Deloitte & Touche S.p.A.
Via Tortona, 25
20144 Milano
Italia

Tel: +39 02 83322111
Fax: +39 02 83322112
www.deloitte.it

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli Azionisti della
Aedes SIIQ S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della Aedes SIIQ S.p.A. (la "Società") e controllate (il "Gruppo Aedes" o "Gruppo") al 30 giugno 2021. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Aedes al 30 giugno 2021 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione su quanto descritto nella nota 3.8 "Presupposto della continuità aziendale" del bilancio consolidato semestrale abbreviato in merito a eventi e circostanze che indicano l'esistenza di un'incertezza significativa che può far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220.00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese Milano n. 03049560166 – R.E.A. Milano n. 172039 | Partita IVA IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

In particolare, gli Amministratori riferiscono che l'incertezza connessa alla copertura del fabbisogno finanziario di breve periodo della Società e del Gruppo continua a essere significativa, anche a causa del perdurare degli effetti del Covid-19 sul mercato immobiliare e dei capitali. Gli Amministratori indicano che le condizioni del mercato dei capitali e del mercato immobiliare continuano a rimanere instabili e ciò potrebbe comportare potenziali effetti significativi, ad oggi difficilmente prevedibili, sui tempi e sui valori di realizzo delle dismissioni immobiliari e sul successo dell'operazione di rafforzamento patrimoniale da porre in essere da parte di una società controllata, previste nelle proiezioni economiche finanziarie dagli stessi elaborate per i prossimi 12 mesi (le "Proiezioni") sulla base del Piano 2020-2026 del Gruppo (il "Piano"), nonché sulla valorizzazione dell'attivo immobiliare, con possibili conseguenze negative sul rispetto dei rapporti di *loan to value* previsti nei contratti di finanziamento del Gruppo.

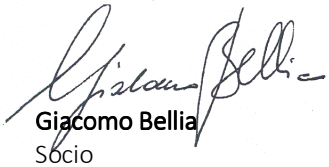
In considerazione di tali rilevanti elementi di incertezza, gli Amministratori riferiscono di avere analizzato le azioni che potrebbero porre in essere qualora le principali assunzioni relative al reperimento delle fonti per la copertura del fabbisogno finanziario di breve periodo non dovessero realizzarsi. Tale analisi ha condotto gli Amministratori a concludere che anche in tale scenario la capacità del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni non sarebbe pregiudicata, nell'assunto che il Gruppo sia in grado di differire gli investimenti previsti nelle Proiezioni, ferma restando la necessità di realizzare una parte delle dismissioni programmate e di rinnovare taluni finanziamenti in essere. Gli Amministratori evidenziano, tuttavia, che tale scenario non consentirebbe di superare l'attuale tensione finanziaria ed avrebbe inoltre l'effetto di ritardare o ridimensionare le previsioni di crescita implicite nel Piano, con conseguenti ripercussioni negative sulla redditività del Gruppo e sulla capacità dello stesso di generare flussi di cassa congrui rispetto ai fabbisogni finanziari prospettici del Gruppo.

Gli Amministratori riferiscono, inoltre, che è in corso di valutazione la fattibilità di ulteriori soluzioni alternative connesse all'eventuale ottenimento di nuovi finanziamenti e/o di rifinanziamenti che potrebbero essere implementate in caso di mancato perfezionamento di alcune delle cessioni immobiliari previste nelle Proiezioni al fine di consentire la copertura del fabbisogno finanziario di breve periodo del Gruppo anche in tale circostanza. A tal riguardo gli Amministratori riferiscono che la fattibilità di tali soluzioni potrebbe peraltro essere influenzata dalla situazione in cui versa la controllante Augusto S.p.A., con particolare riguardo al ricorso presentato nel maggio 2021 per l'ammissione alla procedura di concordato con riserva ai sensi dell'art. 161, comma 6, L.F. e alla successiva messa in liquidazione della stessa, come meglio descritto negli eventi di rilievo riportati nella relazione sulla gestione.

All'esito delle valutazioni svolte, gli Amministratori hanno predisposto il bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base del presupposto della continuità aziendale in considerazione delle azioni dagli stessi individuate per far fronte al fabbisogno finanziario della Società e del Gruppo, nonché assumendo che, ove necessario, gli Amministratori possano attuare le misure correttive dagli stessi identificate.

Le nostre conclusioni non sono espresse con rilievi in relazione a quanto sopra richiamato.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Giacomo Bellia
Socio

Milano, 9 agosto 2021