AEDES SIIQ S.P.A.
Via Tortona 37 –20144 Milano
Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.
Codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi n. 09721360965
R.E.A. di Milano, Monza Brianza e Lodi n. 2109526
Capitale sociale Euro 221.623.142,19 i.v.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI AEDES SIIQ SPA (*breviter* "Aedes" e/o la "Società")
SUL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021
AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D.LGS. N. 58/1998 E DELL'ART. 2429 DEL COD. CIV.
(*breviter* la "Relazione")

Signori Azionisti,

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

Il Collegio Sindacale è stato nominato, per il triennio 2019 – 2021, dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2019, in conformità alle disposizioni previste dallo Statuto sociale e dalla normativa applicabile ed è rimasto in carica in tale composizione fino alle dimissioni del Presidente del Collegio Sindacale Dott. Cristiano Agogliati e dei Sindaci Supplenti Dott. Lorenzo Brocca e Dott. Luca Pandolfi rassegnate e rese note il 28 settembre 2021. È subentrata nella carica di Sindaco Effettivo la Supplente Dott.ssa Laura Galleran e il Sindaco Effettivo Dott. Philipp Oberrauch ha assunto la carica di Presidente del Collegio Sindacale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2401 cod. civ.. Per effetto di tali eventi il Collegio Sindacale è attualmente composto dai Signori: *(i)* Philipp Oberrauch - Presidente*, (ii)* Roberta Moscaroli - Sindaco Effettivo e *(iii)* Laura Galleran - Sindaco Effettivo, mentre non ci sono Sindaci Supplenti. Il Collegio Sindacale rimane in carica fino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021.

Nel corso dell'esercizio 2021, il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti di vigilanza in ottemperanza alle disposizioni di cui alla vigente normativa e tenuto conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché delle raccomandazioni Consob in materia di controlli societari e di attività del Collegio Sindacale.

Lo scrivente Collegio fornisce di seguito le informazioni richiamate nella comunicazione Consob n.

1025664 del 6 aprile 2001 e s.m..

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

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

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

Per completezza informativa, di seguito vengono riepilogate le principali operazioni societarie e sul compendio SIIQ avvenute nel 2021 e nei primi mesi del 2022; al riguardo, si segnala che la Relazione sulla Gestione – al cui contenuto si rinvia – fornisce esaustiva descrizione di dette operazioni e delle motivazioni che hanno indotto l'organo amministrativo a darne corso.

A) Eventi societari

15 febbraio 2021 – Il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha deliberato, a valere sulla delega allo stesso attribuita ai sensi dell'art. 2443 cod. civ. dall'Assemblea Straordinaria del 18 giugno 2020, di aumentare il capitale sociale in via scindibile, a pagamento, per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 49.980.808,72 (l'"Aumento di Capitale") e ha approvato i termini e le condizioni finali dello stesso. L'Aumento di Capitale avrà luogo mediante emissione: (i) di massime n. 228.121.590 azioni ordinarie Aedes, prive di valore nominale espresso, aventi godimento regolare (le "Nuove Azioni Ordinarie"), da offrire in opzione agli azionisti della Società nel rapporto di n. 46 Nuove Azioni Ordinarie ogni n. 7 azioni ordinarie possedute; e (ii) di n. 34.935.298 azioni speciali, prive di valore nominale espresso, aventi godimento regolare (le "Nuove Azioni Speciali" e, congiuntamente con le Nuove Azioni Ordinarie, le "Nuove Azioni"), da offrire in opzione al socio Augusto S.p.A. in quanto unico titolare delle azioni speciali in circolazione, nel rapporto di n. 46 Nuove Azioni Speciali ogni n. 7 azioni speciali possedute. Il prezzo di sottoscrizione delle Nuove Azioni sarà di Euro 0,19 per ciascuna Nuova Azione, da imputarsi quanto a Euro 0,04 a capitale sociale e quanto a Euro 0,15 a sovrapprezzo. Il prezzo di emissione delle Nuove Azioni Ordinarie incorpora uno sconto del 24,23% circa rispetto al prezzo teorico ex diritto (*Theoretical Ex Right Price* o *TERP*) delle azioni ordinarie Aedes, calcolato secondo le metodologie correnti, sulla base

del prezzo di riferimento di Borsa Italiana S.p.A. delle azioni Aedes al 15 febbraio 2021.

I diritti di opzione validi per la sottoscrizione delle Nuove Azioni Ordinarie e delle Nuove Azioni Speciali saranno esercitabili, a pena di decadenza, dal 22 febbraio 2021 all'11 marzo 2021, estremi inclusi (il "Periodo di Opzione") e saranno inoltre negoziabili sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (il "MTA") dal 22 febbraio 2021 al 5 marzo 2021, estremi inclusi.

Nella medesima del 15 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato altresì l'implementazione nello statuto della Società delle modifiche apportate al Testo Unico della Finanza dalla Legge 27 dicembre 2019 n. 160 in materia di equilibrio tra i generi rappresentati negli organi sociali.

La Società ha comunicato altresì che il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito dell'esame del Prospetto Informativo, ha preso atto delle seguenti stime relative ai dati consolidati dell'esercizio 2020:

a) ricavi da locazione per circa Euro 13,2 milioni;

b) ricavi non da locazione pari a circa Euro 1,4 milioni;

c) EBITDA negativo per circa Euro 4 milioni;

d) GAV immobiliare ricompreso tra Euro 392 milioni e Euro 396 milioni;

e) indebitamento finanziario lordo pari a circa Euro 201,9 milioni.

18 febbraio 2021 – Aedes ha ricevuto l'autorizzazione dalla Consob alla pubblicazione del Documento di Registrazione, della Nota Informativa sugli Strumenti Finanziari e della Nota di Sintesi (il "Prospetto") relativo all'offerta in opzione e all'ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie di nuova emissione che verranno emesse nel contesto dell'aumento di capitale scindibile deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 15 febbraio 2021. Il Prospetto, pubblicato sul sito internet della Società, riporta i fattori di rischio relativi all'Emittente ed agli strumenti finanziari oggetto di offerta e di ammissione alle negoziazioni sul MTA, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

11 marzo 2021 – Si è conclusa l'offerta in opzione delle massime n. 228.121.590 azioni ordinarie e delle n. 34.935.298 azioni speciali Aedes di nuova emissione rivenienti dall'esercizio della delega ad aumentare il capitale sociale della Società.

Durante il periodo di offerta in opzione, iniziato il 22 febbraio 2021 e conclusosi in data 11 marzo 2021, sono stati esercitati n. 33.369.217 diritti di opzione complessivi per la sottoscrizione di n. 219.283.426 azioni ordinarie e speciali per un controvalore complessivo di Euro 41.663.850,94, pari all'83,4% circa del totale delle azioni ordinarie e speciali offerte rivenienti dall'Aumento di Capitale.

12 aprile 2021 – Si è conclusa l'asta dei diritti rimasti inoptati: sono stati esercitati n. 3.240.307 diritti non esercitati al termine del periodo di opzione e sono quindi state sottoscritte n. 21.293.446 azioni ordinarie Aedes di nuova emissione. Le azioni ordinarie e speciali sottoscritte complessivamente ammontano a 240.576.872, per un controvalore complessivo dell'Aumento di Capitale pari a Euro 45.709.605,68 (inclusivo della quota sottoscritta da Augusto mediante la compensazione di crediti derivanti da

finanziamenti già erogati per complessivi Euro 23.715.762,76), corrispondente al 91,5% circa del totale delle azioni ordinarie e speciali offerte in opzione.

6 maggio 2021 – Il socio Augusto S.p.A. ha comunicato al mercato di aver depositato, in data 4 maggio 2021, presso il Tribunale di Milano, a tutela del proprio patrimonio sociale trovandosi in fase di reversibile e temporaneo disequilibrio finanziario, ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato con riserva ai sensi dell'art. 161, comma 6, L.F..

12 maggio 2021 –L'Assemblea - come previsto al secondo punto all'ordine del giorno, dopo aver determinato in undici il numero dei membri del nuovo Consiglio di Amministrazione che rimarrà in carica fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022 - ha deliberato, conformemente alla previsione dell'art. 15.11 dello statuto sociale, la nomina di 8 membri facenti parte della lista presentata dall'azionista di maggioranza Augusto S.p.A. (titolare del 43,087% del capitale sociale costituito da azioni ordinarie di Aedes SIIQ S.p.A.) che ha conseguito voti favorevoli pari al 88,06% del capitale rappresentato da azioni ordinarie presente e votante, e la nomina di 3 consiglieri facente parte della lista presentata dall'azionista Palladio Holding S.p.A. (titolare del 5,080% del capitale sociale costituito da azioni ordinarie di Aedes SIIQ S.p.A.), che ha conseguito voti favorevoli pari al 10,50% del capitale rappresentato da azioni ordinarie presente e votante. Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A, a valle dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti, ha deliberato all'unanimità di nominare Giovanni Barbara quale Presidente del Consiglio di Amministrazione. Il nuovo Consiglio di Amministrazione risulta, quindi, così composto:

1. Giovanni Barbara - Presidente
2. Angela Vecchione (*)
3. Nadia Giacomina Germanà Tascona(*)
4. Benedetto Ceglie
5. Ermanno Niccoli (*)
6. Roberta Pierantoni(*)
7. Giuseppe Roveda
8. Anna Maria Pontiggia (*)
9. Paolo Guzzetti (*)(**)
10. Nadia Buttignol(*)(**)
11. Stefano Campoccia (*)(**)

(*) Consigliere indipendente

(**) Consigliere tratto dalla lista presentata dall'azionista Palladio Holding S.p.A.

26 maggio 2021 - Il Consiglio di Amministrazione ha nominato Benedetto Ceglie alla carica di Vice Presidente con funzioni vicarie e Ermanno Niccoli Amministratore Delegato della Società. Il Consiglio di

Amministrazione, previa verifica e conferma della sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo ai componenti, ha nominato i seguenti Comitati endoconsiliari composti quindi da Amministratori tutti indipendenti:

Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate

- Roberta Pierantoni (Presidente)
- Anna Maria Pontiggia
- Angela Vecchione

Comitato per la Remunerazione e le Nomine

- Anna Maria Pontiggia (Presidente)
- Roberta Pierantoni
- Nadia Germanà Tascona

Comitato Investimenti

- Anna Maria Pontiggia (Presidente)
- Nadia Germanà Tascona
- Angela Vecchione

28 luglio 2021 - Il socio Augusto S.p.A. ha comunicato al mercato, per il tramite della Società, che l'Assemblea dei Soci di Augusto S.p.A. in data 27 luglio 2021 ha deliberato:

1) lo scioglimento anticipato della società Augusto S.p.A. ai sensi dell'art. 2484, comma 1, n. 6 cod. civ. e delle rilevanti disposizioni statutarie, ponendola in liquidazione volontaria;
2) di affidare la liquidazione della società Augusto S.p.A., sino alla assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, ad un collegio di n. 3 (tre) liquidatori, composto dalla Dott.ssa Serenella Rossano, Presidente del collegio dei liquidatori ed avente legale rappresentanza della Società di fronte ai terzi e in giudizio (già Presidente del Consiglio di Amministrazione), dal Dott. Pietro Bianchi (già Consigliere della Società) e dal Dott. Andrea Dara, nominati rispettivamente dai soci Arepo AD S. à r.l. (titolare della totalità delle azioni di categoria C), Prarosa S.p.A. (titolare della totalità delle azioni di categoria A) e Tiepolo S.r.l. (titolare della totalità delle azioni di categoria B);
3) di attribuire al collegio dei liquidatori il potere, nel rispetto di ogni norma di legge e dello Statuto della società Augusto S.p.A., di compiere gli atti utili per la liquidazione della società Augusto S.p.A. ex art. 2489, comma 1 c.c., autorizzando il collegio dei liquidatori a vendere le attività aziendali e, in particolare, la partecipazione ad oggi detenuta da Augusto S.p.A. in Aedes SIIQ S.p.A., pari al 51,25% del capitale sociale complessivo di Aedes SIIQ S.p.A. (di cui il 43,09% circa del totale delle azioni ordinarie ed il 100% delle azioni speciali, nel contesto di un processo competitivo, avvalendosi dell'assistenza di un advisor di primario standing che sarà selezionato all'interno di una rosa di candidati ed alle migliori condizioni di realizzo possibili) nonché a proseguire l'attività di impresa esercitando, anche in funzione

del migliore realizzo, l'attività di direzione e coordinamento sulla controllata Aedes SIIQ S.p.A..

20 settembre 2021 - La Società ha ricevuto comunicazione dal socio Augusto S.p.A. in Liquidazione della delibera di incarico a Rothschild & Co Italia S.p.A. quale Advisor esterno per la vendita dell'intera partecipazione in Aedes SIIQ S.p.A. – pari al 51,25%-. La vendita dell'intera partecipazione comporterà l'insorgere dell'obbligo a carico dell'acquirente che sarà individuato, di promuovere un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria sulla totalità delle azioni Aedes ai sensi degli artt.106 e 102 del D.Lgs.n. 58/98.

28 settembre 2021 - 1 ottobre 2021 – La Società ha ricevuto le dimissioni del Dott. Cristiano Agogliati dalla carica di Presidente del Collegio Sindacale e Presidente dell'Organismo di Vigilanza, e dei Dott. Lorenzo Brocca e Dott. Luca Pandolfi dalla carica di Sindaci Supplenti, nominati dalla lista presentata ad aprile 2019 da Itinera S.p.A., alla quale al tempo spettava la presentazione della lista di minoranza. A seguito delle dimissioni rassegnate e rese note il 28 settembre 2021, (i) è subentrata nella carica di Sindaco Effettivo la Supplente Dott.ssa Laura Galleran (tratta dalla lista presentata dall'Azionista di maggioranza Augusto in occasione dell'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2019) e (ii) il Sindaco Effettivo Dott. Philipp Oberrauch ha assunto la carica di Presidente del Collegio Sindacale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2401 cod. civ..

3 novembre 2021 – La Società ha ricevuto la richiesta da parte del Socio di controllo Augusto S.p.A. in liquidazione ("Augusto"), titolare della totalità delle azioni speciali Aedes in circolazione pari a n. 40.251.539 (codice ISIN IT0005415051, le "Azioni Speciali"), di convertire n. 23.000.000 di Azioni Speciali in n. 23.000.000 di azioni ordinarie Aedes (codice ISIN IT0005350449, le "Azioni Ordinarie"), nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5.3 dello Statuto sociale di Aedes. Si precisa che per effetto della suddetta operazione di conversione Augusto ha incrementato la propria partecipazione in Azioni Ordinarie Aedes dal 43,0872% - calcolato sulle attuali complessive n. 240.355.730 Azioni Ordinarie Aedes in circolazione, al 48,05765% - calcolato sulle complessive n. 263.355.730 Azioni Ordinarie Aedes post conversione delle suddette n. 23.000.000 Azioni Speciali Aedes, ferma restando la partecipazione complessiva pari al 51,251% del capitale sociale complessivo di Aedes SIIQ S.p.A..

Sempre il 3 novembre 2021 la Società ha ricevuto dalla controllante Augusto S.p.A. in liquidazione una comunicazione di aggiornamento in merito alla procedura di concordato "in bianco" ai sensi dell'art. 161, comma 6 L.F.. Con la suddetta comunicazione Augusto S.p.A. ha riferito di aver sottoscritto in data 2 novembre 2021 un accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis L.F. con i principali creditori rappresentanti, sulla base delle risultanze contabili di Augusto S.p.A., oltre l'80% del passivo di Augusto S.p.A. oggetto di ristrutturazione. L' accordo di ristrutturazione insieme agli allegati è stato depositato per l'iscrizione presso il competente registro delle imprese e la domanda di omologazione del riferito accordo di ristrutturazione ritualmente depositato presso il Tribunale di Milano ai sensi e per gli effetti dell'art. 182-bis L.F.

14 novembre 2021 - Il Consiglio di Amministrazione della Società ha preso atto delle dimissioni con effetto immediato, presentate da quattro Consiglieri indipendenti e non esecutivi rispettivamente: (i) dall'Avvocato Paolo Guzzetti, dalla Dottor 24 novembre 2021 essa Nadia Buttignol e dall'Avvocato Stefano Campoccia, facenti parte della lista di minoranza Palladio Holding S.p.A., e (ii) dall'Avvocato Roberta Pierantoni facente parte della lista del socio di maggioranza Augusto S.p.A. in liquidazione. In data 14 novembre 2021 l'Amministratore Delegato, Dottor Ermanno Niccoli, ha rimesso al Consiglio di Amministrazione le proprie deleghe. A seguito di ciò il Consiglio di Amministrazione ha deliberato e richiesto al Presidente di conferire specifica procura al dirigente con responsabilità strategiche, Dott. Gabriele Cerminara, per l'operatività ordinaria della Società con l'obbligo di riferire continuativamente al plenum in ogni seduta consiliare.

24 novembre 2021 - Il Consiglio di Amministrazione della Società a seguito delle dimissioni dei quattro Consiglieri indipendenti e non esecutivi appartenenti alle liste di Augusto S.p.A. in liquidazione e di Palladio Holding S.p.A., ha proceduto a nominare i sostituti.

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato, ai sensi dell'art. 15.13 dello Statuto, la Dottoressa Sonia Persegona, tratta dalla lista del socio Augusto S.p.A. ora in liquidazione presentata in occasione dell'Assemblea del 12 maggio 2021 e, preso atto della sopravvenuta indisponibilità ad assumere la carica da parte dei due candidati della lista presentata dal socio Palladio Holding S.p.A., ha cooptato l'Avv. Claudia Arena, il Dott. Guido Croci e l'Avv. Rosanna Ricci, alla carica di Consiglieri di Aedes SIIQ S.p.A..

Il Consiglio ha poi provveduto ad accertare la sussistenza dei requisiti normativi e statutari in capo ai neo Consiglieri e ha valutato sussistenti, in particolare, i requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di Corporate Governance, nonché dall'art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/2017 ("Regolamento Mercati") in capo ai Consiglieri Guido Croci, Sonia Persegona e Rosanna Ricci ed ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF e dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di Corporate Governance in capo al Consigliere Claudia Arena.

A seguire, il Consiglio di Amministrazione ha proceduto ad integrare il Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate nominando Rosanna Ricci quale componente e Presidente e ha altresì integrato il Comitato Remunerazione e Nomine nominando Rosanna Ricci alla carica di componente.

Il Consiglio di Amministrazione ha, altresì, attribuito al Consigliere Claudia Arena la carica di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

A seguito delle nuove nomine il Consiglio di Amministrazione risulta composto come segue:

- Giovanni Barbara - Presidente
- Benedetto Ceglie - Vice Presidente
- Claudia Arena

• Guido Croci(*)
• Nadia Giacomina Germanà Tascona(*)
• Ermanno Niccoli
• Sonia Persegona (*)
• Anna Maria Pontiggia (*)
• Rosanna Ricci (*)
• Giuseppe Roveda
• Angela Vecchione (*)

(*) Dichiaratosi in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt.147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dall'art. 16 del Reg. adottato con Delibera Consob n. 20249/17 ("Regolamento Mercati") e dall'art. 2, raccomandazione 7, del Codice di Corporate Governance.

I Comitati risultano così composti:

Comitato Controllo Rischi e Operatività con parti correlate:
• Rosanna Ricci (Presidente)
• Anna Maria Pontiggia
• Angela Vecchione

Comitato Remunerazione e Nomine:
• Anna Maria Pontiggia (Presidente)
• Nadia Germanà Tascona
• Rosanna

28 dicembre 2021 – Intervenuta scadenza per decorso naturale del termine di durata, delle previsioni contenute nel patto parasociale ("Patto Parasociale"), stipulato in data 28 dicembre 2018 e rilevante ai sensi dell'articolo 122 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, tra Agarp S.r.l., Arepo AD S.à.r.l., Prarosa S.p.A. e Tiepolo S.r.l., Azionisti di Augusto S.p.A. in liquidazione, controllante di Aedes SIIQ S.p.A.. Il Patto Parasociale era stato stipulato per disciplinare inter alia le regole di corporate governance relative alla gestione di Aedes.

29 dicembre 2021 - Il Consiglio di Amministrazione ha approvato le linee guida del Budget 2022. Come già comunicato in data 14 novembre, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto dei ritardi riscontrati nell'implementazione di alcune azioni previste dal Piano Industriale 2020-2026 (il "Piano"), in particolare in relazione ai mancati incassi attesi dalla dismissione del portafoglio immobiliare, compensati dai minori ammortamenti del debito finanziario a seguito delle disposizioni governative in materia di moratoria e al ritardo nell'avvio dello sviluppo del progetto Caselle Open Mall che ha comportato minori investimenti. Il CdA ha quindi individuato e approvato alcuni correttivi, recepiti nelle linee guida del Budget 2022, che prevedono il mantenimento di immobili già in portafoglio in luogo della loro cessione, e l'investimento in

portafogli immobiliari a reddito, già individuati.

In particolare, gli obiettivi fissati per il 2022 prevedono:

− Ricavi da locazione e affitto non inferiori a 17,6 milioni di Euro, dato da previsioni di Piano, a seguito della proficua attività di asset management registrata nel 2021 che ha consentito di finalizzare nuovi importanti contratti sul portafoglio immobiliare già di proprietà del Gruppo;

− EBITDA positivo, come previsto nel Piano, per effetto de:

  • l'incremento dei ricavi da locazione e affitto;

  • l'ulteriore attività di contenimento dei costi, diretti e indiretti, già avviata nel 2020 e proseguita nel 2021;

− GAV immobiliare, non inferiore a 450 milioni di Euro, dato da previsioni di Piano, nonostante lo slittamento di alcuni sviluppi previsti a partire dal 2021, mediante il possibile mantenimento in portafoglio, a seguito della relativa messa a reddito, di immobili precedentemente sfitti (ora locati) e previsti in vendita, nonché a possibili nuove acquisizioni di ulteriori portafogli a reddito, da realizzarsi mediante dismissioni di asset non strategici e nuovo indebitamento finanziario a medio lungo termine, in relazione ai quali vi sono già alcune trattative in corso;

− Loan To Value, ovvero rapporto tra il debito allocato sugli immobili e il relativo valore di mercato, pari a circa il 50%, in linea con quanto previsto nel Piano.

Infine, pur non rientrando negli obiettivi di Piano, facendo seguito a quanto comunicato nella sezione VII2 PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI del Documento di Registrazione di cui all'Aumento di Capitale concluso nello scorso mese di aprile, le azioni sopra menzionate - miglioramento dei ricavi, riduzione dei costi, ivi inclusi gli oneri finanziari - combinate con una eventuale crescita del valore del patrimonio immobiliare esistente e di nuova acquisizione, potrebbero portare in positivo il risultato d'esercizio 2022, andando eventualmente a compensare in tale anno, a seguito dei ritardi registrati nello sviluppo, il mancato incremento di valore sul progetto del Caselle Open Mall, atteso da Piano già a partire dal 2022.

La Società ha infine individuato, in caso di mancato raggiungimento di alcuni degli obiettivi fissati con le linee guida del Budget, ulteriori azioni alternative che prevedono, in particolare, la dismissione di parte del patrimonio immobiliare.

14 gennaio 2022 - La Società, facendo seguito a quanto comunicato in data 3 novembre 2021, ha reso noto di aver ricevuto dalla controllante Augusto S.p.A. in liquidazione ("Augusto") una comunicazione con la quale la medesima ha riferito che, nella stessa data, ad Augusto è stato comunicato il decreto mediante il quale il Tribunale di Milano ha omologato l'accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis L.F. sottoscritto da Augusto in data 2 novembre 2021 e regolarmente pubblicato presso il competente registro delle imprese.

5 aprile 2022 - La Società a seguito delle indiscrezioni apparse sul quotidiano "Verità e Affari" in merito

ad un imminente "accordo" di Hines per rilevare la holding Augusto che controlla Aedes", rende noto di avere ricevuto da Augusto S.p.A. in liquidazione ("Augusto" o il "Socio"), tramite l'Advisor dal medesimo incaricato, la comunicazione che il Socio - nell'ambito della procedura di vendita dell'intera partecipazione detenuta in Aedes SIIQ S.p.A. (di cui e stata data informativa al mercato coi comunicati stampa del 28 luglio e del 20 settembre 2021) - ha ricevuto da parte di Hines Italia RE S.r.l. ("Hines") un'offerta non vincolante condizionata alla negoziazione degli accordi di acquisizione e alla effettuazione di una due diligence confirmatoria sulla Società in relazione alla quale il Socio ha concesso ad Hines un periodo di esclusiva fino, al più tardi, il 30 aprile 2022.

La Società ha indicato nel comunicato stampa del 20 settembre 2021 che l'eventuale perfezionamento della vendita dell'intera partecipazione da parte di Augusto comporterà l'insorgere dell'obbligo a carico dell'acquirente che sarà individuato ad esito della procedura di vendita, di promuovere un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria sulla totalità delle azioni Aedes ai sensi degli artt. 102 e 106 del D.Lgs. n. 58/98.

21 aprile 2022 - Aedes ha comunicato che le società dalla stessa interamente possedute, Gorky SIINQ S.p.A. e Veneziani SIINQ S.r.l., hanno raggiunto accordi per l'emissione e sottoscrizione di un prestito obbligazionario non convertibile garantito dell'importo pari a € 36 milioni e siglato intese vincolanti per la concessione di un finanziamento ipotecario dell'importo di € 12,5 milioni.

Il prestito obbligazionario che sarà emesso da Gorky SIINQ S.p.A. e interamente sottoscritto da un investitore istituzionale, sarà quotato alla Borsa di Vienna con una durata di 2 anni bullet e maturerà un tasso di interesse del 5,50%; detto prestito obbligazionario sarà garantito – tra l'altro – da ipoteca sull'immobile sito a Cinisello Balsamo, già di proprietà di Gorky SIINQ S.p.A., e sul compendio sito a Milano Viale Richard, attualmente di proprietà di Aedes SIIQ S.p.A., che sarà oggetto di conferimento alla controllata, nonché da pegno sulle azioni della Gorky SIINQ S.p.A..

Veneziani SIINQ S.r.l. sarà beneficiaria di un finanziamento ipotecario dell'importo di € 12,5 milioni, con una durata di 4 anni bullet, oltre un ulteriore anno opzionale, e un tasso di interesse del 5,75%, che sarà garantito – tra l'altro – da ipoteca sull'immobile sito a Roma Via Veneziani, attualmente di proprietà di Aedes SIIQ S.p.A., che sarà oggetto di conferimento alla controllata, nonché da pegno sulle quote della Veneziani SIINQ S.r.l..

È previsto che l'emissione e l'integrale sottoscrizione del prestito obbligazionario abbiano luogo il 26 aprile 2022 e che nella medesima data venga erogato il finanziamento in favore di Veneziani SIINQ S.r.l..

I proventi derivanti dal prestito obbligazionario e dal finanziamento ipotecario, pari complessivamente a € 48,5 milioni, al netto del rimborso del debito gravante sull'immobile di Cinisello Balsamo pari a residui circa € 5 milioni, sono finalizzati al rimborso del bond emesso in data 29 dicembre 2020 (Codice ISIN IT0005431231) per un importo residuo pari a circa € 43,5 milioni con tasso pari ad Euribor 3 o 6 mesi + spread del 12%, in scadenza il prossimo 29 dicembre 2022.

Le operazioni sono coerenti con le previsioni del Budget 2022, elaborato sulla base delle Linee Guida approvate dal CdA il 29 dicembre 2021, come reso noto al mercato in pari data, e sono finalizzate alla stabilizzazione del conto economico della Società anche attraverso la riduzione degli oneri finanziari e l'allungamento della durata media dei debiti finanziari.

26 aprile 2022 - La Società ha conferito in Gorky SIINQ S.p.A. il compendio immobiliare sito a Milano Viale Richard a un valore pari a € 39,5 milioni e in Veneziani SIINQ S.r.l. l'immobile sito a Roma Via Veneziani a un valore pari a € 25 milioni, valori in linea con le valutazioni dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2021, con contestuale accollo non liberatorio da parte delle controllate del debito derivante dal bond emesso in data 29 dicembre 2020 (Codice ISIN IT0005431231) per un importo residuo pari complessivamente a circa € 43,5 milioni.

Inoltre sempre in data 26 aprile 2022 sono stati conclusi:

a) l'emissione di un prestito obbligazionario da parte di Gorky SIINQ S.p.A. (Codice ISIN IT0005493124), interamente sottoscritto da veicoli gestiti da un investitore istituzionale, avente le seguenti principali caratteristiche:
   (i) importo € 36 milioni;
   (ii) quotazione presso il segmento Vienna MTF della Borsa di Vienna;
   (iii) tasso 5,5%;
   (iv) durata 2 anni, con rimborso bullet alla data di scadenza finale;
   (v) principali garanzie: ipoteca sugli immobili di Milano Viale Richard e Cinisello Balsamo Viale Gorky; pegno sulle azioni di Gorky SIIQ S.p.A.; cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di locazione, dalle polizze assicurative, da alcuni contratti intercompany di fornitura di servizi e vincolo sulle polizze assicurative.

   È previsto inoltre, nell'ambito dell'operazione, che Aedes conferisca la totalità delle azioni detenute in Gorky SIINQ S.p.A. nella controllata al 100% Richard SIINQ S.p.A. che concede il pegno sulle azioni ricevute in conferimento in favore dei sottoscrittori;
b) l'erogazione di un finanziamento ipotecario a favore di Veneziani SIINQ S.r.l., avente le seguenti principali caratteristiche:
   (i) importo € 12,5 milioni;
   (ii) tasso 5,75%;
   (iii) durata 4 anni, con rimborso bullet alla data di scadenza finale, oltre un anno di estensione a scelta del beneficiario;
   (iv) principali garanzie: ipoteca sull'immobile di Roma Via Veneziani; pegno sulle quote di Veneziani SIINQ S.r.l.; garanzia corporate di Aedes SIIQ S.p.A., cessione in garanzie dei crediti derivanti dai

contratti di locazione e delle polizze assicurative, vincolo sulle polizze assicurative e pegno sui conti correnti.

Si ricorda che i proventi derivanti dal prestito obbligazionario e dal finanziamento ipotecario, pari complessivamente a € 48,5 milioni, al netto del rimborso del debito gravante sull'immobile di Cinisello Balsamo pari a residui circa € 5 milioni, hanno consentito il rimborso, avvenuto in data 26 aprile, del bond emesso in data 29 dicembre 2020 (Codice ISIN IT0005431231) per un importo residuo pari a circa € 43,5 milioni con tasso pari ad Euribor 3 o 6 mesi + spread del 12%, in scadenza il prossimo 29 dicembre 2022. L'operazione consente al Gruppo di beneficiare di una riduzione degli oneri finanziari e un allungamento della durata media del debito finanziario.

26 aprile 2022 – La Società ha firmato il contratto definitivo per la vendita della sua partecipazione pari al 50,1% in Pragasei S.r.l., proprietaria della Fase 6 del Serravalle Outlet Village, nonché dei crediti finanziari verso la stessa Società, a Serravalle Outlet Mall Investment Sarl, gestita da Nuveen Real Estate, già proprietaria del restante 49,9% di Pragasei S.r.l..

Il prezzo di vendita è pari complessivamente a € 14,2 milioni, interamente incassato.

Nel presente bilancio al 31 dicembre 2021 il valore della partecipazione in Pragasei S.r.l. è stato adeguato al suddetto prezzo di cessione.

Si rammenta che la cessione della partecipazione in Pragasei S.r.l., asset non strategico, era un'operazione già prevista nel Piano Industriale 2020-2026, nonché coerente con le previsioni del Budget 2022, elaborato sulla base delle Linee Guida approvate dal CdA il 29 dicembre 2021.

B) Operazioni sul compendio SIIQ

Nel corso dell'esercizio la Società ha sostanzialmente mantenuto il proprio portafoglio immobiliare, fatta eccezione della dismissione due asset minori (1,4 milioni di Euro).

C) Continuità aziendale

Il Collegio Sindacale richiama l'attenzione su quanto descritto nella nota 3.7 "Presupposto della continuità aziendale" del bilancio consolidato e nel paragrafo 2.13 "Principali rischi e incertezze – Rischio di liquidità" della relazione sulla gestione in merito a eventi e circostanze che indicano la permanenza dell'esistenza di un'incertezza significativa che può far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo.

In considerazione della ragionevole aspettativa che almeno alcune delle azioni attualmente in corso e in fase di definizione in ordine alle fonti di copertura finanziaria assunte vengano perfezionate con tempistiche coerenti con i fabbisogni finanziari, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussista il presupposto della continuità aziendale.

In particolare, si evidenziano le conclusioni riportate nelle Note illustrative al bilancio d'esercizio (nota 4.7), al bilancio consolidato (nota 4.7) della Società al 31 dicembre 2021 nonché nella Relazione sulla

Gestione (nota 2.13 "Principali rischi e incertezze – Rischio di liquidità"), in cui gli Amministratori hanno rappresentato quanto segue: a*i fini della valutazione del presupposto della continuità aziendale, il Gruppo ha predisposto delle proiezioni economiche finanziarie, i cui presupposti fondamentali derivano dal Budget 2022, tenendo conto dei fabbisogni di cassa operativi e degli impegni finanziari che interessano tutte le società del Gruppo in un periodo di 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio e fino al 30 aprile 2023 ivi incluse le previste attività di investimento e le prossime scadenze di taluni contratti di finanziamento attualmente in essere (le "Proiezioni"). Come evidenziato il presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 presenta un indebitamento finanziario netto corrente pari a circa 91 milioni di Euro.*

Sulla base dell'indebitamento finanziario netto corrente e degli ulteriori fabbisogni rinvenienti dalle Proiezioni, derivanti dagli investimenti programmati, dalla gestione operativa e finanziaria e dalla normalizzazione del capitale circolante, con particolare riguardo ai debiti commerciali scaduti, il Gruppo ha individuato fonti di copertura finanziaria fino al 30 aprile 2023 principalmente derivanti:

- *a) dalla cessione di taluni immobili e partecipazioni nell'ambito della ricorrente rotazione del portafoglio per un controvalore di cessione fino a circa 42 milioni di Euro che, al netto dei rimborsi dell'indebitamento insistente sugli asset oggetto di cessione, genererebbe un flusso di cassa netto fino a circa 26 milioni di Euro; alla data di approvazione del presente progetto di bilancio il Gruppo ha completato la vendita di una partecipazione non di controllo e del relativo credito finanziario incassando un corrispettivo complessivo netto di circa 14 milioni di Euro come meglio descritto nel paragrafo "Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio";*
- *b) attività di finanziamento: sono previsti nuovi finanziamenti e rifinanziamenti per 87 milioni di Euro con riferimento a debiti finanziari in scadenza entro il periodo di analisi (30 aprile 2023). In particolare, come meglio descritto nel paragrafo "Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio", alla data di approvazione del presente progetto di bilancio il Gruppo ha ottenuto nuovi finanziamenti a lungo termine i cui proventi sono stati utilizzati per rimborsi anticipati volontari per circa 48,5 milioni di Euro, di cui circa 43,5 milioni di Euro relativi al prestito obbligazionario in scadenza a dicembre 2022 e circa 5 milioni di Euro relativi a un finanziamento ipotecario. Inoltre sono in corso di finalizzazione accordi per ulteriori circa 7 milioni di Euro, nonché interlocuzioni con le banche, a vari livelli di avanzamento, per la proroga di finanziamenti ipotecari prevalentemente in scadenza nel mese di dicembre 2022 e per l'ottenimento di ulteriori nuovi finanziamenti.*

In tale ambito si evidenzia che le sopracitate azioni per il reperimento delle fonti di copertura del fabbisogno finanziario riferito ai dodici mesi successivi a quello di approvazione del bilancio restano caratterizzate da elementi di incertezza in quanto presuppongono il coinvolgimento e l'assenso di soggetti terzi rispetto al Gruppo. In particolare, anche se una parte delle suddette azioni è stata già realizzata alla data di approvazione del progetto di bilancio, le ulteriori citate azioni previste a copertura del fabbisogno finanziario tenuto anche conto della situazione in cui versa la controllante Augusto, come indicato negli eventi di rilievo del periodo, potrebbero non raggiungere, nel valore o nei tempi, quanto contemplato nelle Proiezioni.

A tal riguardo, permane pertanto l'esistenza di un'incertezza significativa, connessa alla copertura del suddetto fabbisogno finanziario, che può far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo. Peraltro, le condizioni

del mercato dei capitali e del mercato immobiliare, con particolare riferimento alle asset class maggiormente colpite dall'evoluzione della pandemia da Covid-19, nonché considerando le tensioni geopolitiche provocate dalla guerra fra Russia e Ucraina, continuano a rimanere instabili e ciò potrebbe comportare potenziali effetti significativi, ad oggi difficilmente prevedibili, sui tempi e sui valori delle dismissioni immobiliari e delle sopracitate attività di finanziamento previste nelle Proiezioni, nonché sulla valorizzazione dell'attivo immobiliare, con possibili conseguenze negative anche sul rispetto dei rapporti di loan to value previsti nei contratti di finanziamento descritti nella Nota 15 del bilancio a cui si rinvia.

In considerazione di tali rilevanti elementi di incertezza, gli Amministratori hanno analizzato le azioni che gli stessi potrebbero attuare qualora alcune delle assunzioni sottostanti il reperimento delle fonti di copertura del fabbisogno finanziario incluse nelle Proiezioni non dovessero realizzarsi.

La verifica sulle assunzioni relative all'eventuale ritardata attuazione di parte del programma di dismissioni immobiliari e all'eventuale mancata realizzazione di parte delle operazioni di rifinanziamento/proroga ha condotto gli Amministratori a concludere che, anche in tale scenario, la capacità del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni nel periodo contemplato dalle Proiezioni (fino al 30 aprile 2023) non sarebbe pregiudicata nell'assunto, ritenuto ragionevole, che il Gruppo sia in grado di differire o contenere gli investimenti previsti nelle Proiezioni e non oggetto di impegno definitivo, di estendere, con tempistiche coerenti con la dinamica del fabbisogno di breve periodo, il perimetro delle dismissioni immobiliari nonché di ottenere nuova finanza su attività del Gruppo attualmente libere da garanzie.

Tali azioni correttive, alcune delle quali a loro volta al di fuori del controllo degli Amministratori, pur preservando il presupposto della continuità aziendale, avrebbero l'effetto di ridimensionare l'attivo immobiliare del Gruppo, con una contestuale riduzione dell'indebitamento finanziario e dell'ammontare dei ricavi da locazione e potrebbe determinare la consuntivazione di minusvalenze e ripercussioni negative sulla redditività prospettica nonché sulla capacità del Gruppo di generare flussi di cassa congrui rispetto ai fabbisogni finanziari prospettici.

In considerazione degli esiti delle operazioni di rifinanziamento e di cessione di una partecipazione non di controllo concluse alla data di approvazione del progetto di bilancio, della ragionevole aspettativa che le azioni attualmente in corso e in fase di definizione in ordine alle sopracitate fonti di copertura finanziaria vengano perfezionate con tempistiche coerenti con i fabbisogni finanziari, anche alla luce del buon esito delle azioni di rifinanziamento e riscadenziamento poste in essere negli ultimi esercizi e delle caratteristiche degli immobili cui sono riferiti i debiti finanziari in scadenza nel breve termine, in termini sia di capacità di generazione di flussi di cassa sia di entità del debito sussistente in rapporto al loro fair value, ed assumendo, ove necessario, il possibile e tempestivo ricorso alle misure correttive precedentemente indicate, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussista il presupposto della continuità aziendale ed ha conseguentemente predisposto il bilancio al 31 dicembre 2021 sulla base dello stesso.

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

Nel corso dell'esercizio 2021 e sino alla data della Relazione, il Collegio Sindacale non ha riscontrato l'esecuzione da parte della Società, anche per il tramite delle proprie controllate, di operazioni atipiche e/o inusuali[1].

I rapporti normalmente intrattenuti dal Gruppo Aedes con parti correlate riconducibili a società controllate o *joint venture* e a società collegate alla medesima (c.d. "**Infragruppo**") e i rapporti con le altre parti correlate diversi da quelli Infragruppo (c.d. "**Altre Parti Correlate**") consistono prevalentemente in servizi amministrativi, immobiliari e tecnici regolati a normali condizioni di mercato, oltre che a finanziamenti erogati dalle società del Gruppo alle società ad esse collegate, remunerati a tassi in linea con quelli normalmente applicati per operazioni similari nonché nell'erogazione di servizi di coordinamento amministrativo e societari alla controllante e al riaddebito di costi sostenuti nell'esercizio in nome e per conto di Augusto S.p.A.. Si segnala che con decorrenza 1° luglio 2021 il contratto di service amministrativo e societario in essere con la controllante è stato risolto.

Le operazioni con parti correlate sono avvenute e avvengono a condizioni di mercato ed in conformità al regolamento appositamente adottato dalla Società.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati negli schemi di Stato patrimoniale, Conto economico e nelle relative note illustrative.

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

Il Collegio ritiene sufficientemente adeguate le informazioni rese dall'organo amministrativo in ordine alle operazioni soprarichiamate, ivi comprese quelle indicate nel Bilancio di esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2021.

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

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

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

bilancio semestrale abbreviato, per il periodo dal 2018 al 2026.

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

Il bilancio d'esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2021 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005. Il bilancio d'esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2021 è stato sottoposto alla revisione della predetta società di revisione. Al temine dell'attività svolta, Deloitte & Touche S.p.A., in data 29 aprile 2022, ha emesso le proprie relazioni sul Bilancio di esercizio e sul Bilancio consolidato 2021 ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) 537/2014 con un giudizio senza rilievi, anche con riferimento alla coerenza della Relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari con il bilancio di esercizio e consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

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

Richiamiamo l'attenzione su quanto descritto nella nota 3.7 "Presupposto della continuità aziendale" del bilancio consolidato e nel paragrafo 2.13 "Principali rischi e incertezze – Rischio di liquidità" della relazione sulla gestione in 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.

In particolare, gli Amministratori riferiscono che, anche se una parte delle azioni previste per la copertura del fabbisogno finanziario di breve periodo è stata già realizzata alla data di approvazione del progetto di bilancio, permane l'esistenza di un'incertezza significativa connessa alla copertura dello stesso, in quanto le ulteriori azioni previste per soddisfare il suddetto fabbisogno finanziario presuppongono il coinvolgimento e l'assenso di soggetti terzi rispetto al Gruppo e pertanto potrebbero non realizzarsi, nel valore o nei tempi, secondo quanto contemplato nelle proiezioni economico finanziarie elaborate per il periodo di dodici mesi successivi all'approvazione del bilancio (le "Proiezioni") sulla base del Budget 2022 del Gruppo. Inoltre, gli Amministratori indicano che le condizioni del mercato dei capitali e del mercato immobiliare, con particolare riferimento alle asset class maggiormente colpite dall'evoluzione della pandemia da Covid-19, continuano a rimanere instabili, considerando altresì le tensioni geopolitiche provocate dalla guerra fra Russia e Ucraina, e ciò potrebbe comportare potenziali effetti significativi, ad oggi difficilmente prevedibili, sui tempi e sui valori delle dismissioni immobiliari e delle attività di finanziamento previste nelle Proiezioni, nonché sulla valorizzazione dell'attivo immobiliare, con possibili conseguenze negative anche sul rispetto dei rapporti di loan to value.

In considerazione di tali rilevanti elementi di incertezza, gli Amministratori riferiscono di avere analizzato le ulteriori azioni che potrebbero attuare qualora alcune delle 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, ritenuto dagli stessi ragionevole, che il Gruppo sia in grado di differire o contenere gli investimenti previsti nelle Proiezioni, di estendere, con tempistiche coerenti con la dinamica del fabbisogno di breve periodo, il perimetro delle dismissioni immobiliari programmate, nonché di ottenere nuove risorse finanziarie in considerazione delle attività del Gruppo attualmente libere da garanzie. Gli Amministratori evidenziano, tuttavia, che ciò avrebbe l'effetto di ritardare o ridimensionare le previsioni di crescita del Gruppo, con conseguenti ripercussioni negative sulla valorizzazione del portafoglio immobiliare, sulla redditività del Gruppo nonché sulla capacità dello stesso di generare flussi di cassa congrui rispetto ai fabbisogni finanziari prospettici.
All'esito delle valutazioni svolte, gli Amministratori hanno predisposto il bilancio sulla base del presupposto della continuità aziendale, in considerazione degli esiti delle operazioni di rifinanziamento e della cessione di una partecipazione non di controllo concluse alla data di approvazione del progetto di bilancio, delle ulteriori 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.
Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione all'aspetto sopra richiamato.

Quali aspetti chiave della revisione contabile del Bilancio di esercizio e consolidato 2021, Deloitte & Touche S.p.A. ha indicato oltre a quanto riferito nella sezione *Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale*:

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

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

Per maggiori informazioni sugli aspetti chiave della revisione del Bilancio d'esercizio e consolidato 2021 di Aedes si rinvia a quanto contenuto nelle Relazioni della società di revisione indipendente ai sensi della soprarichiamata normativa.

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

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

In data 29 aprile 2022 Deloitte & Touche S.p.A. ha altresì presentato al Collegio Sindacale, nella sua qualità di Comitato per il Controllo Interno e per la revisione contabile (breviter "**CCIRC**") come identificato dall'art. 19 comma 2 lett. a. D.Lgs n. 39/2010, la Relazione aggiuntiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014 dalla quale non risultano carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all'attenzione dei responsabili dell'attività di *governance*.

Nella relazione aggiuntiva Deloitte & Touche S.p.A. ha altresì presentato al Collegio Sindacale anche la dichiarazione di indipendenza, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 6, paragrafo 2, lettera a) del

Regolamento (UE) 537/2014, dalla quale non emergono situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza.

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

Nel corso dell'esercizio 2021 e sino alla data della Relazione non sono state presentate denunce ex art. 2408 del cod. civ.. Pertanto, nessuna iniziativa è stata presa dal Collegio Sindacale in tal senso.

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

Nel corso dell'esercizio 2021 e sino alla data della Relazione, non sono pervenuti esposti presentati da Azionisti e/o da terzi. Pertanto, nessuna iniziativa è stata presa dal Collegio Sindacale in tal senso.

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

Nel corso dell'esercizio 2021, conformemente a quanto disposto dalla normativa in materia di revisione (cfr. Regolamento UE 537/2014), con riferimento all'affidamento di incarichi diversi (ammessi) dalla revisione, il Collegio Sindacale ha verificato e monitorato l'indipendenza della società di revisione, alla quale non sono stati affidati incarichi supplementari diversi dalla revisione.

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

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

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

Nel corso dell'esercizio 2021, il Collegio Sindacale ha provveduto a rilasciare propri pareri in ottemperanza alle disposizioni di Legge, di Statuto e della normativa regolamentare applicabile.

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

- *(i)* parere in merito alla conferma dell'incarico a PricewaterhouseCoopers Advisory S.r.l., nella persona del Dott. Mario Cristina, per l'esecuzione in outsourcing delle attività di *Internal Audit* della Società per l'anno 2021;
- *(ii)* parere ai fini dell'aumento di sociale e attestazione che l'attuale capitale sociale è interamente versato e che la società non si trova nelle situazioni di cui agli artt. 2446 e 2447 del codice civile.
- *(iii)* parere in merito alla sottoscrizione di un Addendum per la modifica del contratto di affitto del ramo d'azienda fra la controllata Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., in qualità di affittante, e Bollina S.r.l., in qualità di affittuario;

(iv) parere in merito alla Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari per il 2020;

(v) parere in merito all'esercizio della facoltà di disdetta del contratto di servizi in essere fra Aedes SIIQ S.p.A. e Augusto S.p.A.;

(vi) parere in merito alla proposta di adottare la "Politica di Remunerazione e le relative Procedure per l'attuazione" per l'esercizio 2021;

(vii) parere in merito alla determinazione del compenso complessivo lordo annuale fisso per il Consiglio di Amministrazione, diviso in un compenso complessivo fisso per i propri membri, anche in dipendenza della partecipazione ai Comitati endoconsiliari e uno per gli Amministratori investiti di particolari cariche;

(viii) parere favorevole alla nomina dell'Avv. Rosanna Ricci quale componente del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, attribuendole la carica di Presidente dello stesso Comitato e riconoscendole il medesimo compenso spettante al Presidente, come determinato dal CdA del 26 maggio 2021; alla nominare l'Avv. Ricci anche alla carica di componente del Comitato Remunerazione e Nomine, riconoscendo il medesimo compenso spettante a ciascun membro del Comitato; all'attribuzione, al Consigliere Claudia Arena, della carica di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con un compenso aggiuntivo;

(ix) parere favorevole a che le società controllate Gorky S.r.l., SATAC SIINQ S.p.A., Novipraga SIINQ S.p.A., Pragaquattro Center SIINQ S.p.A. e Pragaundici SIINQ S.p.A. deliberassero in favore dell'Amministratore Unico G. Roveda il riconoscimento di un compenso su base annua, e che al Direttore Generale, G. Cerminara, il CDA desse mandato per intervenire e rappresentare Aedes nelle assemblee delle menzionate società controllate, per deliberare in modo conseguente;

(x) parere favorevole circa la proposta di integrazione delle attività della Funzione Internal Audit per il 2022 ed alla proposta economica negoziata dal Presidente;

(xi) parere favorevole all'approvazione della "Procedura per le operazioni con parti correlate del Gruppo Aedes SIIQ S.p.A.";

(xii) parere favorevole all'operazione con parti correlate consistente nel distacco parziale di una risorsa dirigenziale a beneficio di Restart S.p.A;

(xiii) parere favorevole alla nomina del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari nella persona della Dott.ssa A. Farina, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 154 - bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 21 dello Statuto sociale;

(xiv) conferma della corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri.

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

Come evidenziato dagli Amministratori nella Relazione annuale sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari per l'esercizio 2021, redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF e approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 aprile 2022, nel corso del 2021:

(i) il Consiglio di Amministrazione si è riunito 23 volte;

(ii) il Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate si è riunito 18 volte;

(iii) il Comitato Remunerazioni e Nomine si è riunito 5 volte;

(iv) il Comitato Investimenti si è riunito 11 volte.

Il Collegio Sindacale, nel corso del medesimo anno 2021, si è riunito 44 volte.

Con riferimento alla composizione del Collegio Sindacale, modificata nel corso dell'esercizio 2021, si rimanda alle premesse della presente Relazione. Il Collegio Sindacale rimane in carica fino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021.

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

Infine, in ottemperanza alle norme di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate emesse dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC) in data 26 aprile 2018, il Collegio Sindacale dà atto di aver valutato l'idoneità dei componenti dell'organo di controllo e l'adeguata composizione dello stesso, con riferimento ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza, e di aver redatto apposita Relazione di Autovalutazione, in data 16 marzo 2022. In considerazione della mole di lavoro che il Collegio Sindacale ha dovuto svolgere nel corso del 2021 la remunerazione di tale organo è risultata non adeguata.

11. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE

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

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

con particolare riferimento alla congruità economico – finanziaria delle operazioni e la loro rispondenza all'interesse sociale.

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

12. OSSERVAZIONE SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Nel corso dell'esercizio 2021 e alla data della presente Relazione, il Collegio Sindacale ha vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.

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

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

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

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

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

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

Si rammenta inoltre che nell'esercizio 2021 la Funzione di *Internal Audit* ha dato corso ai propri interventi di verifica di cui al piano annuale 2021, approvato nella seduta consiliare del 12 marzo 2021.

In attuazione del piano sopracitato, sono stati eseguiti dalla citata funzione gli interventi concernenti *(i)* la definizione del piano strategico e del budget pluriennale, *(ii)* il piano e il test di business continuity e disaster recovery; *(iii)* la gestione dei rapporti locatari; *(iv)* la procedura *whistleblowing* ed è stato altresì svolto il monitoraggio – mediante attività di *follow-up* – delle azioni correttive poste in essere dalla Società.

Alla data della Relazione, il Consiglio di Amministrazione con delibera del 26 gennaio 2022 ha conferito l'incarico per l'esecuzione in *outsourcing* delle attività di *Internal Audit* e ha approvato il Piano annuale delle attività dell'Internal Audit per il 2022.

Con particolare riferimento ai presidi di carattere organizzativo e procedurale posti in essere ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, il Collegio Sindacale dà atto che il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato e adottato il MOG e il Codice Etico aggiornati, da ultimo, con efficacia a far data dal 1° agosto

2020.

Il Collegio Sindacale, in qualità anche di componente l'Organismo di Vigilanza, ha segnalato alla Società e alla PricewaterhouseCoopers Business Services S.r.l., incaricata di assistere la Società nei progetti di aggiornamento delle procedure aziendali operativi nonché dei Modelli 231 della Società e delle sue controllate, l'opportunità di aggiornare il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo alla luce anche dei recenti provvedimenti legislativi che incidono sul D.lgs. 231/2001. Tali novità riguardano in particolare: "*lotta contro le frodi e le falsificazioni di mezzi di pagamento diversi dai contanti*", "*Delitti in materia di strumenti di pagamento diversi dai contanti*", "*lotta al riciclaggio mediante diritto penale*", "*disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione Europea - Legge europea 2019-2020*" e "*disposizioni in materia di reati contro il patrimonio culturale*".

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

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

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

Con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio di esercizio e in quello consolidato al 31 dicembre 2021, si segnala che il Presidente del Consiglio di Amministrazione (Giovanni Barbara), in qualità esclusivamente di delegato del Consiglio di Amministrazione - avendo egli concorso alla formazione del Bilancio al pari di ogni altro Amministratore - e quindi in nome e per conto dello stesso Consiglio, ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari (Alessia Farina) hanno reso attestazione, priva di rilievi, relativamente all'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato, redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili, in corrispondenza dei libri e delle scritture contabili e idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e delle imprese incluse nel consolidamento del Gruppo Aedes, e ai contenuti della Relazione sulla Gestione, che comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui sono esposte le società del Gruppo.

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

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie

controllate ai sensi dell'art. 114 del D.lgs. n. 58/98 e le ha ritenute idonee al fine adempiere agli obblighi di comunicazione previste dalla legge.

In relazione agli stringenti legami operativi e funzionali, anche per la presenza di persone di riferimento di Aedes nelle controllate, vengono garantiti i corretti, costanti e adeguati flussi informativi. Si ricorda che Aedes e le proprie partecipate sono soggette all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A. in liquidazione.

16. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON I REVISORI

Nel corso dell'esercizio 2021 e sino alla data della Relazione, il Collegio Sindacale ha tenuto periodiche riunioni con i rappresentanti della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. al fine di ottemperare agli obblighi di informativa di cui all'art 150 del TUF.

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

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

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

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

Il Collegio Sindacale ha vigilato sul rispetto delle regole di governo societario previste dal Codice di Autodisciplina ai sensi dell'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del TUF, a cui la Società ha aderito nei termini illustrati nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari 2021.

Per completezza informativa si segnala che, in data 3 dicembre 2021, il Presidente del Comitato Italiano per la *Corporate Governance* ha trasmesso ai Presidenti, Amministratori Delegati e ai Presidenti degli organi di controllo delle società quotate una lettera contenente la Relazione del Comitato per il 2021 e le Raccomandazioni per il 2022.

Il Comitato ha ritenuto utile fornire per il 2022 una indicazione sulle principali novità, dato che il 2022 rappresenterà il primo anno in cui le società dovranno comunicare le modalità di adesione al nuovo Codice di Corporate Governance e ha dato comunque evidenza delle criticità che risultano dai monitoraggi precedenti. Le raccomandazioni per il 2022 sono pertanto volte a supportare le società nel processo di adesione al nuovo Codice e al contempo a evidenziare l'opportunità di un adeguato processo di adeguamento.

Le aree individuate da parte del Comitato riguardano, in particolare: 1) il tema della sostenibilità; 2) quello della proporzionalità; 3) la qualità della valutazione di indipendenza; 4) l'informativa pre-consiliare; 5) il

tema della nomina e successione degli amministratori; 6) il tema delle politiche di remunerazione.
Detta lettera è stata portata all'attenzione dei Presidenti del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate, nonché successivamente a tutti gli Amministratori e Sindaci.
Per una più dettagliata trattazione in merito, si rinvia a quanto già indicato nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari 2021.

***

Posto quanto sopra, sulla base delle attività di controllo svolte nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole in merito all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 e non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione di rinviare a nuovo la perdita di esercizio di Euro 46.939.032 salvo quanto previsto dagli obblighi di legge.
Il Collegio Sindacale rammenta di avere compiuto il triennio 2019 – 2021 e che il proprio incarico scade con la convocanda assemblea chiamata ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021.

Milano, 29 aprile 2022
Con osservanza.

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

Dott. Philipp Oberrauch

Dott.ssa Roberta Moscaroli

Dott. ssa Laura Galleran