(*breviter* la “Relazione”)

Signori Azionisti,

ai sensi del combinato disposto dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 (*breviter* “TUF”) e dell'art. 2429 del Cod. Civ., il Collegio Sindacale è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati. Il Collegio Sindacale è altresì chiamato a fare proposte all'Assemblea in ordine al bilancio e alla sua approvazione nonché alle materie di propria competenza.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato, per il triennio 2019 – 2021, dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2019, in conformità alle disposizioni previste dallo Statuto sociale e dalla normativa applicabile.

L'esercizio 2019 ha rappresentato pertanto il primo esercizio sociale in cui questo Collegio è stato in carica. Nel corso dell'esercizio 2019, il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti di vigilanza in ottemperanza alle disposizioni di cui alla vigente normativa e tenuto conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché delle raccomandazioni Consob in materia di controlli societari e di attività del Collegio Sindacale.

Per Aedes SIIQ S.p.A. l'esercizio 2019 è stato caratterizzato, nella prima parte dell'anno, a seguito della nota operazione di scissione conclusasi nel mese di dicembre 2018, da una significativa modifica della struttura amministrativa/organizzativa e dal focus sul *business model* tipico delle SIIQ.

In particolare, l'andamento della prima parte dell'esercizio ha riguardato:

- (i) l'attività di gestione immobiliare (cd. *asset management*) con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo (prevalentemente investito nel settore commerciale, sia retail sia direzionale), in un'ottica di medio-lungo periodo, attraverso la commercializzazione degli spazi

disponibili, nonché la gestione dei contratti di locazione e di affitto di ramo di azienda in essere, con lo scopo di ottimizzare il rendimento degli immobili in portafoglio. Gli immobili che rientrano in questo tipo di attività sono classificati gestionalmente come “*rented asset*”;

- (ii) l'attività di *project and construction management* integrato prevalentemente a supporto delle iniziative di sviluppo del patrimonio immobiliare del Gruppo. Tale attività consiste nel pianificare e gestire in modo integrato il processo progettuale e costruttivo, attraverso un controllo continuo ed efficace delle attività connesse alla realizzazione del progetto;
- (iii) l'attività di sviluppo immobiliare (cd. *development management*) con lo scopo di realizzare nuovi immobili a reddito per il Gruppo. Gli immobili che rientrano in questo tipo di attività sono classificati gestionalmente come “*development asset*”;
- (iv) l'attività di valorizzazione del residuo patrimonio *non core* di Gruppo attraverso la vendita degli asset non considerati strategici (c.d. *trading*) e il reinvestimento delle somme rinvenienti in nuovi investimenti a reddito o a supporto degli sviluppi immobiliari. Gli immobili che rientrano in questo tipo di attività sono classificati gestionalmente come “*asset to be sold*”.

La seconda parte dell'anno è stata invece caratterizzata dalla complessa procedura per l'operazione di aumento di capitale sociale, a pagamento, in via scindibile, per un importo massimo pari ad Euro 50 milioni, comprensivi di sovrapprezzo, deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 10 settembre 2019, avente, originariamente, come termine ultimo di esecuzione, la data del 30 aprile 2020.

Tale operazione era basata anche sul supporto finanziario garantito dall'azionista di controllo Augusto S.p.A. (“Augusto”) - il quale detiene direttamente il 51,124% del capitale sociale della Società ed esercita attività di direzione e coordinamento sulla stessa - che si era impegnato a sottoscrivere l'intera quota di aumento di capitale di propria pertinenza e ad anticipare le relative somme mediante contratti di finanziamento con scadenza coerente con i termini per l'aumento di capitale.

La Società, mediante comunicato stampa diffuso in data 27 gennaio 2020, ha informato il mercato circa la ricezione di una comunicazione da parte del socio Augusto S.p.A. in relazione all'aumento di capitale sopra menzionato, con cui Augusto ha infatti rappresentato alla Società l'esistenza di uno stato di incertezza – ad essa non imputabile, derivante bensì dall'inadempienza di un intermediario inglese, presso il quale erano depositate n. 5.020.618 azioni Aedes di proprietà di Augusto – con possibili riflessi sull'ordinato esercizio, nell'ambito dell'aumento di capitale, di n. 5.020.618 diritti di opzione ad esso spettanti, corrispondenti al 15,67% del capitale sociale della Società e a circa Euro 7,86 milioni di aumento di capitale (rispetto ai complessivi n. 16.375.242 diritti di opzione spettanti ad Augusto e alla quota complessiva di aumento di capitale di competenza di Augusto pari a circa Euro 25,6 milioni).

A seguito della comunicazione ricevuta da Augusto e al perdurare della situazione di incertezza, la Società, mediante comunicato stampa diffuso in data 17 febbraio 2020, ha inizialmente comunicato come

l'Assemblea dei Soci, convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2019, avrebbe dovuto autorizzare la proroga dell'aumento di capitale al 30 giugno 2020.

Il 24 aprile 2020, Augusto, attraverso la sottoscrizione di un *Term-Sheet* vincolante, ha confermato alla Società il proprio impegno a sottoscrivere (i) 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 mediante conversione in capitale di Aedes del finanziamento soci di pari importo erogato nell'aprile 2017 e (ii) 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 nel giugno e dicembre 2019 ed erogati per complessivi Euro 25,6 milioni circa.

Il ritardo nella realizzazione dell'aumento di capitale, e la conseguente mancata realizzazione del rafforzamento patrimoniale e finanziario pianificato, ha determinato il rallentamento delle operazioni previste nel piano industriale della Società approvato il 28 giugno 2019, che dovrà quindi essere aggiornato, anche alla luce degli effetti della pandemia da Covid-19 che si è diffusa in tutto il mondo all'inizio del 2020.

Lo scrivente Collegio fornisce di seguito le informazioni richiamate nella comunicazione Consob n. 1025664 del 6 aprile 2001 e s.m.

1. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETA'.

Alla data della Relazione, il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Controllo Rischi ed Operatività con Parti Correlate, del Comitato Remunerazione e Nomine e ha ricevuto dagli Amministratori periodiche informazioni sul generale andamento della gestione, sulla prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere dalla Società, anche per il tramite delle proprie partecipate, in ottemperanza dell'art. 150, comma 1, del TUF.

Il Collegio Sindacale può ragionevolmente ritenere che le operazioni deliberate e poste in essere siano conformi alla legge e allo Statuto sociale e non manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi (salva previa dichiarazione e condotta ai sensi dell'art. 2391 del cod. civ.), in contrasto con le delibere assunte dagli organi sociali o, comunque, tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Per completezza informativa, di seguito vengono riepilogate le principali operazioni societarie e sul compendio SIIQ avvenute nel 2019 e nei primi mesi del 2020; al riguardo, si segnala che la Relazione sulla Gestione – al cui contenuto si rinvia - fornisce esaustiva descrizione di dette operazioni e delle motivazioni che hanno indotto l'organo amministrativo a darne corso.

A) Eventi societari

25 marzo 2019 – Aedes SIIQ S.p.A. rende noto di aver ricevuto, dal socio di maggioranza Augusto S.p.A. (“Augusto”), detentore di una partecipazione complessiva pari al 51,28% del capitale sociale di Aedes SIIQ S.p.A., una comunicazione inviatagli da Arepo AD S.à r.l. (“Arepo”), società di diritto lussemburghese, titolare di una partecipazione pari al 30,08% del capitale sociale di Augusto, avente ad oggetto l'intenzione di avviare, a partire dal 3 dicembre 2019, prima data utile ai sensi dello statuto di Augusto, la procedura di vendita forzata del 100% del capitale sociale di Augusto e/o del 100% delle partecipazioni detenute da Augusto in Aedes SIIQ S.p.A. e in Restart SIIQ S.p.A..

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.

8 maggio 2019 – Aedes SIIQ S.p.A. rende noto che il Consiglio di Amministrazione 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 prevista ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Prestito Obbligazionario.

1 luglio 2019 – Aedes SIIQ S.p.A. rende noto che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi il 28 giugno 2019 ha approvato il Piano Industriale 2019-2024 della Società. Il Piano Industriale prevede 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. Infine, sempre in data 28 giugno 2019, la società ha sottoscritto un contratto di finanziamento con l'azionista di maggioranza Augusto S.p.A. di importo complessivo pari a Euro 10 milioni, erogabile in una o più tranches a richiesta della Società, con durata pari a 12 mesi e fruttifero di interessi al tasso annuo pari al 5,5%.

24 luglio 2019 – Aedes SIIQ rende noto che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea Straordinaria degli Azionisti la proposta di un aumento di capitale a pagamento, in via scindibile, da offrirsi in opzione agli azionisti esistenti per un controvalore massimo di Euro 50 milioni (comprensivi di eventuale sovrapprezzo) mediante emissione di azioni ordinarie prive di valore nominale e aventi godimento regolare (l'“Aumento di Capitale”), finalizzato a finanziare gli investimenti previsti nel Piano Industriale 2019-2024. Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ ha altresì deliberato la

convocazione dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti per il 10 settembre 2019, in unica convocazione, per deliberare in merito all'Aumento di Capitale.

24 luglio 2019 – È stato conferito ad Intermonte SIM S.p.A. l'incarico di specialista e di corporate broking.

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. L'Assemblea, ha, inoltre, conferito al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere per determinare la tempistica per l'esecuzione della deliberazione di Aumento di Capitale entro il 30 aprile 2020 nonché per definire, in prossimità dell'avvio dell'offerta il prezzo di sottoscrizione delle azioni e, di conseguenza, il numero massimo di azioni di nuova emissione.

13 dicembre 2019 – Aedes SIIQ ha sottoscritto, previo parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi, anche in funzione di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, un nuovo finanziamento soci con l'azionista di maggioranza Augusto S.p.A. (il "Finanziamento"). Il Finanziamento consiste in un "bridge-to-equity" di massimi Euro 15,6 milioni, erogabile in una o più tranches a richiesta della Società. Il finanziamento è funzionale, nelle more del perfezionamento dell'aumento di capitale deliberato dall'assemblea straordinaria degli azionisti della Società in data 10 settembre 2019, alla realizzazione del Piano Industriale 2019-2024 secondo la tempistica ivi prevista, ha durata sino al 30 aprile 2020, eventualmente rinnovabile fino a ottobre 2020, ed è fruttifero al tasso annuo pari al 5,5% e compensabile con il futuro aumento di capitale.

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'inadempienza di un intermediario presso cui sono depositate analogo numero di azioni Aedes SIIQ S.p.A. di proprietà di Augusto.

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 in data 29 aprile 2020.

14 aprile 2020 – La Società ha comunicato la delibera del Consiglio di Amministrazione circa la modifica del calendario finanziario: Il CdA ha infatti previsto l'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio al 31/12/2019 e del Resoconto intermedio di gestione al 31/03/2020 in data 13 maggio 2020 con la conseguente convocazione dell'Assemblea degli Azionisti per il prossimo 18 giugno 2020, l'approvazione della Relazione finanziaria semestrale al 30/06/2020 in data 5 agosto 2020 e l'approvazione del Resoconto intermedio di gestione al 30/09/2020 in data 11 novembre 2020.

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 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. Con riferimento all'impegno di sottoscrizione della quota di competenza di Augusto dell'Aumento di Capitale in Opzione, Augusto ha successivamente 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 riscadenziamento 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”*

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.

7 maggio 2020 – Augusto S.p.A. ha comunicato a Consob e alla controllata Aedes SIIQ S.p.A., ai sensi dell'articolo 120 T.U.F., 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”.

13 maggio 2020 – Il CdA di Aedes SIIQ S.p.A., previo accordo con Augusto ha approvato una proposta

di aumento di capitale riservato al socio Augusto di Euro 10 milioni da eseguirsi tramite conversione del finanziamento soci acceso nell'aprile 2017 e una proposta di aumento di capitale in opzione di Euro 50 milioni, di cui Euro 26 milioni già versati sotto forma di finanziamento soci, da eseguirsi entro il luglio 2021.

B) Operazioni sul compendio SIIQ

28 febbraio 2019 – Sator Immobiliare SGR S.p.A., società di gestione del Fondo Immobiliare Petrarca - Fondo di cui Aedes SIIQ ha la titolarità del 100% delle quote - ha firmato il contratto preliminare di vendita dell'immobile ubicato a Milano in Via Roncaglia 12-14, con un primario investitore istituzionale. Il prezzo di vendita di Via Roncaglia, immobile con destinazione d'uso direzionale e una GLA di oltre 8.214 metri quadrati, è previsto pari a Euro 21,7 milioni.

8 aprile 2019 – Aedes SIIQ S.p.A. comunica i dati del Triplo Net Asset Value (NNNAV) EPRA e gli Indici di Performance EPRA al 31 dicembre 2018. L'EPRA NNNAV del Gruppo Aedes a fine 2018 è pari a Euro 297,2 milioni, ivi incluso il pro quota di patrimonio detenuto tramite joint ventures, fondi immobiliari e società collegate che è stato valutato sulla base del patrimonio netto, tenendo in considerazione il valore di mercato degli immobili da queste posseduti. Si evidenzia che a fronte di un NNNAV per azione di Euro 9,28 e di un NAV per azione di Euro 9,35, il prezzo del titolo Aedes SIIQ continua ad avere un considerevole sconto.

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 Euro 21,9 milioni, a conferma del valore di bilancio al 31 dicembre 2018 pari a Euro 21,7 milioni. A seguito di tale operazione la posizione finanziaria lorda a breve termine di Gruppo si è ridotta di Euro 23 milioni.

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 Euro 2,3 milioni, a conferma del valore di bilancio al 31 dicembre 2018 pari a Euro 2,3 milioni.

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 Euro 24,8 milioni 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 Euro 15 milioni entro il 30 settembre 2019, ed il restante alla firma del contratto definitivo prevista entro la chiusura dell'anno. All'incasso delle tranches di pagamento corrisponderanno medesimi effetti positivi in termini di PFN.

11 settembre 2019 – Aedes SIIQ S.p.A. 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, servirà per rifinanziare un portafoglio immobiliare composto da 15 immobili a destinazione commerciale.

24 settembre 2019 – Aedes SIIQ S.p.A. 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.

30 settembre 2019 – Aedes SIIQ S.p.A. ha ritirato, presso il Comune di Caselle Torinese, i permessi di costruire per il progetto di sviluppo COM - Caselle Open Mall. Con il ritiro dei permessi Satac SIINQ, controllata al 100% da Aedes, ha concluso un iter amministrativo molto lungo e complesso, tipico dei più grandi progetti europei di sviluppo retail. Al fine del rilascio dei permessi di costruire il Gruppo Aedes ha depositato, presso il Comune di Caselle Torinese, polizze fideiussorie emesse da un pool di istituti assicurativi italiani ed esteri di primario standing per un importo di oltre Euro 50 milioni e verserà, sempre al medesimo Comune, nell'immediato, contributi concessori afferenti agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione pari a circa Euro 4,5 milioni ulteriori rispetto agli Euro 1,5 milioni già versati.

23 dicembre 2019 – Aedes SIIQ ha ceduto l'immobile ubicato a Milano in Via San Vigilio 1, ad un primario investitore istituzionale ad un prezzo finale di Euro 24,6 milioni ed incassato l'ultima tranche di prezzo pari a circa Euro 9,6 milioni.

C) Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale

Il Collegio Sindacale richiama l'attenzione su quanto esposto nella Nota integrativa al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato della Società al 31 dicembre 2019, in cui si indica l'incertezza relativa agli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio derivanti dall'emergenza epidemiologica del COVID-19 e le correlate analisi in termini di continuità aziendale.

Le criticità legate alla diffusione del COVID-19 su molti settori di attività possono avere comportato effetti nel primo scorcio dell'esercizio 2020, e, allo stato, non è dato sapere per quanto tempo perdureranno e in che misura. Si tratta di eventi successivi che non hanno impatto sulle valutazioni di bilancio 2019, ma richiedono appropriate analisi in termini di informativa sugli eventi successivi da fornire nella nota integrativa, nell'illustrazione dei rischi nell'ambito della relazione sulla gestione e in termini di valutazione del permanere della continuità aziendale.

Al riguardo, tuttavia, si segnala che, in base alle evidenze ad oggi disponibili, gli amministratori della Società ritengono che gli effetti della pandemia potrebbero verosimilmente incidere negativamente su una serie di valori di bilancio, ma non arrivare a compromettere la continuità aziendale.

Come descritto nella nota integrativa, si segnala come *“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 ad oggi determinabili 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".

Inoltre, nella Relazione sulla Gestione viene riportato quanto segue: "L'attuale incertezza dei mercati potrebbe avere un impatto significativo, a partire dal 2020, al momento non quantificabile, sugli input utilizzati dall'esperto indipendente per la valutazione degli assets immobiliari del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2019.

Gli effetti strutturali di tali incertezze potrebbero di fatto influire in misura rilevante sul valore del patrimonio immobiliare: 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 COVID-19 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 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%.

Pertanto, va rilevato che il progressivo diffondersi del contagio da Covid-19, benché questo sia un evento successivo c.d. non adjusting, genera delle incertezze nei processi valutativi del portafoglio immobiliare che, al manifestarsi di risultati diversi rispetto alle stime effettuate per il bilancio al 31 dicembre 2019, potrebbe comportare rettifiche, anche significative, ai valori degli investimenti immobiliari nei prossimi esercizi.

L'epidemia ha inoltre avuto nel secondo trimestre 2020 un significativo impatto sui redditi delle attività locative e conseguentemente sul capitale circolante del Gruppo.

Infatti, 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.

La società sta mantenendo un costante contatto con i tenants, prestando attenzione alle richieste di riscadenzamento e/o ridefinizione delle rate trimestrali, prevalentemente provenienti dai tenants retail, in relazione alle richieste pervenute e relative solo al secondo ed al terzo trimestre dei canoni di locazione 2020. Si sta quindi provvedendo a negoziare caso per caso diverse modalità di gestione delle competenze e delle scadenze relative al periodo di chiusura e di progressiva riapertura delle attività, in pieno spirito di collaborazione e buona fede.

Con particolare riferimento alle previste progressive riaperture legate al settore retail, le funzioni aziendali di Property, Leasing

e Facility Management, in collaborazione con i tenants, hanno predisposto un piano operativo di attività finalizzato ad una gestione del funzionamento degli spazi di vendita conforme a quanto annunciato in termini di normativa di sicurezza degli spazi e di prevenzione del contagio.

Pur in presenza degli annunciati interventi della Pubblica Amministrazione a supporto delle attività commerciali e di ristorazione da parte del settore pubblico è comunque prevedibile un aumento sia del rischio locativo sia del rischio di credito legato prevalentemente ai tenants operanti nei settori maggiormente colpiti.

Il Gruppo ha, nell'ambito del suo patrimonio immobiliare, un cantiere in corso di avanzato sviluppo, relativo alla ristrutturazione di un immobile a destinazione direzionale ubicato a Milano, già affittato e da consegnare al locatario. La consegna, inizialmente prevista entro giugno 2020, per effetto sia della chiusura del cantiere a metà marzo, che delle nuove procedure di sicurezza e prevenzione del contagio in essere dalla data di riapertura del cantiere, avverrà presumibilmente nel mese di settembre 2020. Sono in corso intese con il locatario per la gestione del ritardo di consegna. Sono inoltre in corso verifiche con le aziende appaltatrici per la gestione in sicurezza della prosecuzione dei lavori nonché per la condivisione dei costi addizionali previsti dalle nuove procedure di prevenzione del contagio.

Il Gruppo ha inoltre intrapreso iniziative di rimodulazione delle uscite per investimenti e costi non essenziali, attivando anche il possibile accesso agli ammortizzatori sociali previsti dalla recente normativa. È inoltre in corso di valutazione la richiesta di prestiti bancari con le caratteristiche previste dalla più recente normativa ("Decreto Liquidità").

2. OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, OPERAZIONI INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE

Nel corso dell'esercizio 2019 e sino alla data della Relazione, il Collegio Sindacale non ha riscontrato l'esecuzione da parte della Società, anche per il tramite delle proprie controllate, di operazioni atipiche e/o inusuali¹.

I rapporti normalmente intrattenuti dal Gruppo Aedes con parti correlate riconducibili a società controllate o *joint venture* ed a società collegate alla medesima (c.d. "**Infragrappo**") e i rapporti con le altre parti correlate diversi da quelli Infragrappo (c.d. "**Altre Parti Correlate**") consistono prevalentemente in servizi amministrativi, immobiliari e tecnici regolati a normali condizioni di mercato, oltre che a finanziamenti erogati dalle società del Gruppo alle società ad esse collegate, remunerati a tassi in linea con quelli normalmente applicati per operazioni similari.

Le operazioni con parti correlate sono avvenute e avvengono a condizioni di mercato ed in conformità alle disposizioni di cui all'apposita procedura sulle operazioni con parti correlate adottata, in via definitiva, dalla Società in data 23 gennaio 2019.

Nel corso dell'esercizio 2019, si sono registrate principalmente, sul lato attivo, operazioni di natura

¹ Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, che definisce operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

commerciale e connesse alla prestazione di servizi di coordinamento amministrativo e societari alla controllante ed alla società soggetta a comune controllo Restart SIIQ S.p.A. e al riaddebito di costi sostenuti nell'esercizio in nome e per conto di Augusto S.p.A., mentre, con riguardo al lato passivo, operazioni di natura commerciale e connesse ai riaddebiti di costi da parte della società Restart SIIQ S.p.A.. Gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati negli schemi di Stato patrimoniale, Conto economico e nelle relative note illustrative.

3. VALUTAZIONE CIRCA L'ADEGUATEZZA DELLE INFORMAZIONI RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE ALLE OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE

Il Collegio ritiene sufficientemente adeguate le informazioni rese dall'organo amministrativo in ordine alle operazioni soprarichiamate, ivi comprese quelle indicate nel Bilancio di esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2019.

4. OSSERVAZIONI E ASPETTI CHIAVE CONTENUTI NELLA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

Con delibera del 16 gennaio 2017, l'Assemblea degli Azionisti di Aedes (già Sede SIIQ S.p.A.) ha conferito alla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A. l'incarico per la revisione legale dei conti del bilancio di esercizio della Società per gli esercizi dal 2016 al 2018, inclusiva delle attività volte alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali e delle verifiche di regolare tenuta della contabilità e di corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili.

In data 12 novembre 2018, l'Assemblea degli Azionisti, in vista della quotazione e della conseguente assunzione dello status di ente di interesse pubblico ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e successive modifiche, ha deliberato di conferire a Deloitte & Touche S.p.A. l'incarico di revisione legale sul bilancio di esercizio e consolidato del Gruppo Aedes ai sensi del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n.39 e del Regolamento (UE) n. 537/2014, nonché la revisione contabile limitata del bilancio semestrale abbreviato, per il periodo dal 2018 al 2026.

Al riguardo, si precisa che in data 6 novembre 2018 il Collegio Sindacale ha rilasciato la propria proposta motivata in merito al sopra citato incarico.

Il Bilancio d'esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2019 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005. Il Bilancio d'esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2019 è stato sottoposto alla revisione della predetta società di revisione. Al termine dell'attività svolta, Deloitte & Touche S.p.A., in data 27 maggio 2020, ha emesso le proprie relazioni sul Bilancio di esercizio e sul Bilancio consolidato 2019 ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) 537/2014 con un giudizio senza rilievi,

anche con riferimento alla coerenza della Relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari con il Bilancio di esercizio e consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Deloitte & Touche S.p.A. ha riportato nella propria relazione il seguente richiamo d'informativa riferito alla *“Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale.*

Richiamiamo l'attenzione su quanto descritto nella nota 3.7 “Presupposto della continuità aziendale” del bilancio consolidato e nel paragrafo 2.13 “Principali rischi e incertezze – Rischio di liquidità” della relazione sulla gestione in cui gli Amministratori riferiscono che l'incertezza connessa alla copertura del fabbisogno finanziario di breve periodo della Società e del Gruppo è divenuta significativa a causa della diffusione del Covid-19 e dei relativi effetti sui mercati. In particolare gli Amministratori indicano che l'emergenza in atto potrebbe comportare un deterioramento, ad oggi non pienamente apprezzabile, delle condizioni del mercato immobiliare e del mercato dei capitali con potenziali effetti significativi sui tempi e sui valori di realizzo delle dismissioni immobiliari previste, sul perfezionamento delle operazioni di finanziamento pianificate, nonché sul buon esito del prospettato aumento di capitale in opzione deliberato dal Consiglio di Amministrazione, unitamente a un aumento di capitale riservato al socio Augusto S.p.A., ai fini del rafforzamento patrimoniale della Società e del Gruppo, in relazione ai quali Augusto S.p.A. ha già assunto un impegno a sottoscrivere le quote di propria competenza per complessivi Euro 35,6 milioni.

Gli Amministratori riferiscono che qualora le operazioni previste per fare fronte al fabbisogno finanziario della Società e del Gruppo non fossero completate nei tempi o per gli importi attesi, vi potrebbero essere conseguenti potenziali tensioni di liquidità a fronte delle quali dovrebbero prontamente essere adottate opportune misure correttive. Pur nell'incertezza relativa al contesto di mercato generato dalla diffusione del COVID-19, gli Amministratori hanno individuato tali misure correttive nell'estensione, in misura significativa, del perimetro delle cessioni immobiliari evidenziando, tuttavia, che ciò comporterebbe ripercussioni negative sulla valorizzazione del portafoglio immobiliare, sulla redditività e sulle prospettive di crescita del Gruppo.

Le circostanze descritte dagli Amministratori indicano l'esistenza di un'incertezza significativa che può far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo. In tale contesto, all'esito delle valutazioni svolte, gli Amministratori hanno predisposto il bilancio sulla base del presupposto della continuità aziendale, in considerazione del sopracitato impegno di Augusto S.p.A. e delle azioni dagli stessi individuate per far fronte al fabbisogno finanziario della Società e del Gruppo, nonché sulla base della ragionevole aspettativa di poter ricorrere alle predette misure correttive qualora si manifestassero delle tensioni di liquidità.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione all'aspetto sopra richiamato.”

Quali aspetti chiave della revisione contabile del Bilancio di esercizio e consolidato 2019, Deloitte & Touche S.p.A. ha indicato oltre a quanto riferito nella sezione *Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale:*

a) quanto al bilancio di esercizio (i) la valutazione del portafoglio immobiliare;

b) quanto al bilancio consolidato (i) la valutazione del portafoglio immobiliare.

Per maggiori informazioni sugli aspetti chiave della revisione del Bilancio d'esercizio e consolidato 2019 di Aedes si rinvia a quanto contenuto nelle Relazioni della società di revisione indipendente ai sensi della soprarichiamata normativa.

Al riguardo, si segnala che il Collegio Sindacale ha accertato, tramite informazioni assunte dalla società di revisione e dal *management* della Società, l'osservanza dei principi contabili internazionali adottati, nonché delle altre disposizioni legislative e regolamentari inerenti alla formazione del Bilancio di esercizio, del Bilancio consolidato e della Relazione sulla gestione a corredo degli stessi.

Il Collegio non ha, al riguardo, osservazioni particolari da sottoporre all'Assemblea.

In data 27 maggio 2020 Deloitte & Touche S.p.A. ha altresì presentato al Collegio Sindacale, nella sua qualità di Comitato per il Controllo Interno e per la revisione contabile (breviter "CCIRC"), la Relazione aggiuntiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014 dalla quale non risultano carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all'attenzione dei responsabili dell'attività di *governance*.

Nella relazione aggiuntiva Deloitte & Touche S.p.A. ha altresì presentato al Collegio Sindacale anche la dichiarazione di indipendenza, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 6, paragrafo 2, lettera a) del Regolamento (UE) 537/2014, dalla quale non emergono situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza.

5. INDICAZIONI DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI DENUNCE EX ART. 2408 DEL CODICE CIVILE ED INIZIATIVE INTRAPRESE

Nel corso dell'esercizio 2019 e sino alla data della Relazione, sono state presentate cinque denunce ex art. 2408 del cod. civ. da un azionista, possessore di una azione della Società.

Successivamente, mediante comunicazione alla Società e al Presidente del Collegio Sindacale, pervenuta in data 27 marzo 2020, l'azionista ha rinunciato a tutte le denunce, unitamente ai relativi effetti, effettuate sino a tale data.

Si riporta tuttavia un breve riepilogo delle denunce pervenute e successivamente rinunciate.

- (i) 8 ottobre 2019: l'azionista chiede al Collegio di accertare i motivi della mancata risposta ad un quesito pre-assembleare posto dallo stesso da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione nel corso dell'Assemblea dei Soci tenutasi in data 10 settembre 2019. Il Collegio, in data 15 ottobre 2019, provvede a fornire adeguato riscontro all'azionista;
- (ii) 15 ottobre 2019: l'azionista, a seguito della risposta ricevuta dal Collegio Sindacale, chiede un'indagine conoscitiva suppletiva per verificare se, prima dell'Assemblea dei Soci sopra menzionata, fossero pervenute alla Società eventuali proposte di acquisto della stessa. Dopo un'attenta analisi del registro del protocollo della corrispondenza in entrata e in uscita della Società,

il Collegio riscontra come non fossero pervenute, direttamente o indirettamente, eventuali proposte di acquisto relative alla Società;

- (iii) 26 dicembre 2019: l'azionista chiede al Collegio di verificare se la vendita dell'immobile di Milano – via San Vigilio 2 – sia avvenuta a normali condizioni di mercato e chi abbia redatto il parere indipendente per la valutazione dell'immobile stesso. Il Collegio prende atto che Aedes ha incaricato, in qualità di valutatore indipendente, la società CBRE Valuation S.p.A. per la redazione di una perizia di stima che determinasse, tra l'altro, il valore di mercato dell'immobile in oggetto. Dal Rapporto di Valutazione da quest'ultima emesso, emerge come, alla data del 30 giugno 2019, il valore di mercato dell'immobile fosse pari ad Euro 24.800.000, in linea con il prezzo di vendita;
- (iv) 26 dicembre 2019: l'azionista chiede al Collegio di verificare (a) se Consob abbia respinto la presentazione dei prospetti presentati dalla Società, contenenti i dati propedeutici all'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 10 settembre 2019 e (b) “*chi stia tenendo basso il titolo in borsa e per quali finalità*”. Il Collegio, per quanto concerne il punto (a), non ravvisa irregolarità imputabili agli amministratori nel processo di aumento di capitale, mentre, per quanto riguarda il quesito (b), dà atto di ritenere verosimili le spiegazioni già fornite dalla Società e di non avere ulteriori specifiche informazioni al riguardo;
- (v) 17 febbraio 2020: l'azionista, a seguito del comunicato stampa diffuso al mercato lo scorso 17 febbraio, nel quale la Società informava circa (a) la proroga dell'aumento di capitale sociale dal 30 aprile 2020 al 30 giugno 2020 e (b) la conferma, da parte del socio Augusto S.p.A., del supporto finanziario alla Società, chiede, tra l'altro, ulteriori informazioni circa (i) l'inadempimento dell'intermediario depositario delle n. 5.020.618 azioni Aedes, (ii) la legittimità della menzionata proroga e (iii) le conseguenze che deriverebbero alla generalità dei soci. Il Collegio, dopo aver condiviso tale denuncia con lo Studio Legale che assiste la Società, invita il Consiglio di Amministrazione ad adottare tutte le iniziative necessarie ed opportune per la Società, anche in considerazione degli specifici interessi degli azionisti di minoranza, e non ravvisa, nella comunicazione in questione, gli elementi necessari tali da equipararla ad una denuncia ai sensi dell'art. 2408 c.c., avendo la stessa, quale oggetto, mere domande e richieste.

Alla luce dei controlli effettuati e nonostante la rinuncia alle denunce ricevuta dall'azionista lo scorso 27 marzo 2020, il Collegio Sindacale non ravvisa fatti censurabili che possano essere imputati al Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A..

6. INDICAZIONI DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ESPOSTI DELLE EVENTUALI INIZIATIVE INTRAPRESE E DEI RELATIVI COSTI

Nel corso dell'esercizio 2019 e sino alla data della Relazione, non sono pervenuti esposti presentati da Azionisti e/o da terzi. Pertanto, alcuna iniziativa è stata presa dal Collegio Sindacale in tal senso.

7. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI SUPPLEMENTARI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI

Nel corso dell'esercizio 2019, nell'ambito della procedura di aumento di capitale sociale, la Società ha richiesto a Deloitte & Touche S.p.A. la disponibilità a svolgere l'attività di verifica dei dati pro-forma relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, sulla base dei bilanci consolidati del Gruppo Aedes e del Gruppo Restart, ai fini dell'inserimento nel Prospetto Informativo che la Società ha predisposto in relazione all'operazione sopra menzionata.

In data 12 settembre 2019, il Collegio Sindacale di Aedes SIIQ S.p.A., nella sua qualità di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, considerato (i) il Regolamento UE 537/2014, che disciplina i requisiti specifici relativi alla revisione legale dei conti di Enti di Interesse Pubblico (EIP) e che lo stesso è direttamente applicabile a decorrere dalla data del 17 giugno 2016, (ii) la proposta ricevuta da Deloitte, dalla quale risultava come l'incarico in esame rientrasse tra servizi diversi dalla revisione contabile e differenti da quelli vietati, di cui ai paragrafi 1 e 2 dell'art. 5 del Regolamento UE 537/2014 e (iii) gli onorari, quantificati in complessivi Euro 65.000, che anche cumulativamente agli altri servizi diversi dalla revisione conferiti al *network* Deloitte, non superassero i limiti previsti dalla normativa applicabile, ha espresso parere favorevole al conferimento dell'incarico a Deloitte & Touche S.p.A. avente ad oggetto l'esecuzione delle attività di verifica dei dati pro-forma relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, sulla base dei bilanci consolidati del Gruppo Aedes e del Gruppo Restart.

8. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI A SOGGETTI LEGATI ALLA SOCIETA' INCARICATA DELLA REVISIONE DA RAPPORTI CONTINUATIVI E DEI RELATIVI COSTI

Si rinvia a quanto già riferito al punto 7 della Relazione.

9. INDICAZIONI DELL'ESISTENZA DI PARERI RILASCIATI AI SENSI DI LEGGE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2019, il Collegio Sindacale ha provveduto a rilasciare propri pareri in ottemperanza alle disposizioni di Legge, di Statuto e della normativa regolamentare applicabile.

Oltre a quanto riferito al punto 7 che precede, alla data della Relazione, il Collegio dà atto di aver, *inter alia*, rilasciato:

- (i) parere in merito all'adozione delle Linee di Indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- (ii) parere in merito all'adozione della procedura sulle operazioni con parti correlate;
- (iii) parere in merito al piano di lavoro annuale predisposto dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit* Anno 2019;
- (iv) parere in merito alla conferma dell'incarico a PricewaterhouseCoopers Advisory S.r.l., nella

persona del Dott. Mario Cristina, per l'esecuzione in outsourcing delle attività di *Internal Audit* della Società per il 2019;

- (v) parere in merito all'aggiornamento delle procedure aziendali, del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (c.d. "Modello 231"), del Codice Etico e della Procedura Whistleblowing;
- (vi) parere in merito all'aggiornamento della Procedura MAR al fine di riflettere le novità introdotte dal D. Lgs n. 107/2018 di aggiornamento del TUF, con particolare riferimento: (a) al processo di identificazione delle "Informazioni Rilevanti" e (b) alle raccomandazioni relative al "Registro delle Informazioni Rilevanti" contenute nelle Linee Guida Consob sulla gestione delle informazioni privilegiate;
- (vii) parere in merito ai compensi variabili per gli organi delegati e per i dirigenti con responsabilità strategiche;
- (viii) parere in merito all'erogazione di un finanziamento da parte dell'istituto di credito Extrabanca S.p.a.;
- (ix) parere in merito all'erogazione di finanziamenti da parte del socio di maggioranza Augusto S.p.A.;
- (x) parere in merito al conferimento a Deloitte & Touche S.p.A. dell'incarico avente ad oggetto l'esecuzione delle attività di verifica dei dati pro-forma relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, sulla base dei bilanci consolidati del Gruppo Aedes e del Gruppo Restart, ai fini dell'inserimento nel Prospetto Informativo per l'operazione di aumento di capitale sociale;
- (xi) parere in merito alla sottoscrizione del contratto di affitto del ramo d'azienda fra la controllata Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., in qualità di affittante, e Bollina S.r.l., in qualità di affittuario;
- (xii) parere in merito alla conferma dell'incarico a PricewaterhouseCoopers Advisory S.r.l., nella persona del Dott. Mario Cristina, per l'esecuzione in *outsourcing* delle attività di Internal Audit della Società per il 2020;
- (xiii) parere in merito al piano di lavoro annuale predisposto dal Responsabile della Funzione di Internal Audit Anno 2020.

10. INDICAZIONE SULLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL COMITATO ESECUTIVO E DEL COLLEGIO SINDACALE.

Come evidenziato dagli Amministratori nella Relazione annuale sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari per l'esercizio 2019, redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF e approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 13 maggio 2020, nel corso del 2019:

- (i) il Consiglio di Amministrazione si è riunito 21 volte;
- (ii) il Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate si è riunito 18 volte;
- (iii) il Comitato Remunerazioni e Nomine si è riunito 5 volte;

(iv) il Comitato Investimenti si è riunito 6 volte.

Il Collegio Sindacale, nel corso del medesimo anno 2019, si è riunito 14 volte.

Per completezza informativa si segnala che l'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2019 ha nominato fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 quali membri del Collegio Sindacale i Signori: (i) Cristiano Agogliati - Presidente; (ii) Philipp Oberrauch - Sindaco Effettivo; (iii) Roberta Moscaroli - Sindaco Effettivo; (iv) Laura Galleran - Sindaco Supplente; (v) Lorenzo Brocca - Sindaco Supplente; (vi) Luca Angelo Pandolfi - Sindaco Supplente.

Il Collegio, inoltre, ha assistito a tutte le adunanze del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate e del Comitato Remunerazioni e Nomine con la presenza del Presidente del Collegio Sindacale e/o almeno di un membro del Collegio Sindacale.

11. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE

Il Collegio Sindacale ha vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata nel rispetto delle norme di Legge e dello Statuto sociale.

In particolare, anche per quanto attiene i processi deliberativi dell'organo amministrativo, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dal Consiglio di Amministrazione ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da specifiche analisi e pareri redatti – se necessario – anche da consulenti, con particolare riferimento alla congruità economico – finanziaria delle operazioni e la loro rispondenza all'interesse sociale.

L'articolazione dei poteri e delle deleghe appare adeguata alle dimensioni e all'operatività della Società.

12. OSSERVAZIONE SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Nel corso dell'esercizio 2019 e alla data della Relazione, il Collegio Sindacale ha vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.

L'assetto organizzativo è a parere del Collegio adeguato alle dimensioni e alle esigenze operative della Società.

L'organizzazione e i servizi, sia quelli strutturati all'interno della Società che quelli in *outsourcing*, risultano adeguati ed assolvono in modo più che soddisfacente gli adempimenti necessari.

Il Collegio Sindacale non ha rilevato particolari criticità da segnalare e/o rilievi significativi da formulare, relativamente alla struttura organizzativa.

13. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E AMMINISTRATIVO CONTABILE E SULL'AFFIDABILITA' DI QUEST'ULTIMO A

RAPPRESENTARE CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, nonché in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile (breviter "CCIR").

A seguito della nota operazione di scissione, la Società ha, sin da subito, avviato un processo di formalizzazione/aggiornamento dell'intero *corpus* delle procedure aziendali atte a garantire la completezza e il costante aggiornamento dell'impianto dei controlli interni sia di Aedes che delle proprie partecipate.

Il Collegio Sindacale ha preso atto che la Società ha adottato (i) le Linee di Indirizzo del Sistema di Controllo Interno; (ii) la politica di gestione dei conflitti di interesse; (iii) la procedura delle operazioni con parti correlate; (iv) la procedura *market abuse*; (v) il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. n. 231/01.

Si rammenta inoltre che nell'esercizio 2019 la Funzione di *Internal Audit* ha dato corso ai propri interventi di verifica di cui al piano annuale 2019, approvato nella seduta consiliare del 6 marzo 2019.

Alla data della Relazione e in attuazione del piano sopracitato, sono stati eseguiti dalla citata funzione gli interventi:

- ✓ a valere sulle procedure di market abuse;
- ✓ a valere sulla esecuzione delle scelte di investimento e disinvestimento;
- ✓ a valere sul bilancio di esercizio e consolidato;
- ✓ a valere sulla gestione del personale;
- ✓ a valere sui procedimenti per rimborsi spese, regalie e omaggi;
- ✓ a valere sulla selezione e gestione delle consulenze esterne.

Alla data della Relazione, il Consiglio ha conferito l'incarico per l'esecuzione in *outsourcing* delle attività di *Internal Audit* e ha approvato il Piano annuale delle attività dell'Internal Audit per il 2020.

Con particolare riferimento ai presidi di carattere organizzativo e procedurale posti in essere ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, il Collegio Sindacale dà atto che, in data 7 agosto 2019, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato e adottato il MOG aggiornato (il quale è entrato in vigore lo scorso 30 settembre 2019), mentre il Codice Etico e la Procedura di Whistleblowing, quest'ultima aggiornata alle modifiche normative di cui alla Legge n. 179/2017, risultano aggiornati alla versione approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 6 marzo 2019.

Il Collegio Sindacale, in qualità anche di componente l'Organismo di Vigilanza, ha segnalato che, in data 24 dicembre 2019, è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la Legge 157/2019 di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, recante disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili, in vigore dal 25 dicembre 2019. Tale intervento normativo prevede, in particolare, alcune modifiche della disciplina penale del D.lgs. 74/2000 – tra le quali, l'inasprimento del regime sanzionatorio – e importanti novità in tema di responsabilità degli enti di cui al D.lgs. 231/01,

introducendo l'art. 25-quinquiesdecies "Reati tributari". La Società ha pertanto provveduto ad aggiornare il Modello Organizzativo adottandolo in data 13 maggio 2020.

Il Collegio dà, inoltre, atto che a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento sulla Protezione dei Dati UE 679/2016 (maggio 2018), Aedes ha dato corso ad un percorso di adeguamento alla citata normativa mediante l'adozione di idonee misure tecniche, organizzative e procedurali necessarie per garantire il rispetto dei principi e degli adempimenti imposti dal Regolamento, mantenendo implementato anche quanto necessario per rispettare gli adempimenti organizzativi richiesti dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 come successivamente modificato.

14. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA AMMINISTRATIVO CONTABILE E SULL'AFFIDABILITA' DI QUEST'ULTIMO A RAPPRESENTARE CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile, sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione, nonché dalla Funzione di *Internal Audit*.

La funzione amministrativo-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali, sia in termini di risorse impiegate sia in termini di professionalità utilizzata.

Con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio di esercizio e in quello consolidato al 31 dicembre 2019, si segnala che l'Amministratore Delegato (Giuseppe Roveda) ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari (Achille Mucci) hanno reso attestazione, priva di rilievi, relativamente all'adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato, redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili, in corrispondenza dei libri e delle scritture contabili ed idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e delle imprese incluse nel consolidamento, ed ai contenuti della relazione sulla Gestione, che comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della Gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui sono esposte le società del Gruppo.

15. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DELLE DISPOSIZIONI IMPARTITE ALLE SOCIETA' CONTROLLATE AI SENSI DELL'ART. 114 DEL D.LGS. N. 58/98

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate ai sensi dell'art. 114 del D.lgs. n. 58/98 e le ha ritenute idonee al fine adempiere agli obblighi di comunicazione previste dalla legge.

In relazione agli stringenti legami operativi e funzionali, anche per la presenza di persone di riferimento di Aedes nelle controllate, vengono garantiti i corretti, costanti ed adeguati flussi informativi. Si ricorda che

Aedes e le proprie partecipate sono soggette all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

16. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON I REVISORI

Nel corso dell'esercizio 2019 e sino alla data della Relazione, il Collegio Sindacale ha tenuto periodiche riunioni con i rappresentanti della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. al fine di ottemperare agli obblighi di informativa di cui all'art 150 del TUF.

In tali incontri, sono stati, *inter alia*, esaminati l'applicazione dei principi contabili, la migliore appostazione e la rappresentazione nei prospetti di bilancio di elementi significativi sotto l'aspetto economico, finanziario e patrimoniale.

La Società di revisione ha condiviso con il Collegio Sindacale la pianificazione ed i riscontri delle proprie attività.

Nel corso delle menzionate riunioni non sono emersi aspetti significativi che debbano essere evidenziati nella Relazione.

17. ADESIONE DELLA SOCIETA' AL CODICE DI AUTODISCIPLINA DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

Il Collegio Sindacale ha vigilato sul rispetto delle regole di governo societario previste dal Codice di Autodisciplina ai sensi dell'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del TUF, a cui la Società ha aderito nei termini illustrati nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari 2019.

Per completezza informativa si segnala che, in data 19 dicembre 2019, il Presidente del Comitato Italiano per la *Corporate Governance* ha trasmesso ai Presidenti, Amministratori Delegati e ai Presidenti degli organi di controllo delle società quotate una lettera contenente la Relazione del Comitato per il 2019 e le Raccomandazioni per il 2020.

Il Comitato ha individuato, per il 2020, quattro principali aree su cui sollecitare un miglioramento delle prassi di *governance* degli emittenti, rivolgendosi non soltanto all'organo amministrativo, ma anche, per quanto di competenza, all'organo di controllo. Le aree individuate da parte del Comitato hanno riguardato, in particolare: 1) la sostenibilità, intesa quale profilo di portata generale e strategica per l'attività di impresa; 2) la qualità dell'informativa al consiglio di amministrazione; 3) la qualità delle valutazioni di indipendenza, intesa quale elemento fondamentale per un efficace funzionamento del sistema di *corporate governance* delineato dal Codice; 4) l'adeguatezza delle remunerazioni degli amministratori non esecutivi e dei componenti dell'organo di controllo, anche alla luce di un'analisi comparata.

Detta lettera è stata portata all'attenzione dei Presidenti del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate, nonché successivamente a tutti gli Amministratori e Sindaci.

Per una più dettagliata trattazione in merito, si rinvia a quanto già indicato nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari 2019.

Posto quanto sopra, sulla base delle attività di controllo svolte nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole in merito all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 e non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione di rinviare a nuovo la perdita di esercizio di Euro 12.489.606, salvo quanto previsto dagli obblighi di legge.

Milano, 27 maggio 2020.

Con osservanza.

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

Dott. Cristiano Agogliati 

Dott.ssa Roberta Moscaroli 

Dott. Philipp Oberrauch 