



***Resoconto intermedio consolidato e  
abbreviato sulla gestione  
al 30 settembre 2020  
3° esercizio***

## **INDICE**

<b>1.</b>	<b>INFORMAZIONI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>CARICHE SOCIALI</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 SETTEMBRE 2020</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>NOTE DI COMMENTO</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>PIANO INDUSTRIALE E CONTINUITÀ AZIENDALE</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>PRINCIPI CONTABILI E DI CONSOLIDAMENTO</b> .....	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>AREA DI CONSOLIDAMENTO</b> .....	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO</b> .....	<b>9</b>
<b>2.5</b>	<b>STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO</b> .....	<b>13</b>
<b>2.6</b>	<b>PRINCIPALI CONTENZIOSI E VERIFICHE FISCALI IN ESSERE</b> .....	<b>17</b>
<b>2.7</b>	<b>EVENTI DI RILIEVO DEL PERIODO</b> .....	<b>20</b>
<b>2.8</b>	<b>EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE</b> .....	<b>24</b>
<b>2.9</b>	<b>CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO</b> .....	<b>24</b>
<b>2.10</b>	<b>EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE</b> .....	<b>24</b>
<b>2.11</b>	<b>DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO</b> .....	<b>26</b>
<b>2.12</b>	<b>ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE</b> .....	<b>27</b>
<b>2.13</b>	<b>ALLEGATO 2 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE</b> .....	<b>29</b>

# 1. INFORMAZIONI GENERALI

## 1.1 Cariche sociali

### Consiglio di Amministrazione



**Giuseppe Roveda**  
Amministratore Delegato



**Carlo A. Puri Negri**  
Presidente



**Benedetto Ceglie**  
Vice Presidente  
*(4)*



**Alessandro Gandolfo**  
Consigliere  
*(6)*



**Giorgio Gabrielli**  
Consigliere Indipendente  
*(1)(2)(3)(5)*



**Adriano Guarneri**  
Consigliere  
*(1)*



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



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



**Serenella Rossano**  
Consigliere Indipendente  
*(6)*

*(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, TUF e art. 3 del Codice di Autodisciplina, nonché dell'art. 16, comma 2, Regolamento Mercati*

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

### Collegio Sindacale



**Philipp Oberrauch**  
Sindaco Effettivo  
*(1)*



**Cristiano Agogliati**  
Presidente  
*(1)*



**Roberta Moscaroli**  
Sindaco Effettivo  
*(1)*

*(1) Organismo di Vigilanza*

### Società di Revisione

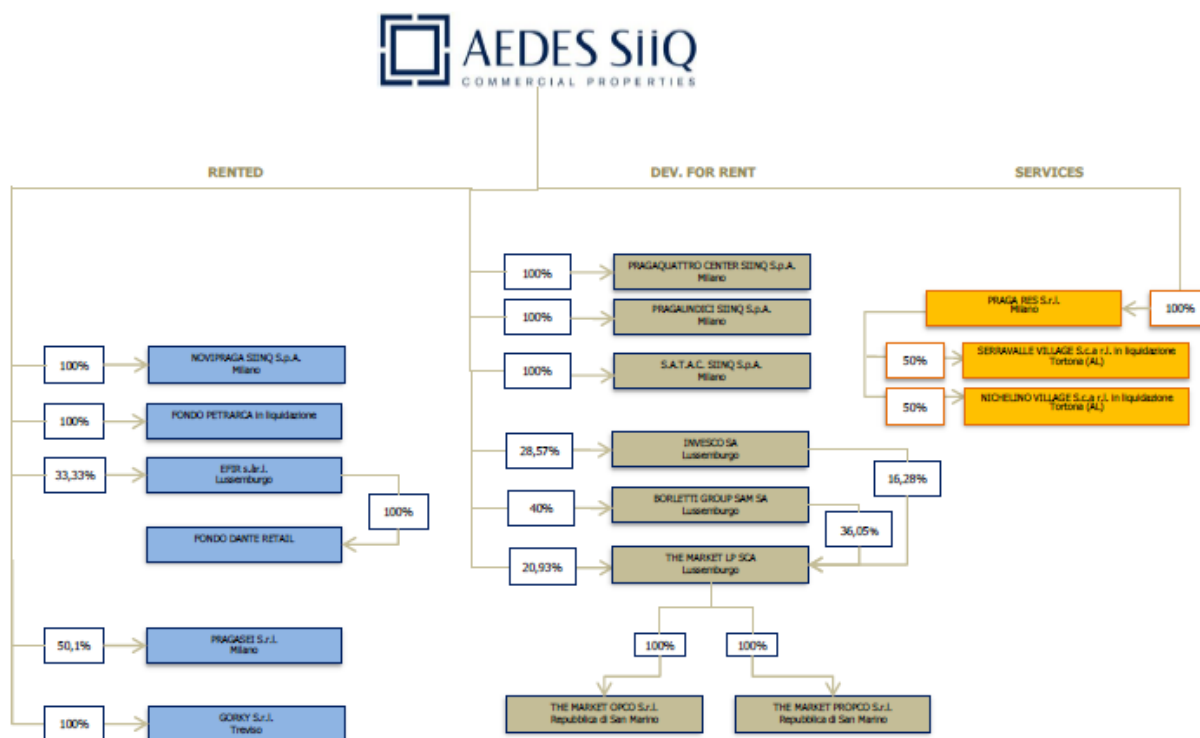
Deloitte & Touche S.p.A.

## 1.2 Struttura del Gruppo al 30 settembre 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 30 settembre 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 Piano Industriale e continuità aziendale

In data 2 settembre 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Piano Industriale del Gruppo per il periodo 2020-2026 (il "Piano 2020-2026" o il "Piano").

In generale, ai fini della redazione del Piano, si è preso atto di una riduzione dell'offerta di credito e di capitale di rischio sui comparti commerciali (retail e uffici) del mercato immobiliare già in essere a fine 2019 e certamente acuita dalla pandemia. Il mercato immobiliare di riferimento per Aedes, con particolare riguardo al segmento retail, attraversa infatti una fase congiunturale, anche a seguito della pandemia da COVID-19, che potrebbe comportare nel breve termine rallentamenti e riduzioni degli investimenti, difficoltà economico-finanziarie dei conduttori nell'adempiere alle proprie obbligazioni di pagamento e difficoltà nell'accesso a finanziamenti, anche in termini di maggiore onerosità degli stessi.

Il Piano limita significativamente - rispetto ai piani precedenti - gli investimenti ed il conseguente ricorso al mercato dei capitali e concentra l'attività del Gruppo sulla gestione di assets retail efficienti, caratterizzati da una buona percentuale di occupazione e da una elevata vita media residua dei contratti di locazione, e su un solo, anche se impegnativo finanziariamente, progetto di sviluppo (Caselle Open Mall). A fronte di tali minori investimenti sono state conseguentemente riviste al ribasso rispetto ai piani precedenti le previsioni inerenti ai canoni di locazione a regime previsti pari nel 2026 a circa 50 milioni di Euro).

Il Gruppo nei primi 9 mesi del 2020 ha consuntivato una perdita di importo rilevante, pari 44,4 milioni di Euro, principalmente imputabile a svalutazioni di investimenti immobiliari, di rimanenze e di partecipazioni in società collegate e joint ventures per complessivi 32,5 milioni di Euro. Il patrimonio netto del Gruppo si mantiene comunque su valori non critici (il patrimonio netto consolidato al 30 settembre è pari a 249,7 milioni di Euro).

Il resoconto intermedio abbreviato e consolidato al 30 settembre 2020 presenta un indebitamento finanziario netto pari a 183,2 milioni di Euro. La quota corrente dell'indebitamento finanziario netto è pari a 73,9 milioni di Euro, di cui 27 milioni di Euro rappresentati da debiti finanziari verso il socio Augusto S.p.A. destinati, per almeno 24,2 milioni di Euro, alla conversione in capitale con l'esecuzione dell'operazione di aumento di capitale di 50 milioni di Euro approvata dall'Assemblea straordinaria della Società il 18 giugno 2020 ("Aumento di Capitale in Opzione"). Nell'ambito della quota dell'indebitamento finanziario netto corrente si evidenzia anche l'importo di 30 milioni di Euro in relazione al prestito obbligazionario in scadenza a dicembre 2020.

Sulla base dell'indebitamento finanziario netto corrente e degli ulteriori fabbisogni rinvenienti dal Piano, relativi agli investimenti programmati per la crescita, alla gestione operativa ed alla normalizzazione del capitale circolante netto, il Gruppo ha individuato nel Piano fonti di copertura finanziaria a partire dal 30 settembre 2020 e fino al 30 settembre 2021 principalmente derivanti da:

- a) attività di finanziamento e/o rifinanziamenti e proroghe;
- b) attività di dismissione immobiliare;
- c) rafforzamento patrimoniale della Società: in particolare in data 18 giugno 2020 l'Assemblea Straordinaria dei soci ha approvato la proposta relativa Aumento di Capitale in Opzione da esercitarsi entro il 31 luglio 2021 in relazione al quale il socio Augusto ha confermato il suo impegno di sottoscrizione e ha già versato, sotto forma di finanziamenti soci, gli interi corrispettivi del suo impegno. Ad esito dell'Aumento di Capitale in Opzione i finanziamenti soci di Augusto saranno convertiti in capitale di Aedes per almeno 24,2 milioni di Euro determinando una contestuale riduzione del fabbisogno finanziario di breve periodo.

Le sopracitate fonti di copertura del fabbisogno finanziario sono soggette a elementi di incertezza in quanto talune azioni necessarie per la copertura del fabbisogno finanziario corrente non sono allo stato ancora certe e definite; va rilevato infatti che alcune azioni previste, in particolare la cessione degli immobili e le attività di financing, presuppongono la necessità di compiere atti di gestione che potrebbero non raggiungere, nel valore o nei tempi, quanto previsto nelle Proiezioni.

Gli Amministratori ritengono che l'incertezza sopradescritta, 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. Tale significativa incertezza può far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo: non si esclude infatti che possa verificarsi un ulteriore deterioramento, ad oggi non pienamente apprezzabile, delle condizioni del mercato immobiliare e del mercato dei capitali con potenziali effetti significativi sui tempi e sui corrispettivi delle dismissioni previste nel Piano, sul successo delle operazioni di finanziamento, nonché sul buon esito dell'Aumento di Capitale in Opzione. Si precisa infatti che, il verificarsi in tutto od in parte delle azioni previste nel Piano dipenderà anche da fattori che sono al di fuori del controllo degli Amministratori e che risultano influenzati dalla situazione di significativa incertezza generatasi a seguito della diffusione della pandemia che ha avuto e potrà continuare ad avere ripercussioni sull'evoluzione del mercato immobiliare, sull'offerta di credito e sull'evoluzione del mercato dei capitali.

Pur nel contesto di significativa incertezza sopra citata, in considerazione dell'avvenuta esecuzione, in data 24 luglio 2020, dell'Aumento Riservato e del sopramenzionato impegno di Augusto S.p.A. a sottoscrivere l'Aumento di Capitale in Opzione, nonché sulla base della ragionevole aspettativa che le azioni attualmente in corso e in fase di definizione in ordine alle sopracitate fonti di copertura finanziaria possano essere perfezionate con tempistiche brevi e comunque coerenti con i fabbisogni finanziari di breve periodo il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussista il presupposto della continuità aziendale.

Gli Amministratori provvederanno 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

Nella predisposizione della presente Relazione Trimestrale sono stati adottati i medesimi criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 cui si rinvia.

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 nella relazione finanziaria semestrale 2020.

Per la determinazione del *fair value* al 30 settembre 2020 del portafoglio immobiliare già esistente sono state utilizzate le perizie immobiliari al 30 giugno 2020. La società infatti aggiorna le perizie con cadenza semestrale.

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061493 del 18 luglio 2013, per la redazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020 il Gruppo si è avvalso di Duff & Phelps REAG quale primario esperto indipendente al fine di effettuare le perizie del portafoglio immobiliare a supporto degli Amministratori nelle loro valutazioni. Si precisa che, per il portafoglio immobiliare del Gruppo detenuto attraverso il Fondo Petrarca, è stato utilizzato CB Richard Ellis quale esperto indipendente.

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*.

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio consolidato. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto, non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione del valore recuperabile delle partecipazioni, alla valutazione degli investimenti immobiliari e delle rimanenze, alla recuperabilità dei crediti, alla valutazione del fair value degli strumenti derivati e alla valutazione dei fondi per rischi ed oneri.

Con particolare riguardo alla valutazione degli investimenti immobiliari e delle rimanenze immobiliari va notato che la valutazione del fair value e del valore netto di realizzo, effettuata con il supporto di esperti indipendenti, deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

- I flussi di cassa netti attesi dagli immobili e le relative tempistiche di realizzazione
- I tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione

Considerazioni analoghe valgono per la valutazione delle partecipazioni in società collegate e joint ventures i cui patrimoni netti riflettono le valutazioni al fair value degli investimenti immobiliari detenuti. Inoltre, si segnala l'ulteriore significativa incertezza che il progressivo diffondersi del contagio da COVID-19 genera nella valutazione degli scenari macroeconomici nazionali e internazionali. In particolare, l'attuale incertezza dei mercati potrebbe avere un ulteriore impatto significativo, ad oggi non quantificabile in quanto dipendente da fattori non controllabili dalla Direzione, sugli input utilizzati dall'esperto indipendente per la valutazione degli assets immobiliari del Gruppo Aedes al 30 giugno 2020.

Pertanto, è possibile che nel futuro, per effetto di nuove ondate epidemiche con possibili conseguenti nuove misure restrittive, si possano rendere necessarie rettifiche anche significative ai valori di bilancio oggetto di valutazione, tra i quali si evidenziano, per la rilevanza, gli investimenti immobiliari valutati al fair value, le partecipazioni in società collegate e joint ventures e le rimanenze immobiliari.

Le situazioni consuntive al 30 settembre 2020 delle società controllate, utilizzate per la redazione del presente Resoconto Intermedio consolidato e abbreviato 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 30 settembre 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)	III Trimestre 2020	III Trimestre 2019	Variazione	30/09/2020	30/09/2019	Variazione
Ricavi lordi da affitto	3.533	3.724	(191)	10.477	11.469	(992)
Margine da vendita Immobili	(1.120)	40	(1.160)	(1.120)	40	(1.160)
Altri ricavi	336	101	235	1.124	933	191
<b>Totale Ricavi</b>	<b>2.749</b>	<b>3.865</b>	<b>(1.116)</b>	<b>10.481</b>	<b>12.442</b>	<b>(1.961)</b>
Perdite per sfiti nette	(356)	(368)	12	(966)	(1.163)	197
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(734)	(838)	104	(2.190)	(2.534)	344
Opex	(537)	(335)	(202)	(1.161)	(678)	(483)
Commissioni e provvigioni	(110)	(166)	56	(234)	(369)	135
Altri costi non riaddebitabili	(200)	(138)	(62)	(591)	(603)	12
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(1.937)</b>	<b>(1.845)</b>	<b>(92)</b>	<b>(5.142)</b>	<b>(5.347)</b>	<b>205</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>812</b>	<b>2.020</b>	<b>(1.208)</b>	<b>5.339</b>	<b>7.095</b>	<b>(1.756)</b>
Costo del Personale Diretto	(591)	(634)	43	(2.001)	(2.209)	208
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	181	492	(311)	653	938	(285)
<b>Totale Costi Diretti Interni</b>	<b>(410)</b>	<b>(142)</b>	<b>(268)</b>	<b>(1.348)</b>	<b>(1.271)</b>	<b>(77)</b>
Costo del Personale di sede	(510)	(588)	78	(1.725)	(1.842)	117
Consulenze a Struttura	(423)	(493)	70	(1.420)	(1.722)	302
G&A	(861)	(972)	111	(2.674)	(2.802)	128
<b>Totale Costi Indiretti</b>	<b>(1.794)</b>	<b>(2.053)</b>	<b>259</b>	<b>(5.819)</b>	<b>(6.366)</b>	<b>547</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(1.392)</b>	<b>(175)</b>	<b>(1.217)</b>	<b>(1.828)</b>	<b>(542)</b>	<b>(1.286)</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	(1.498)	0	(1.498)	(28.233)	(2.503)	(25.730)
(Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	0	0	0	(724)	0	(724)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(427)	(332)	(95)	(1.507)	(718)	(789)
Proventi/(oneri) da società collegate	(5)	301	(306)	(3.334)	1.101	(4.435)
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>(3.322)</b>	<b>(206)</b>	<b>(3.116)</b>	<b>(35.626)</b>	<b>(2.662)</b>	<b>(32.964)</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(1.858)	(2.298)	440	(5.939)	(7.314)	1.375
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>(5.180)</b>	<b>(2.504)</b>	<b>(2.676)</b>	<b>(41.565)</b>	<b>(9.976)</b>	<b>(31.589)</b>
Imposte/Oneri fiscali	106	99	7	(2.861)	(103)	(2.758)
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>(5.074)</b>	<b>(2.405)</b>	<b>(2.669)</b>	<b>(44.426)</b>	<b>(10.079)</b>	<b>(34.347)</b>
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(5.074)</b>	<b>(2.405)</b>	<b>(2.669)</b>	<b>(44.426)</b>	<b>(10.079)</b>	<b>(34.347)</b>

I ricavi lordi da affitto 2020 risultano in riduzione di 1 milione di Euro rispetto al 2019, principalmente per effetto:

- i) di alcune rinegoziazioni dei contratti, a seguito dell'emergenza Covid-19, con alcuni conduttori di immobili retail firmate fino al 30 settembre 2020 (-0,5 milioni di Euro);
- ii) per effetto di temporanee variazioni dell'occupancy su un immobile a destinazione ufficio (-0,6 milioni di Euro).

Il margine da vendita immobili risulta negativo per 1,1 milioni di Euro per effetto delle cessioni immobiliari avvenute a fine settembre 2020. Tale risultato è dovuto al combinarsi degli effetti delle cessioni della Torre E in Viale Giulio Richard 3 a Milano (+0,1 milioni di Euro) e di un'area sita in Santa Vittoria D'Alba (CN) (-1,2 milioni di Euro).

Il margine NOI al 30 settembre 2020, al netto del margine derivante dalle cessioni di immobili, rileva una diminuzione minore di quella dei ricavi per effetto della riduzione più che proporzionale di alcuni costi esterni.

Le azioni di contenimento dei costi diretti interni e dei costi indiretti hanno consentito di raggiungere un EBITDA al 30 settembre 2020, al netto del margine derivante dalle cessioni di immobili, comunque in linea con l'analogo periodo del 2019 pur in presenza di una riduzione dei ricavi.

La riduzione dell'EBIT al 30 settembre 2020 rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è principalmente imputabile a maggiori adeguamenti negativi al fair value di investimenti immobiliari e svalutazioni di rimanenze consolidate per complessivi 29 milioni di Euro, rispetto ai 2,5 milioni di Euro del 2019, come conseguenza prevalentemente dell'innalzamento dei cap rate e dei tassi di attualizzazione per effetto della pandemia. Gli adeguamenti al fair value registrati nel terzo trimestre 2020 (1,5 milioni di Euro) sono conseguenza dell'adeguamento del valore di carico di due asset oggetto di contratti preliminari ai valori di cessione previsti nei suddetti contratti.

I Proventi/(Oneri) da società collegate evidenziano un saldo negativo di 3,3 milioni di Euro (1,1 milioni di Euro di saldo positivo al 30 settembre 2019); il decremento è principalmente imputabile agli oneri per

adeguamenti del fair value immobiliare delle attività appartenenti alle società collegate (3,9 milioni di Euro), solo in parte compensate dai positivi risultati operativi di periodo.

Il risultato al 30 settembre 2020 include minori oneri finanziari per 1,4 milioni di Euro, dovuti principalmente alla riduzione del tasso medio dell'indebitamento finanziario rispetto all'analogo periodo del 2019.

Gli oneri fiscali includono la svalutazione, pari ad 2,9 milioni di Euro, di imposte anticipate, prudenzialmente ritenute non recuperabili nell'immediato futuro in considerazione dell'incertezza generata dalla pandemia nel settore immobiliare.

Il risultato di competenza del Gruppo netto al 30 settembre 2020 evidenzia una perdita di 44,4 milioni di Euro, rispetto a una perdita di 10,1 milioni di Euro dello stesso periodo del 2019.

Di seguito vengono analizzati i dati economici consolidati riclassificati per singola voce.

### TOTALE RICAVI

I ricavi totali al 30 settembre 2020 ammontano a 10,5 milioni di Euro rispetto a 12,4 milioni di Euro del corrispondente periodo del 2019.

Ricavi (Euro/000)	III Trimestre 2020	III Trimestre 2019	Variazione	30/09/2020	30/09/2019	Variazione
Ricavi lordi da affitto	3.533	3.724	(191)	10.477	11.469	(992)
Margine da vendita Immobili	(1.120)	40	(1.160)	(1.120)	40	(1.160)
Altri ricavi	336	101	235	1.124	933	191
<b>Totale</b>	<b>2.749</b>	<b>3.865</b>	<b>(1.116)</b>	<b>10.481</b>	<b>12.442</b>	<b>(1.961)</b>

I ricavi lordi da affitto 2020 risultano in riduzione di 1 milione di Euro rispetto al 2019, principalmente per effetto:

- i) di alcune rinegoziazioni dei contratti, a seguito dell'emergenza Covid-19, con alcuni conduttori di immobili retail firmate fino al 30 settembre 2020 (-0,5 milioni di Euro);
- ii) per effetto di temporanee variazioni dell'occupancy su un immobile a destinazione ufficio (-0,6 milioni di Euro).

Il margine da vendita immobili risulta negativo per 1,1 milioni di Euro per effetto delle cessioni immobiliari avvenute a fine settembre 2020. Tale risultato è dovuto al combinarsi degli effetti delle cessioni di della Torre E in Viale Giulio Richard a Milano (+0,1 milioni di Euro) e di un'area sita in Santa Vittoria D'Alba (CN) (-1,2 milioni di Euro).

Gli altri ricavi includono:

- il margine da servizi di Construction e Project Management, 0,1 milioni di Euro (sostanzialmente nullo nel 2019);
- ricavi diversi pari a 1,0 milioni di Euro, rispetto a 0,8 milioni di Euro del 2019. Il dato 2020 include riaddebiti di costi sostenuti per conto dell'acquirente dell'immobile sito in Milano San Vigilio (0,4 milioni di Euro), contributi a fondo perduto di cui all'art.25 del Decreto Rilancio (0,1 milioni di Euro), ricavi per servizi erogati nell'ambito del progetto The Market (0,1 milioni di Euro), mentre il dato 2019 includeva proventi derivanti dallo stralcio di debiti commerciali (0,4 milioni di Euro) divenuti insussistenti.

### COSTI DIRETTI ESTERNI

I costi diretti esterni si attestano a 5,1 milioni di Euro al 30 settembre 2020, sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2019.

*Resoconto intermedio consolidato e abbreviato sulla gestione al 30 settembre 2020*

<b>Costi Diretti Esterni (Euro/000)</b>	<b>III Trimestre 2020</b>	<b>III Trimestre 2019</b>	<b>Variazione</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>Variazione</b>
Perdite per sfitti nette	(356)	(368)	12	(966)	(1.163)	197
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(734)	(838)	104	(2.190)	(2.534)	344
Opex	(537)	(335)	(202)	(1.161)	(678)	(483)
Commissioni e provvigioni	(110)	(166)	56	(234)	(369)	135
Altri costi non riaddebitabili	(200)	(138)	(62)	(591)	(603)	12
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(1.937)</b>	<b>(1.845)</b>	<b>(92)</b>	<b>(5.142)</b>	<b>(5.347)</b>	<b>205</b>

Il decremento delle perdite per sfitti nette e della voce relativa alle imposte su immobili è da porre in relazione alle cessioni effettuate nel 2019 di immobili sfitti.

L'incremento delle Opex è principalmente dovuto a maggiori costi sull'immobile di Milano San Vigilio (0,7 milioni di Euro), riaddebitati all'acquirente per 0,4 milioni di Euro.

La riduzione delle Commissioni e provvigioni è principalmente riconducibile a minori commissioni riconosciute alla SGR che gestisce il Fondo Petrarca in conseguenza della riduzione del GAV dello stesso.

NET OPERATING INCOME

Per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti Esterni sopra commentate, il Net Operating Income risulta pari a 5,3 milioni di Euro da 7,1 milioni di Euro al 30 settembre 2019.

COSTI DIRETTI INTERNI

<b>Costi Diretti Interni (Euro/000)</b>	<b>III Trimestre 2020</b>	<b>III Trimestre 2019</b>	<b>Variazione</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>Variazione</b>
Costo del Personale Diretto	(591)	(634)	43	(2.001)	(2.209)	208
Costi interni diretti capitalizzati su immobili	181	492	(311)	653	938	(285)
<b>Totale Costi Diretti Interni</b>	<b>(410)</b>	<b>(142)</b>	<b>(268)</b>	<b>(1.348)</b>	<b>(1.271)</b>	<b>(77)</b>

Il costo del personale diretto al 30 settembre 2020 è in decremento rispetto al 30 settembre 2019, in conseguenza di una riduzione dell'organico.

La voce costi interni diretti capitalizzati al 30 settembre 2020 è principalmente relativa alla capitalizzazione dei costi imputabili allo sviluppo del progetto Caselle Open Mall.

COSTI INDIRETTI

I costi indiretti si attestano a 5,8 milioni di Euro rispetto a 6,4 milioni di Euro al 30 settembre 2019.

<b>Costi Indiretti (Euro/000)</b>	<b>III Trimestre 2020</b>	<b>III Trimestre 2019</b>	<b>Variazione</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>Variazione</b>
Costo del Personale di sede	(510)	(588)	78	(1.725)	(1.842)	117
Consulenze a Struttura	(423)	(493)	70	(1.420)	(1.722)	302
G&A	(861)	(972)	111	(2.674)	(2.802)	128
<b>Totale Costi Indiretti</b>	<b>(1.794)</b>	<b>(2.053)</b>	<b>259</b>	<b>(5.819)</b>	<b>(6.366)</b>	<b>547</b>

Il decremento dei costi indiretti è principalmente ascrivibile a minori Consulenze a Struttura (1,4 milioni di Euro rispetto a 1,7 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 1,8 milioni di Euro, rispetto ad un dato negativo di 0,5 milioni di Euro al 30 settembre 2019.

ADEGUAMENTI AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Al 30 settembre 2020 gli investimenti immobiliari hanno registrato adeguamenti negativi netti per 28,2 milioni di Euro, rispetto a 2,5 milioni di Euro negativi del 2019, come conseguenza prevalentemente dell'innalzamento dei cap rate e dei tassi di attualizzazione per effetto della pandemia.

Gli adeguamenti al fair value registrati nel terzo trimestre 2020 sono invece conseguenza dell'adeguamento del valore di carico di due asset oggetto di contratti preliminari ai valori previsti nei suddetti contratti preliminari.

(SVALUTAZIONE)/RIPRESA DI VALORE DELLE RIMANENZE

Al 30 settembre 2020 si registrano svalutazioni per 0,7 milioni di Euro (voce nulla nel 2019).

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E ALTRE SVALUTAZIONI NON IMMOBILIARI

La voce ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari al 30 settembre 2020 è pari a 1,5 milioni di Euro, rispetto a 0,7 milioni di Euro del 2019.

Tale voce risulta così composta:

- 1,0 milioni di Euro di ammortamenti (0,9 milioni di Euro nel 2019);
- 0,5 milioni di Euro di accantonamenti a fondi svalutazione di crediti commerciali (0,1 milioni di Euro di rilasci nel 2019, in conseguenza di maggiori incassi rispetto a posizioni su cui erano stati fatti degli accantonamenti);
- accantonamenti a fondi rischi e oneri pressoché nulli (0,1 milioni di Euro di rilasci di fondi rischi e oneri nel 2019).

PROVENTI/(ONERI) DA SOCIETÀ COLLEGATE

La voce al 30 settembre 2020 presenta un saldo negativo di 3,3 milioni di Euro (1,1 milioni di Euro di saldo positivo al 30 settembre 2019); il decremento è principalmente imputabile agli oneri per adeguamenti del fair value immobiliare delle attività appartenenti alle società collegate (3,9 milioni di Euro), solo in parte compensate dai positivi risultati operativi di periodo.

EBIT

L'EBIT si attesta a un dato negativo di 35,6 milioni di Euro, rispetto a 2,7 milioni di Euro al 30 settembre 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 5,9 milioni di Euro (7,3 milioni di Euro del 2019).

La voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: +0,4 milioni di Euro (in linea con il 2019);
- Oneri finanziari: -6,4 milioni di Euro (-7,6 milioni di Euro nel 2019); il decremento è principalmente imputabile alla riduzione del tasso medio dell'indebitamento finanziario rispetto all'analogo periodo del 2019;
- Adeguamento al fair value di strumenti derivati: +0,1 milioni di Euro (-0,1 milioni di Euro nel 2019).

IMPOSTE DEL PERIODO

Il dato relativo alle imposte del periodo è negativo per 2,9 milioni di Euro (0,1 milioni di Euro del 2019) per effetto della svalutazione di 2,9 milioni di Euro di imposte anticipate prudenzialmente ritenute non recuperabili nell'immediato futuro in considerazione dell'incertezza generata dalla pandemia nel settore immobiliare.

## 2.5 Stato Patrimoniale Consolidato

Voce	Descrizione	30/09/2020	31/12/2019	Variazione	30/06/2020	Variazione
A.	Capitale fisso	448.370	479.785	(31.415)	460.828	(12.458)
B.	Capitale circolante netto	(12.152)	(2.379)	(9.773)	(7.472)	(4.680)
<b>C.=A.+B.</b>	<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>436.218</b>	<b>477.406</b>	<b>(41.188)</b>	<b>453.356</b>	<b>(17.138)</b>
D.1	Patrimonio netto di competenza del gruppo	249.716	284.530	(34.814)	245.152	4.564
D.2	Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
<b>D.=D.1+D.2</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>249.716</b>	<b>284.530</b>	<b>(34.814)</b>	<b>245.152</b>	<b>4.564</b>
<b>E.</b>	<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>3.269</b>	<b>488</b>	<b>2.781</b>	<b>3.455</b>	<b>(186)</b>
F.	Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	109.315	96.952	12.363	127.916	(18.601)
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	78.533	102.072	(23.539)	82.796	(4.263)
H.	Disponibilità liquide ed equivalenti	(4.615)	(6.636)	2.021	(5.963)	1.348
<b>I.= F+G+H</b>	<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>183.233</b>	<b>192.388</b>	<b>(9.155)</b>	<b>204.749</b>	<b>(21.516)</b>
<b>L.=D.+E.+I.</b>	<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>436.218</b>	<b>477.406</b>	<b>(41.188)</b>	<b>453.356</b>	<b>(17.138)</b>

### A. CAPITALE FISSO

Il capitale fisso è pari a 448,4 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 382,0 milioni di Euro rispetto a 409,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2019. La variazione negativa di 27,2 milioni di Euro è principalmente dovuta agli adeguamenti al fair value negativi (28,2 milioni di Euro), alle cessioni del periodo (13,6 milioni di Euro) in parte compensati dagli investimenti del periodo (14,8 milioni di Euro), in particolare sull'area di sviluppo di Caselle (5,0 milioni di Euro) e sulle Torri di Viale Richard a Milano (9,4 milioni di Euro).
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per 64,0 milioni di Euro, rispetto a 68,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2019.
- diritti d'uso per 2,3 milioni di Euro (2,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019).

### B. CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è negativo per 12,2 milioni di Euro (negativo per 2,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), ed è composto da:

- rimanenze immobiliari per 7,9 milioni di Euro, (8,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2019; la variazione è dovuta alle svalutazioni del periodo);
- crediti commerciali e altri crediti per 14,4 milioni di Euro (12,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019); l'incremento è riconducibile quanto a 1,5 milioni di Euro alla quota del corrispettivo subordinata all'avveramento di talune condizioni amministrative della vendita della Torre E di Viale Giulio Richard a Milano;
- debiti commerciali e altri debiti per 34,5 milioni di Euro (23,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019); l'incremento è riconducibile quanto a 4,0 milioni di Euro alla caparra confirmatoria incassata a seguito della sottoscrizione di un contratto preliminare notarile sospensivamente condizionato per la cessione dell'area e dei fabbricati siti in Castellazzo Bormida.

Al 30 settembre 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 agli altri debiti, alla data del 30 settembre 2020, il Gruppo Aedes registrava scaduti per 10,2 milioni di Euro (di cui 6,9 milioni Euro relativi ad Aedes SIIQ S.p.A.), per i quali a tale data non sussistono ingiunzioni, 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 436,2 milioni di Euro al 30 settembre 2020. Esso è finanziato dal patrimonio netto per 249,7 milioni di Euro (57,2%), per 183,2 milioni di Euro (42,0%) dall'indebitamento finanziario netto e per 3,3 milioni di Euro (0,8%) da altre passività nette non correnti.

#### D. PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato, interamente di competenza del Gruppo, è pari a 249,7 milioni di Euro (284,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019). La variazione deriva per 44,4 milioni di Euro dalla perdita del periodo e per 9,6 milioni di Euro (importo al netto dei costi diretti di emissione) dall'aumento di capitale riservato del socio Augusto S.p.A. avvenuto nel luglio 2020.

#### E. ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti hanno un saldo negativo di 3,3 milioni di Euro e risultano così composte:

- passività per imposte differite nette di 0,1 milioni Euro (2,8 milioni Euro di attività per anticipate nette al 31 dicembre 2019);
- passività di 1,6 milioni di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (1,5 milioni al 31 dicembre 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 0,8 milioni di Euro per valutazione al *fair value* di strumenti derivati (invariato rispetto a fine 2019);
- passività per debiti netti non correnti di 0,4 milioni di Euro (0,5 milioni di Euro a fine 2019).

#### I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

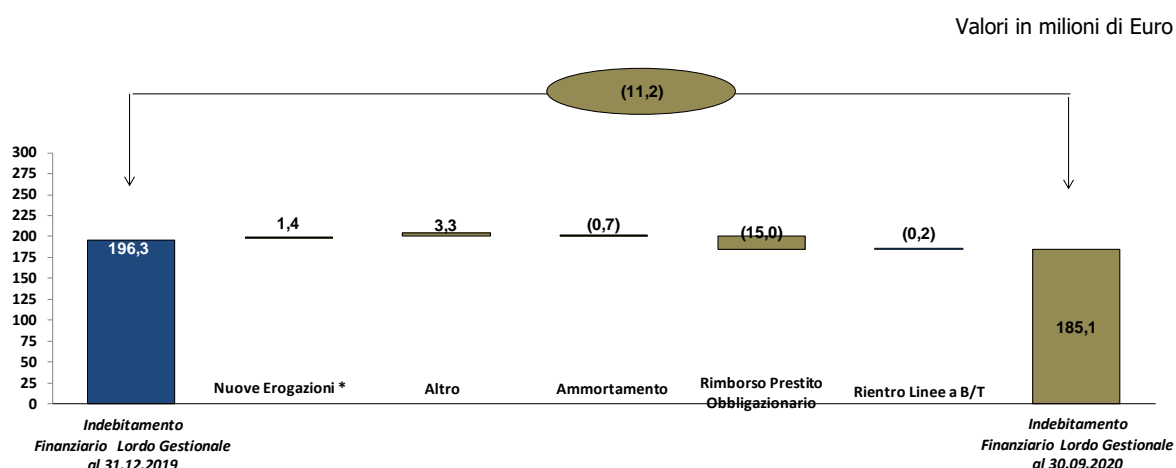
L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 settembre 2020, inclusivo delle passività per *lease*, è pari a 183,2 milioni di Euro (192,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), derivante da una differenza tra debiti lordi per 187,8 milioni di Euro e depositi bancari pari a 4,6 milioni di Euro.

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo al 30 settembre 2020, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

PFN (Euro/000)	30/09/2020	31/12/2019	Variazione	30/06/2020	Variazione
A Cassa	4.615	6.636	(2.021)	5.963	(1.348)
B Mezzi equivalenti	0	0	0	0	0
C Titoli	0	0	0	0	0
<b>D Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>4.615</b>	<b>6.636</b>	<b>(2.021)</b>	<b>5.963</b>	<b>(1.348)</b>
<b>E Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F Debiti verso banche correnti	(19.806)	(29.200)	9.394	(25.450)	5.644
G Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(30.358)	(44.666)	14.308	(44.959)	14.601
H Altre passività finanziarie correnti	(27.160)	(27.446)	286	(11.344)	(15.816)
<b>I Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(77.324)</b>	<b>(101.312)</b>	<b>23.988</b>	<b>(81.753)</b>	<b>4.429</b>
<b>J Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)</b>	<b>(72.709)</b>	<b>(94.676)</b>	<b>21.967</b>	<b>(75.790)</b>	<b>3.081</b>
K Debiti verso banche non correnti	(106.452)	(93.773)	(12.679)	(99.457)	(6.995)
L Obbligazioni emesse	0	0	0	0	0
M Altre passività finanziarie non correnti	(1.297)	(1.245)	(52)	(26.711)	25.414
<b>N Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(107.749)</b>	<b>(95.018)</b>	<b>(12.731)</b>	<b>(126.168)</b>	<b>18.419</b>
<b>O Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)</b>	<b>(180.458)</b>	<b>(189.694)</b>	<b>9.236</b>	<b>(201.958)</b>	<b>21.500</b>
P Passività corrente derivante da lease	(1.209)	(760)	(449)	(1.043)	(166)
Q Passività non corrente derivante da lease	(1.566)	(1.934)	368	(1.748)	182
<b>R Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)</b>	<b>(183.233)</b>	<b>(192.388)</b>	<b>9.155</b>	<b>(204.749)</b>	<b>21.516</b>

L'indebitamento finanziario lordo gestionale di Gruppo al 30 settembre 2020 è pari a 185,1 milioni di Euro (196,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019); la variazione rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, pari a 11,2 milioni di Euro, è dovuta principalmente al rimborso del prestito obbligazionario, all'effetto netto dei nuovi finanziamenti sottoscritti e utilizzati, al netto dei rimborsi e degli ammortamenti di periodo, come meglio descritto nel grafico che segue.

Resoconto intermedio consolidato e abbreviato sulla gestione al 30 settembre 2020



\* Importi al netto (i) dei rimborsi per rifinanziamenti, (ii) del rimborso avvenuto in data 24 luglio 2020 del finanziamento soci 2017, mediante la sottoscrizione in compensazione da parte di Augusto delle azioni e delle Azioni Speciali rivenienti dall'Aumento di Capitale Riservato; (iii) dell'erogazione del finanziamento soci Augusto avvenuto nel 2020 per complessivi Euro 8,6 mln.

Al 30 settembre 2020 la percentuale di indebitamento finanziario lordo gestionale a tasso variabile è pari al 8,91% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo e la durata media del debito finanziario lordo gestionale (*duration*) è di 2,94 anni.

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

	30/09/2020	31/12/2019	Variazione	30/06/2020	Variazione
<b>Indebitamento connesso a Development for Rent</b>	<b>19.472</b>	<b>19.345</b>	<b>127</b>	<b>19.298</b>	<b>174</b>
Ipotecario Fondiario	11.276	11.353	(77)	11.163	113
Altre Garanzie	8.196	7.992	204	8.135	61
<b>Indebitamento connesso a Rented Assets</b>	<b>103.074</b>	<b>99.944</b>	<b>3.130</b>	<b>101.699</b>	<b>1.375</b>
Ipotecario Fondiario	101.651	98.513	3.138	100.285	1.366
Leasing	1.423	1.431	(8)	1.414	9
Altre Garanzie	0	0	0	-	0
<b>Indebitamento connesso a Portfolio to be sold</b>	<b>891</b>	<b>920</b>	<b>(29)</b>	<b>884</b>	<b>7</b>
Ipotecario Fondiario	891	920	(29)	884	7
Altre Garanzie	0	0	0	-	0
<b>Indebitamento connesso ad altre operazioni</b>	<b>4.245</b>	<b>4.197</b>	<b>48</b>	<b>4.440</b>	<b>(195)</b>
Chirografari	4.245	4.197	48	4.440	(195)
<b>Indebitamento verso altri finanziatori</b>	<b>57.391</b>	<b>71.924</b>	<b>(14.533)</b>	<b>81.600</b>	<b>(24.209)</b>
<b>Debito relativo a diritti d'uso</b>	<b>2.775</b>	<b>2.694</b>	<b>81</b>	<b>2.791</b>	<b>(16)</b>
<b>Totale</b>	<b>187.848</b>	<b>199.024</b>	<b>(11.176)</b>	<b>210.712</b>	<b>1.361 - 22.864</b>

Al 30 settembre 2020 non risultano esserci *covenant* finanziari non rispettati o richieste di Sospensione dei Covenant (Covenant Holiday), fatte a seguito degli effetti della pandemia, non accettate dagli istituti di credito.

Il saldo della posizione finanziaria netta di Aedes SIIQ S.p.A. al 30 settembre 2020 è negativo per 119,7 milioni di Euro, quale differenza tra debiti lordi per 123,2 milioni di Euro e depositi bancari pari a 3,5 milioni di Euro.

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Aedes SIIQ S.p.A.:

<b>PFN (Euro/000)</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/06/2020</b>
Cassa	3.529	3.976
Mezzi equivalenti	0	0
Titoli	0	0
<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>3.529</b>	<b>3.976</b>
<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Debiti verso banche correnti	(4.466)	(6.482)
Quota corrente di passività finanziarie non correnti	(30.358)	(44.959)
Altre passività finanziarie correnti	(27.159)	(11.344)
<b>Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>(61.983)</b>	<b>(62.785)</b>
<b>Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)</b>	<b>(58.454)</b>	<b>(58.809)</b>
Debiti verso banche non correnti	(57.291)	(54.972)
Obbligazioni emesse	0	0
Altre passività finanziarie non correnti	(1.297)	(26.712)
<b>Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(58.588)</b>	<b>(81.684)</b>
<b>Indebitamento finanziario netto gestionale (J) + (N)</b>	<b>(117.042)</b>	<b>(140.493)</b>
Passività corrente derivante da lease	(1.171)	(1.008)
Passività non corrente derivante da lease	(1.510)	(1.698)
<b>Indebitamento finanziario netto (O+P+Q)</b>	<b>(119.723)</b>	<b>(143.199)</b>



## 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 terzo 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 adottati da Fih nel Primo Arbitrato si fondavano: (i) sull'asserita non conformità alla legge della situazione patrimoniale – predisposta dall'organo amministrativo di Satac ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e posta alla base del primo aumento di capitale, destinato al ripianamento delle perdite e alla ricostituzione del capitale sociale – che sarebbe stata assunta al solo fine di estromettere Fih da Satac; (ii) sull'asserita illegittimità della delibera concernente il secondo aumento di capitale, in ragione del fatto che Fih non avendo partecipato alla delibera di azzeramento e ricostituzione del capitale sociale - e, dunque, non essendo più socio - non aveva potuto concorrere alla sottoscrizione e liberazione del secondo aumento.

Con lodo pronunciato il 4 dicembre 2014, il Collegio Arbitrale ha rigettato integralmente le domande proposte da Fih nel Primo Arbitrato. Il lodo è stato oggetto di impugnativa ex art. 827 e ss. c.p.c. da parte di Fih innanzi alla Corte d'Appello di Torino. Con sentenza pubblicata in data 17 gennaio 2017, la Corte d'Appello di Torino ha respinto integralmente l'impugnazione del lodo proposta da Fih condannandola al pagamento in favore di Satac delle spese processuali del giudizio d'appello. Fih ha impugnato con ricorso per cassazione la sentenza emessa dalla Corte di Appello di Torino. Con sentenza pubblicata il 29 maggio 2019, la Corte di Cassazione ha cassato la sentenza della Corte di Appello di Torino, compensando tra le parti le spese dell'intero giudizio, e ha dichiarato la nullità del lodo pronunciato il 4 dicembre 2014 in quanto l'oggetto della vertenza non era compromettibile in arbitrato. Con atto di citazione notificato in data 23 settembre 2019, Fih ha riassunto la causa dinanzi al Tribunale di Milano – Sezione Specializzata in Materia d'Impresa, chiedendo di accertare e dichiarare l'inesistenza, l'invalidità, la nullità e comunque annullare le delibere di ricapitalizzazione assunte dall'assemblea di Satac in data 10 novembre 2011, e ha convenuto quest'ultima all'udienza del 26 maggio 2020 rinviata poi alla data del 13 ottobre 2020. La Società si è costituita nei termini e all'udienza, tenutasi in data 13 ottobre 2020, il Giudice ha concesso termini per memorie istruttorie ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rinviando la causa all'udienza del 13 aprile 2021.

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'1dicembre 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 ritenendo il rischio di soccombenza non probabile.

### **Contenzioso Milano Via Agnello 12**

In data 22 luglio 2020 alla Società è stato notificato un accertamento tecnico preventivo ex artt. 696 e 696 bis c.p.c. (quest'ultimo con finalità conciliative) relativo all'immobile sito in Milano Via Agnello 12 (l'Immobile), da parte di BNP Paribas Reim SGR S.p.A., acquirente dello stesso: l'acquirente asserisce, in particolare, che nell'immobile siano presenti fibre vetrose (in alcuni degli impianti) che necessitano di essere rimosse e che l'asset non sia conforme alla normativa antincendio.

Al riguardo si segnala che nell'ambito degli accordi raggiunti per l'acquisto dell'Immobile sono state previste (i) specifiche manleve in favore dell'acquirente con riferimento alla presenza delle predette problematiche; e (ii) limiti all'indennizzo dovuto dal venditore in caso di violazione delle predette manleve. Pertanto, nella denegata e non creduta ipotesi di soccombenza, la Società potrà essere chiamata a rispondere esclusivamente nei limiti contrattualmente definiti.

Nell'ambito dell'udienza di comparizione delle parti, tenutasi in data 15 settembre 2020, la Società si è costituita in giudizio ed il giudice ha ammesso l'accertamento tecnico preventivo.

All'esito dell'udienza del 13 ottobre 2020, il Giudice ha formulato il quesito, ha nominato il Consulente Tecnico d'Ufficio e ha fissato il termine per il deposito della relazione peritale definitiva per il giorno 31 marzo 2021.

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 ritenendo il rischio di soccombenza non probabile.

### **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

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.

Per una esposizione più completa e conforme alle finalità informative previste dalle comunicazioni di ESMA, CONSOB e IOSCO, in termini d'impatto della pandemia COVID-19 sulle Operations del Gruppo Aedes si rimanda allo specifico paragrafo 3.12 della presente Relazione Semestrale.

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

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 30 milioni di Euro:

- i) la Società perfezioni un aumento di capitale in opzione ai soci (restando inteso che, ai fini del calcolo del predetto importo di 30 milioni Euro, 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 30 milioni di Euro 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 60 milioni di Euro, i cui termini e condizioni sono stati condivisi con il socio di maggioranza Augusto S.p.A. ("Augusto").

Il Rafforzamento Patrimoniale, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei soci del 18 giugno 2020, 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 10 milioni di Euro erogato da Augusto a favore della Società ad aprile 2017 (il "Finanziamento Soci 2017"), eseguito in data 24 luglio 2020; 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 50 milioni di Euro 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, eseguito in data 24 luglio 2020; 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 circa 25,6 milioni di Euro. 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..

In data **15 giugno 2020** l'assemblea degli obbligazionisti del prestito obbligazionario emesso dalla Società in data 28 aprile 2017 per l'importo di 15 milioni di Euro ha approvato la modifica del Regolamento del Prestito Obbligazionario per introdurre un nuovo evento di rimborso anticipato obbligatorio in favore degli obbligazionisti prevedendo che le Obbligazioni saranno soggette a rimborso qualora, entro il 30 settembre 2020, si realizzino uno o più dei seguenti eventi in grado di determinare (cumulati tra loro) un incasso complessivo per la Società non inferiore a 30 milioni di Euro: (a) la Società perfezioni un aumento di capitale in opzione ai soci (restando inteso che, ai fini del calcolo del predetto importo di 30 milioni di Euro, non concorreranno le somme versate da Augusto S.p.A. alla Società a titolo di finanziamento soci); e/o (b) la Società perfezioni la vendita di uno o più immobili; e/o (c) la Società ottenga un finanziamento bancario. Resta inteso che detto importo di 30 milioni di Euro sarà calcolato al lordo dell'eventuale indebitamento allocato sugli immobili oggetto di vendita o oggetto di rimborso in occasione di rifinanziamento.

In data **18 giugno 2020** l'Assemblea di Aedes ha approvato l'aumento di capitale sociale a pagamento e in via inscindibile con esclusione del diritto di opzione di 10 milioni di Euro riservato in sottoscrizione ad Augusto S.p.A. e ha attribuito al Consiglio di Amministrazione la 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 50 milioni di Euro.

In data **7 luglio 2020** è scaduto il termine ultimo di esercizio dei "Warrant Aedes SIIQ S.p.A. 2018-2020" e pertanto, a partire da tale data, i Warrant per i quali non sia stata presentata la richiesta di

esercizio sono divenuti definitivamente privi di effetto.

In data **24 luglio 2020** Augusto S.p.A. ha sottoscritto e versato, mediante compensazione con il credito in linea capitale vantato dalla stessa ai sensi del finanziamento soci di 10 milioni di Euro erogato a favore della Società ad aprile 2017, l'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 10 milioni di Euro, riservato alla sottoscrizione da parte della stessa Augusto, deliberato dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti di Aedes in data 18 giugno 2020 (l' "Aumento di Capitale Riservato").

L'Aumento di Capitale Riservato fa parte del più ampio piano di rafforzamento patrimoniale della Società per complessivi 60 milioni di Euro approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 13 maggio 2020 e condiviso con Augusto, che comprende anche la delega conferita al Consiglio di Amministrazione di Aedes, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ. ed esercitabile entro il 31 luglio 2021, di aumentare il capitale sociale a pagamento in via scindibile per complessivi massimi 50 milioni di Euro mediante emissione di azioni da offrire in opzione ai soci (l' "Aumento di Capitale in Opzione").

Nell'ambito dell'Aumento di Capitale Riservato, vengono emesse:

- n. 2.683.759 azioni ordinarie di Aedes, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione e godimento regolare, ammesse a quotazione sul MTA, al prezzo unitario di Euro 1,25 per azione (di cui Euro 0,25 da imputare a capitale sociale ed Euro 1 da imputare a riserva sovrapprezzo), per un controvalore complessivo di Euro 3.354.698,75; e
- n. 5.316.241 azioni speciali di Aedes con diritto di voto limitato e convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e con godimento regolare, non quotate, al prezzo unitario di Euro 1,25 (di cui Euro 0,25 da imputare a capitale sociale ed Euro 1 da imputare a riserva sovrapprezzo), per un controvalore complessivo di Euro 6.645.301,25 (le "Azioni Speciali").

Le Azioni Speciali sono prive di diritto di voto nelle assemblee ordinarie chiamate a nominare o revocare i membri del consiglio di amministrazione, sono liberamente disponibili e sono convertibili, nel rapporto di 1:1, in azioni ordinarie Aedes, che saranno oggetto di quotazione sul MTA, nei seguenti casi:

- al momento della cessione delle Azioni Speciali da parte di Augusto a favore di terzi diversi da parti correlate di Augusto; in tal caso le Azioni Speciali si convertiranno automaticamente in azioni ordinarie Aedes;
- trascorsi 12 mesi dalla sottoscrizione delle Azioni Speciali da parte di Augusto, su semplice richiesta di Augusto. In tal caso la facoltà di conversione potrà essere esercitata esclusivamente durante 4 periodi di conversione nel corso di un anno solare, ciascuno di durata pari a 5 giorni di mercato aperto.

Per effetto di quanto precede, il nuovo capitale sociale di Aedes è pari ad Euro 212.000.067,311, suddiviso in n. 34.714.156 azioni ordinarie prive di valore nominale e n. 5.316.241 Azioni Speciali. L'ammontare del capitale tiene conto dell'esecuzione parziale in data 7 luglio 2020 dell'Aumento Warrant, per l'importo di Euro 67,31, oltre il sovrapprezzo (con emissione di n. 53 azioni ordinarie).

Posto che per effetto della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Riservato, tenuto conto anche delle azioni ordinarie Aedes depositate presso il suddetto intermediario inglese, Augusto detiene più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili di Aedes, al fine di non pregiudicare il riconoscimento in capo ad Aedes della qualifica di Società di Investimento Immobiliare Quotata (cd. SIIQ) di cui alla Legge n. 296/2006 che richiede, tra l'altro, che nessun socio possieda direttamente o indirettamente più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili di una SIIQ, è stato stipulato un contratto di deposito fiduciario e mandato irrevocabile a vendere in forza del quale Augusto:

- (i) ha depositato le n. 360.300 azioni ordinarie di Aedes detenute da Augusto in eccedenza rispetto alla predetta soglia del 60% su un proprio conto titoli vincolato aperto presso una primaria banca italiana, scelta d'intesa con Aedes, in qualità di depositaria; e
- (ii) ha conferito ad una primaria società fiduciaria, in qualità di mandatario, un mandato irrevocabile a vendere, anche nell'interesse di Aedes, in forza del quale, qualora entro il 16 novembre 2020 Aedes o Augusto trasmettano a detto mandatario le istruzioni irrevocabili di procedere alla vendita delle azioni in eccedenza rispetto alla predetta soglia del 60%, tale mandatario avrà l'obbligo di procedere alla vendita ordinata sul mercato di tali azioni, in nome e per conto di Augusto e in piena indipendenza da Augusto e/o da Aedes, entro e non oltre il 15 dicembre 2020, fermo restando che i relativi proventi saranno liquidati ad Augusto.

In data **27 luglio 2020** il Socio Augusto, nel contesto dell'aggiornamento della comunicazione ex art. 120 TUF, conseguente al perfezionamento dell'Aumento di Capitale Riservato ha comunicato di possedere n. 19.354.624 azioni pari al 48,35% (del capitale sociale complessivo) di cui n. 14.038.383 azioni ordinarie (pari al 40,44% sul totale delle azioni ordinarie) n. 5.316.241 azioni speciali (pari al 100% sul totale delle azioni di tale categoria). Nella medesima comunicazione Augusto ha confermato alla Società di essere "legittima proprietaria di ulteriori n. 5.020.618 azioni ordinarie pari al 12,54% del capitale sociale complessivo di Aedes, originariamente depositate presso un intermediario inglese e rispetto alle quali sono emersi, anche all'esito di iniziative legali avviate da Augusto, illegittimi atti di disposizione, di natura e in favore di destinatari ancora da accertare. In particolare, Augusto non è 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". Augusto ha conseguentemente comunicato che "allo stato non è in grado di esercitare i diritti relativi alle predette n. 5.020.618 azioni ordinarie Aedes e che permane uno stato di incertezza in merito alla recuperabilità della disponibilità delle stesse". Il Socio Augusto ha altresì rappresentato alla Società che, "in caso di esito positivo della vicenda, Augusto verrebbe a recuperare la legittima disponibilità della propria partecipazione pari al 60,89% del capitale sociale complessivo di Aedes e al 54,9% del capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie, senza che da ciò possa conseguire un obbligo di promozione dell'OPA".

In data **10 agosto 2020** Consiglio di Amministrazione ha approvato le linee guida 2020-2026 (le "Linee Guida") di revisione del Piano Industriale 2019-2024 della Società approvato il 28 giugno 2019 (il "Piano 2019-2024"). Le Linee Guida sono state approvate a seguito del conferimento all'Amministratore Delegato del mandato di rivedere il Piano 2019-2024 e, conseguentemente, i principali Target 2024 comunicati al mercato il 1° luglio 2019, al fine di tenere conto sia del ritardo nell'esecuzione dell'aumento di capitale in opzione di 50 milioni di Euro previsto dal Piano 2019-2024 sia della crisi economica che a causa della pandemia COVID-19 si è diffusa a livello globale.

In data **2 settembre 2020** il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano Industriale 2020-2026, predisposto in attuazione delle linee guida di revisione del piano industriale 2019-2024 approvate il 10 agosto scorso.

In data **28 settembre 2020** – Aedes SIIQ S.p.A. ha firmato, con un primario investitore istituzionale, il contratto definitivo per la vendita della Torre E, con destinazione d'uso uffici e una GLA di oltre 8.000 metri quadrati, ubicato a Milano in Viale Giulio Richard 3. Il prezzo di vendita, pari a 12,0 milioni di Euro, di cui 1,5 milioni di Euro subordinati all'avveramento di talune condizioni amministrative connesse al progetto di riqualificazione che verrà realizzato dall'acquirente, risulta in leggero miglioramento rispetto al fair value come da ultima perizia dell'esperto indipendente al 30 giugno 2020 pari a 11,9 milioni di Euro.

## 2.8 Eventi successivi alla chiusura del trimestre

In data **26 ottobre 2020** il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare per il giorno 27 novembre 2020 l'assemblea degli obbligazionisti del prestito obbligazionario quotato di importo nominale pari a 30 milioni di Euro per proporre di:

- (i) prorogare la durata del Prestito posticipando la data di scadenza dal 20 dicembre 2020 al 20 giugno 2021 per un importo di 14,85 milioni di Euro; tale proroga sarà condizionata al rimborso entro il 20 dicembre 2020 di 15,15 milioni di Euro;
- (ii) rivedere il tasso di interesse applicabile a partire dal 20 dicembre 2020 (incluso) sino al 20 giugno 2021 (escluso) al 7,5% annuo;
- (iii) introdurre, in aggiunta alle ipotesi di rimborso anticipato a favore degli obbligazionisti stabilite dall'art. 9 del Regolamento, il rimborso anticipato obbligatorio in caso di vendita di immobili, stabilendo che le obbligazioni siano soggette a rimborso anticipato obbligatorio in tutto (ma non in parte), qualora l'Emittente perfezioni la vendita a terzi di uno o più immobili in grado di determinare (cumulati tra loro) un incasso complessivo per l'Emittente non inferiore a 15 milioni di Euro, che sarà calcolato al netto dell'eventuale indebitamento allocato sugli immobili oggetto di vendita;
- (iv) introdurre il diritto a favore dell'Emittente di rimborsare, in ogni momento, in tutto o in parte le obbligazioni unitamente agli interessi maturati sino alla relativa data di rimborso.

## 2.9 Confronto dei dati consuntivi con il Piano

In data 2 settembre 2020 il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha approvato un nuovo Piano Industriale 2020-2026: i dati consuntivi di Aedes al 30 settembre 2020 sono sostanzialmente in linea in termini di ricavi ed EBITDA con tale nuovo piano. Il piano approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società è comunque redatto su base semestrale e pertanto non è disponibile nessun dato puntuale sia economico che patrimoniale riferito al trimestre.

## 2.10 Evoluzione prevedibile della gestione

Le criticità economiche e finanziarie manifestate dai tenants nel secondo trimestre 2020, prevalentemente del comparto retail, derivanti dalla chiusura, a partire da metà marzo e fino a metà/fine maggio, degli spazi commerciali hanno condotto ad una rinegoziazione di molti contratti di locazione con tali tenants, modulando diverse modalità di gestione delle competenze e delle scadenze relative al periodo di chiusura e di riapertura delle attività, in spirito di collaborazione e buona fede. Tali rinegoziazioni hanno portato sinora alla ridefinizione dei canoni prospettici e/o al riscadenzamento dei pagamenti; a fronte di tali concessioni sono stati in alcuni casi allungati i termini di scadenza dei contratti di affitto di ramo d'azienda e/o spostate in avanti nel tempo le date relative alle break-option previste originariamente in tali accordi.

Si ritiene che, in presenza di una nuova fase pandemica, problematiche di chiusura degli spazi commerciali, magari non generalizzate a livello di tempi e di territori, potrebbero ripetersi, anche nel corso dei prossimi trimestri. Si segnala che a fine ottobre 2020, due ordinanze regionali, emesse dalle regioni Piemonte e Lombardia, hanno imposto dal 24 ottobre 2020 fino al 24 novembre 2020, ulteriori restrizioni alle attività del comparto Retail; in particolare è stata imposta la chiusura dei centri commerciali nel fine settimana. Inoltre, il DPCM emanato in data 24 ottobre 2020 ha imposto la chiusura delle attività di ristorazione a partire dalle ore 18 di ogni giorno fino al 24 novembre 2020. L'Emittente non ha ad oggi evidenza, da parte dei tenants affettati da tali provvedimenti, di ulteriori richieste di rinegoziazione dei contratti. Laddove tale restrizione rimanesse contenuta nei termini attuali, anche in presenza di future richieste di rinegoziazione, si stima un impatto non materiale sui canoni di locazione e sui crediti derivanti dagli stessi.



La Società, pur nell'attuale situazione di significativa incertezza di mercato generata dagli effetti della 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 con le attività e le modalità previste dal Piano Industriale approvato il 2 settembre 2020.

Risulta cruciale, per il successo di tale percorso, rilevando comunque, alla data di approvazione della presente Relazione, la avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale riservato ad Augusto S.p.A. di 10 milioni di Euro, il completamento dell'operazione di rafforzamento patrimoniale con la finalizzazione dell'operazione di Aumento di Capitale in Opzione di 50 milioni di Euro da eseguirsi entro luglio 2021.

## 2.11 Dichiarazione del dirigente preposto<sup>1</sup>

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Achille Mucci dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile relativa al Resoconto intermedio sulla gestione al 30 settembre 2020 di Aedes SIIQ S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 26 ottobre 2020

*L'Amministratore delegato*

**Giuseppe Roveda**

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari*

**Achille Mucci**

---

<sup>1</sup> 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.
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..

#### **Gorky S.r.l.**

società detenuta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A., proprietaria di immobili a destinazione direzionale.

#### **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	€ 148.470	28,57% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragasei S.r.l.	Milano Via Manzoni n. 38	€ 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. 16,28% InvesCo S.A. 36,05% 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.

## 2.13 Allegato 2 – Rapporti con parti correlate

I rapporti con parti correlate riconducibili a società controllanti, controllate da Aedes SIIQ S.p.A. o joint venture e collegate della medesima (c.d. "Infragruppo") e i rapporti con le altre parti correlate diverse da quelli Infragruppo ("Altre Parti Correlate") sono relativi a rapporti commerciali e finanziari rientranti nella normale attività di gestione e sono regolati a condizioni di mercato.

Si riportano di seguito i rapporti del Gruppo Aedes verso società controllanti, collegate, joint venture e altre imprese al 30 settembre 2020:

(Euro/000)	30/09/2020
Crediti finanziari non correnti	6.980
Crediti finanziari correnti	1.024
Disponibilità liquide	20
Crediti commerciali correnti	1.875
Debiti finanziari correnti	34.673
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	17
Debiti commerciali e altri debiti correnti	2.640
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	566
Costi materie prime e servizi	(12)
Costi del personale	(77)
Altri costi operativi	(2)
Proventi finanziari	345
Oneri finanziari	(1.600)

Si segnala che la voce "debiti finanziari correnti" è riferibile quanto a 27 milioni di Euro ai finanziamenti soci, nonché agli oneri ad essi relativi, erogati dalla controllante Augusto S.p.A. a favore della Società.

Si riportano di seguito i rapporti di Aedes SIIQ S.p.A. verso società controllanti, controllate, collegate, joint venture e altre imprese al 30 settembre 2020:

(Euro/000)	30/09/2020
Crediti finanziari non correnti	78.956
Disponibilità liquide	20
Crediti commerciali correnti	2.742
Debiti finanziari correnti	34.673
Debiti finanziari non correnti	1.823
Debiti commerciali e altri debiti correnti	1.719
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.162
Altri ricavi	112
Costi materie prime e servizi	(55)
Costi del personale	(77)
Proventi finanziari	2.566
Oneri finanziari	(1.614)

Si segnala che la voce "debiti finanziari correnti" è riferibile quanto a 27 milioni di Euro ai finanziamenti soci, nonché agli oneri ad essi relativi, erogati dalla controllante Augusto S.p.A. a favore della Società. Nella voce "crediti finanziari non correnti" sono ricompresi prevalentemente i rapporti di conto corrente di corrispondenza in essere fra Aedes SIIQ S.p.A. e le società controllate.