

**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.**

**Oggetto: Considerazioni del Collegio Sindacale in merito alla Nota Integrativa redatta su richiesta di CONSOB ai sensi dell’art. 114, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998 (“TUF”) ad integrazione della documentazione per l’Assemblea dei soci del 18 giugno 2020 in unica convocazione**

\* \* \*

Egregi Signori,

premessso che:

- Aedes SIIQ S.p.A. (di seguito, la “**Società**”) ha convocato per il 18 giugno *p.v.* un’assemblea dei soci, avente all’ordine del giorno, in parte straordinaria, la proposta di:
  - (i) «[a]umento di capitale sociale a pagamento e in via inscindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma 5, cod. civ., per l’importo di Euro 10.000.000 (comprensivo di sovrapprezzo), mediante emissione di n. 2.683.759 azioni ordinarie e di n. 5.316.241 azioni con diritto di voto limitato a particolari argomenti e convertibili in azioni ordinarie (“Azioni Speciali”), prive del valore nominale espresso, al prezzo unitario di Euro 1,25 (comprensivo di sovrapprezzo), aventi godimento regolare, riservato in sottoscrizione ad Augusto S.p.A. e da liberarsi mediante compensazione dei crediti vantati da quest’ultimo verso la Società e rivenienti dal contratto di finanziamento soci sottoscritto in data 20 aprile 2017; modifica dell’art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti» (“**Aumento di Capitale Riservato**”) e
  - (ii) «(...) attribuzione al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell’art. 2443 del codice civile, della facoltà, da esercitarsi entro il 31 luglio 2021, di aumentare in una o più volte, in via scindibile, a pagamento, il capitale sociale per un importo massimo complessivo di Euro 50.000.000, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie e di Azioni Speciali in proporzione a quelle esistenti, prive del valore nominale espresso, aventi godimento regolare, da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell’art. 2441, comma 1, del codice civile; modifica dell’art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti» (“**Aumento di Capitale in Opzione**”, e unitamente all’Aumento di Capitale Riservato, gli “**Aumenti di Capitale**”);

- (che,) con riferimento agli Aumenti di Capitale, la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione della Società predisposta ai sensi dell'art. 125-ter del TUF e dell'art. 72 del Regolamento Consob n. 11971/99 e *ss.mm.ii.* (“**Regolamento Emittenti**”) e pubblicata il 27 maggio *u.s.* (“**Relazione Illustrativa**”), riporta tra l'altro che: «Augusto ha confermato il proprio impegno a sostenere il rafforzamento patrimoniale di Aedes e, in particolare: - l'impegno a sottoscrivere l'Aumento Riservato mediante conversione in capitale di Aedes del credito in linea capitale derivante dal contratto di finanziamento soci di Euro 10 milioni sottoscritto tra la stessa Augusto e la Società in data 20 aprile 2017 con scadenza originariamente prevista al 30 aprile 2020 (il “Finanziamento Soci 2017”); e - l'impegno a sottoscrivere la quota di sua competenza dell'Aumento in Opzione, nel limite massimo dei Finanziamenti Soci 2019 (già interamente erogati da Augusto per complessivi Euro 25,6 milioni circa)». Nella medesima relazione viene altresì indicato che l'Aumento Riservato è qualificabile come operazione con parti correlate di minore rilevanza che «ha quindi ricevuto il preventivo parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi e Operazioni con Parti Correlate circa l'interesse della Società al compimento dell'operazione e circa la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni ...»;
  
- (che,) in relazione a quanto sopra, codesta Spettabile Autorità ha chiesto alla Società, ai sensi dell'art. 114, comma 5 del TUF, di integrare la Relazione Illustrativa con *«una nota integrativa della documentazione assembleare contenente i seguenti elementi informativi:*
  1. *la stima del fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo Aedes per i dodici mesi successivi al 30 giugno 2020, determinata sulla base degli impatti negativi della pandemia da Covid-19 sul business aziendale del Gruppo riferiti nel Resoconto intermedio consolidato abbreviato sulla gestione al 31 marzo 2020 come aggiornati (tali impatti) sulla base degli elementi a disposizione di codesta Società;*
  2. *tenuto conto degli impegni di sottoscrizione di Augusto S.p.A. in relazione agli Aumenti di Capitale, da eseguire mediante conversione di crediti (già erogati) verso l'Emittente, (i) la stima dei proventi netti per cassa rivenienti dagli Aumenti di Capitale; (ii) l'indicazione della quota parte complessiva dei proventi netti per cassa rivenienti dagli Aumenti di Capitale destinata alla copertura dei debiti del Gruppo nell'ipotesi in cui l'Aumento di Capitale in Opzione sia eseguito prima della scadenza del citato prestito obbligazionario di euro 15.000.000 (30 settembre 2020);*
  3. *rispetto alle “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” (ulteriori rispetto agli Aumenti di Capitale), elementi informativi quali-quantitativi funzionali a dar conto del contributo di tali azioni rispetto alla copertura del fabbisogno finanziario di cui al punto 1;*
  4. *tenuto conto delle azioni di cui al suddetto punto 3, (i) le considerazioni degli amministratori circa la congruità degli Aumenti di Capitale (limitatamente alla quota parte da eseguire per cassa) in relazione al fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo di cui al punto 1; (ii) la rappresentazione dei profili di rischio in merito alla prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo nel caso di mancato buon esito anche di una sola delle misure previste (Aumento di Capitale Riservato, Aumento di Capitale in Opzione, azioni ulteriori di cui al suddetto punto 3); (iii) l'indicazione dell'arco temporale entro il quale sono attese esaurirsi le risorse finanziarie a disposizione del Gruppo nel caso di mancato buon esito delle misure previste per fronteggiare il fabbisogno finanziario netto di cui al suddetto punto 1 [...].»;*

- (che,) in relazione a quanto sopra, codesta Spettabile Autorità ha chiesto inoltre al Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 114, comma 5 del TUF, di rendere note al mercato le proprie considerazioni in merito a quanto rappresentato nel precedente punto 4, sub i) e ii);
- (che,) il Consiglio di Amministrazione della Società, riunitosi in data 14 giugno 2020, ha approvato la Nota Integrativa della documentazione per l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria del 18 giugno 2020 ("**Nota Integrativa**") nell'ambito della quale gli Amministratori hanno espresso le proprie considerazioni riguardo ai quesiti posti da codesta Spettabile Autorità;

considerato che

- a. con riferimento al punto 1. delle richieste formulate da codesta Spettabile Autorità, gli Amministratori hanno quantificato in circa Euro 100 – 105 milioni il fabbisogno finanziario netto del Gruppo Aedes per i dodici mesi successivi al 30 giugno 2020, con esclusione dei finanziamenti soci erogati da Augusto (con scadenza al 31 luglio 2020 per Euro 10 milioni e al 31 luglio 2021 per Euro 25,6 milioni circa);
- b. con riferimento al punto 3. delle richieste formulate da codesta Spettabile Autorità, gli Amministratori hanno rappresentato che *«la Società ha in corso e sta portando avanti:*
  - (i) *avanzate interlocuzioni con primari investitori immobiliari interessati alle dismissioni di asset programmate fino a metà 2021. Al momento sono in corso attività di due diligence. Si stimano in tale periodo vendite di asset per un controvalore lordo di oltre Euro 60 milioni (netto di circa euro 40 milioni); e*
  - (ii) *avanzate interlocuzioni con banche ed altri operatori finanziari per linee di finanziamento per un controvalore complessivo fino a circa Euro 70 milioni, ((i) e (ii) insieme le "Azioni in Corso").**Conseguentemente, per effetto delle Azioni in Corso il fabbisogno finanziario netto stimato fino al 30 giugno 2021, di cui al Paragrafo 1, risulterebbe sostanzialmente coperto.*  
*Si ricorda che gli Amministratori sia in sede di approvazione del progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 sia in sede di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2020, hanno ritenuto che le incertezze, connesse alla copertura del fabbisogno finanziario di breve periodo della Società e del Gruppo, siano divenute significative a causa della diffusione della pandemia da COVID-19 e dei relativi effetti sui mercati e tali da far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo.*  
*Si ricorda inoltre che, sulla base della ragionevole aspettativa che le Azioni in Corso vengano perfezionate con tempistiche coerenti con i fabbisogni finanziari e sul presupposto del possibile e tempestivo ricorso a ulteriori azioni estendendo in misura significativa il perimetro delle dismissioni immobiliari, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto, in sede di approvazione del progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019, sussistere il presupposto della continuità aziendale.».*
- c. Con riferimento al punto 4.(i) delle richieste formulate da codesta Spettabile Autorità, gli Amministratori hanno rappresentato che *«Considerato che per effetto delle Azioni in Corso il fabbisogno finanziario netto stimato fino al 30 giugno 2021 di cui al Paragrafo 1 risulterebbe sostanzialmente coperto, la quota parte degli Aumenti di Capitale da eseguire per cassa, unitamente ai proventi stimati delle Azioni in Corso, appare congrua in relazione al fabbisogno finanziario netto complessivo di cui al Paragrafo 1».*
- d. Con riferimento al punto 4.(ii) delle richieste formulate da codesta Spettabile Autorità, gli Amministratori hanno rappresentato che *« Gli Amministratori di Aedes ritengono in ogni caso che, in ipotesi di eventuale mancata esecuzione degli Aumenti di Capitale e/o di mancato perfezionamento di alcune tra le Azioni in Corso, la capacità del Gruppo Aedes di far fronte nel periodo contemplato alle proprie obbligazioni non sarebbe pregiudicata. Si ritiene infatti ragionevole che il Gruppo Aedes sia in grado, in tempi ragionevolmente brevi, di adottare ulteriori azioni, estendendo in misura significativa il perimetro delle dismissioni immobiliari, pur*

*nell'incertezza relativa alla realizzazione di operazioni immobiliari introdotta nell'attuale contesto di mercato dalla diffusione del COVID-19.*

*Tali azioni ulteriori consentirebbero di preservare il presupposto della continuità aziendale, anche in mancanza degli Aumenti di Capitale. Tuttavia, le predette ulteriori azioni avrebbero l'effetto di ridimensionare l'attivo immobiliare del Gruppo, con una riduzione dell'indebitamento finanziario e dell'ammontare dei ricavi da locazione e potrebbero determinare la consuntivazione di minusvalenze significative.*

*Gran parte delle scadenze dell'indebitamento netto corrente è concentrata nel quarto trimestre 2020. L'esecuzione delle Azioni in Corso deve pertanto concentrarsi, come da previsioni, nel corso del terzo trimestre e del quarto trimestre»;*

tutto ciò premesso e considerato  
si rappresenta quanto segue.

**i. Considerazioni degli amministratori circa la congruità degli Aumenti di Capitale (limitatamente alla quota parte da eseguire per cassa) in relazione al fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo di cui al punto 1**

Il Collegio Sindacale ritiene che, tenuto conto delle Azioni in Corso rappresentate dagli Amministratori per reperire nuova finanza per il tramite di cessioni immobiliari (per Euro 40 milioni netti) e di nuove linee di credito (per un controvalore complessivo fino ad Euro 70 milioni netti), gli Aumenti di Capitale, con effetto finanziario netto per il Gruppo di massimi Euro 23,2 milioni circa nell'ipotesi di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione, possano essere reputati congrui rispetto al fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo Aedes per i prossimi dodici mesi, quantificato dagli Amministratori in circa Euro 100 – 105 milioni.

**ii. Rappresentazione dei profili di rischio in merito alla prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo nel caso di mancato buon esito anche di una sola delle misure previste (Aumento di Capitale Riservato, Aumento di Capitale in Opzione, azioni ulteriori di cui al suddetto punto 3)**

Con riferimento ai profili di rischio in merito alla prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo nel caso di mancato buon esito anche di una sola delle misure previste (Aumento di Capitale Riservato, Aumento di Capitale in Opzione, Azioni in Corso) gli Amministratori hanno richiamato le significative incertezze sulla continuità aziendali già rappresentate sia in sede di approvazione del progetto di Bilancio d'Esercizio 2019 che di approvazione della relazione trimestrale Marzo 2020. Tali incertezze, connesse alla copertura del fabbisogno finanziario di breve periodo della Società e del Gruppo, sono divenute significative a causa della diffusione del Covid-19 e dei relativi effetti sui mercati e sono tali da far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo.

Gli Amministratori, d'altra parte, hanno espresso la ragionevole aspettativa che le Azioni in Corso possano essere perfezionate con tempistiche coerenti con i fabbisogni finanziari.

Gli Amministratori di Aedes hanno inoltre rappresentato che, in ipotesi di eventuale mancata esecuzione degli Aumenti di Capitale e/o di mancato perfezionamento di alcune tra le Azioni in Corso, la capacità del Gruppo Aedes di far fronte nel periodo contemplato alle proprie obbligazioni non sarebbe pregiudicata. Essi hanno indicato, quale possibile misura ulteriore da

adottare, l'estensione, anche in misura significativa, del perimetro delle dismissioni immobiliari, che consentirebbe di preservare il presupposto della continuità aziendale (pur in mancanza degli Aumenti di Capitale e nell'attuale contesto di mercato).

Gli Amministratori hanno opportunamente segnalato, peraltro, che detta ulteriore misura avrebbe tuttavia l'effetto di ridimensionare l'attivo immobiliare del Gruppo, con una riduzione dell'indebitamento finanziario ma anche dell'ammontare dei ricavi da locazione, e potrebbe determinare la consuntivazione di minusvalenze significative.

Il Collegio ritiene inoltre opportuno segnalare i possibili rischi che la mancata esecuzione degli Aumenti di Capitale potrebbe comportare, rendendo più complessa ed onerosa l'attuazione delle Azioni in Corso ed appesantendo la gestione finanziaria del Gruppo Aedes, che sarebbe gravato degli oneri finanziari relativi ai finanziamenti soci e dovrebbe gestire nei prossimi mesi anche le relative scadenze.

Oltre a ciò, il Collegio ritiene opportuno richiamare la rappresentazione dei rischi a cui è esposto il Gruppo Aedes, già formulata dagli Amministratori nella Relazione finanziaria al 31 dicembre 2019 e, in particolare, nei paragrafi 2.13 della Relazione sulla Gestione e 3.7 della Nota Integrativa, i quali potrebbero risultare maggiormente significativi in caso di mancata esecuzione degli Aumenti di Capitale.

Milano, 15 giugno 2020.

Con osservanza.

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

Dott. Cristiano Agogliati 

Dott.ssa Roberta Moscaroli 

Dott. Philipp Oberrauch 