



Repertorio n. 35.831

Raccolta n. 16.561 -----

----- Verbale di Assemblée Ordinaria e Straordinaria -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilasedici, il giorno di martedì ventiquattro del mese di maggio -----  
----- (24 maggio 2016) -----

----- in Milano (MI), Via Appiani n. 7, -----  
avanti a me dott. Angelo Busani, notaio in Milano, iscritto nel ruolo del Distretto notarile  
di Milano, -----

----- è presente il signor: -----

CARLO ALESSANDRO PURI NEGRI, nato a Genova (GE) l'11 luglio 1952, domiciliato per la  
carica presso la sede della Società di cui oltre; -----  
comparsante della cui identità personale io notaio sono certo, il quale, mi richiede di dargli  
lettura del verbale dell'assemblea ordinaria dei soci della società "AEDES SIIQ S.p.A.", con  
sede in Milano, Via Morimondo n. 26, capitale sociale sottoscritto e versato di euro  
212.945.601,41, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano:  
00824960157 (R.E.A. di Milano: 112395), P. Iva: 13283620154, riunitasi il giorno 27  
(ventisette) aprile 2016 (duemilasedici), di cui oltre. -----

Detta assemblea si è svolta secondo la verbalizzazione qui di seguito effettuata e da me  
notaio eseguita sia durante l'assemblea stessa sia posteriormente alla sua chiusura. -----  
Aderendo alla richiesta fattami, dò quindi lettura del verbale al comparsante, qui di seguito  
riportato. -----

----- = = = -----

L'anno duemilasedici, il giorno di mercoledì ventisette del mese di aprile -----  
----- (27 aprile 2016) -----

----- in Milano (MI), via Morimondo n. 26, -----  
alle ore 10,30 (dieci e minuti trenta), -----  
a richiesta dell'organo amministrativo di: -----

----- "AEDES SIIQ S.p.A.", -----

con sede in Milano, Via Morimondo n. 26, capitale sociale sottoscritto e versato di euro  
212.945.601,41, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano:  
00824960157 (R.E.A. di Milano: 112395), P. Iva: 13283620154 (d'ora innanzi individuata  
anche come "Aedes" o "Società" o "Emittente"); -----  
io sottoscritto dott. Angelo Busani, notaio in Milano, iscritto nel ruolo del Distretto  
Notarile di Milano, assisto, redigendone verbale, ai lavori dell'assemblea ordinaria e  
straordinaria dei Soci della suindicata Società (d'ora innanzi individuata anche come  
"Assemblea"), riunitasi in prima convocazione, in questo luogo, giorno e ora, per discutere  
e deliberare sul seguente -----

----- Ordine del Giorno: -----

*Parte ordinaria* -----

1. *Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015; illustrazione del bilancio  
consolidato del Gruppo Aedes relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015; Relazione  
degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della  
Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;* -----

2. *Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24  
febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti;* -----

3. *Integrazione del Consiglio di Amministrazione in carica ai sensi dell'art. 2386 del codice  
civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.* -----

*Parte straordinaria* -----

1. *Modifica dell'art. 21 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.* -----

E' qui presente il Signor: -----



Puri Negri Carlo Alessandro, nato a Genova (GE) l'11 luglio 1952, domiciliato per la carica presso la sede della Società (d'ora innanzi individuato anche come "Presidente dell'Assemblea" o "Presidente"), -----

comparsante, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale, prendendo la parola nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Aedes, dopo aver rivolto un saluto di benvenuto a tutti gli intervenuti, dichiara aperta l'Assemblea, essendo le ore 10,40 (dieci e minuti quaranta) e di assumerne la presidenza ai sensi dell'articolo 10 dello Statuto sociale. -----

Egli dichiara di voler svolgere anzitutto alcune premesse di carattere ordinatorio: prega i presenti di non effettuare registrazioni (che ricorda essere vietate dal Regolamento Assembleare); attesta che l'Assemblea viene audio registrata, a cura del personale tecnico a ciò incaricato dalla Società, che la registrazione è effettuata ai soli fini della verbalizzazione dell'Assemblea, che essa verrà distrutta al termine dell'attività di verbalizzazione e che, in via generale, i dati personali dei partecipanti all'Assemblea saranno comunque trattati nelle forme e nei limiti collegati agli obblighi da adempiere, e nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela della riservatezza dei dati personali; ricorda che i lavori assembleari sono disciplinati dalla legge, dallo Statuto sociale e dal Regolamento Assembleare approvato dall'Assemblea dei Soci in data 20 dicembre 2001 e dispone che, in forza dei poteri regolatori dell'Assemblea spettanti al Presidente dell'Assemblea, ai sensi dell'articolo 2371, comma 1, del codice civile, dello Statuto sociale e del Regolamento Assembleare, sia fissato in minuti 5 (cinque) il tempo massimo di svolgimento degli interventi che si intendano effettuare durante il corso dei lavori assembleari, in considerazione della necessità di garantire a tutti i partecipanti la possibilità di esprimere la propria opinione, con diritto di replica di massimi 5 (cinque) minuti. -----

Sempre in forza dei poteri ordinatori dell'Assemblea che, ai sensi dell'articolo 2371, comma 1, del codice civile, dello Statuto sociale e del Regolamento Assembleare, competono al Presidente dell'Assemblea, Egli designa quale Segretario dell'Assemblea il sottoscritto notaio dott. Angelo Busani, incaricandomi di redigere per atto pubblico il relativo verbale; domanda comunque se taluno abbia contrarietà sul punto; e rilevando che nessuna contrarietà viene espressa, ringrazia pertanto il sottoscritto notaio per aver accettato l'incarico e mi invita ad accomodarmi nella postazione riservatami e a iniziare il lavoro di verbalizzazione. -----

Al riguardo alla verbalizzazione dei lavori assembleari, il Presidente dell'Assemblea ricorda inoltre quanto segue: -----

a) nel verbale, ai sensi dell'articolo 2375, comma 1, codice civile, verranno indicati l'identità dei partecipanti e il capitale rappresentato da ciascuno di essi, le modalità e il risultato delle votazioni; inoltre, ai sensi dell'articolo 85 (nonché dell'Allegato 3E) del Regolamento Consob n. 11971/99 (d'ora innanzi indicato come "Regolamento Emittenti"), il verbale riporterà, anche mediante documentazione ad esso allegata: -----

(i) l'elenco nominativo dei partecipanti all'Assemblea, in proprio o per delega, specificando il numero delle azioni per le quali è stata effettuata la comunicazione da parte dell'intermediario all'Emittente ai sensi dell'articolo 83-*sexies* del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (d'ora innanzi indicato come "T.U.F."); in caso di delega, il nominativo del delegante; i soggetti votanti in qualità di creditori pignorati, riportatori e usufruttuari; ----

(ii) i nominativi dei soggetti che hanno espresso voto contrario, si sono astenuti o si sono allontanati prima di una votazione e il numero delle azioni di rispettiva pertinenza; -----

(iii) l'elenco nominativo dei soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente in misura superiore al 5 per cento al capitale sociale sottoscritto rappresentato da azioni con diritto di voto (considerata la qualifica di PMI dell'Emittente ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. *w-quater.1*, del TUF), secondo le risultanze del libro dei soci, integrate dalle

comunicazioni ricevute ai sensi dell'articolo 120 del T.U.F. e da altre informazioni a disposizione; -----

(iv) la sintesi degli interventi con l'indicazione nominativa degli intervenuti, le risposte fornite e le eventuali dichiarazioni a commento; -----

b) posto che, ai sensi dell'articolo 2375, comma 1, del codice civile, nel verbale devono essere sinteticamente riassunte, su richiesta dei partecipanti, le loro dichiarazioni pertinenti all'Ordine del Giorno, ci si riserva di disporre la non verbalizzazione di interventi non pertinenti con l'Ordine del Giorno; e solo in caso di esplicita richiesta di chi interviene, potrà valutarsi se far luogo alla trascrizione integrale dell'intervento espletato, fermo restando che la trascrizione integrale predetta comunque presuppone la lettura integrale dell'intervento e la consegna del testo dell'intervento e che, mancando questi presupposti, la verbalizzazione sarà senz'altro effettuata per sunto; -----

c) ai sensi dell'articolo 125-*quater* del T.U.F., entro cinque giorni dalla data dell'Assemblea sarà reso disponibile sul sito *internet* della Società un rendiconto sintetico delle votazioni, contenente il numero di azioni rappresentate in Assemblea e delle azioni per le quali è stato espresso il voto, la percentuale di capitale che tali azioni rappresentano, nonché il numero di voti favorevoli e contrari alla delibera e il numero di astensioni; -----

d) ai sensi dell'articolo 125-*quater* del T.U.F. e dell'articolo 85 del Regolamento Emittenti, il verbale dell'Assemblea sarà reso disponibile sul sito *internet* della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato *1info* entro trenta giorni dalla data dell'Assemblea. -- Circa l'avvenuto svolgimento delle formalità da compiersi anteriormente all'adunanza assembleare al fine della sua regolare convocazione e del suo regolare svolgimento, il Presidente dell'Assemblea attesta che: -----

a) l'odierna Assemblea Ordinaria e Straordinaria è stata convocata (per il giorno 27 aprile 2016, in prima convocazione, e per il giorno 4 maggio 2016, in seconda convocazione) in forza di deliberazione in tal senso assunta dal Consiglio di Amministrazione in data 23 marzo 2016, per la trattazione degli argomenti all'Ordine del Giorno già sopra elencati; -----

b) in conformità a quanto previsto dall'articolo 9 dello Statuto sociale, dall'articolo 125-*bis* del T.U.F. e dall'articolo 84 del Regolamento Emittenti, l'odierna Assemblea Ordinaria e Straordinaria è stata convocata mediante la pubblicazione, in data 25 marzo 2016, del relativo avviso presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società, sul meccanismo di diffusione e stoccaggio *1Info*; in pari data l'estratto dell'avviso di convocazione è stato pubblicato sul quotidiano Italia Oggi; in data 25 marzo 2016, sul sito *internet* della Società, sono stati pubblicati (i) il modulo da utilizzare per delegare l'intervento e il voto nell'odierna Assemblea e (ii) le informazioni sul capitale sociale prescritte dall'articolo 125-*quater*, comma 1, lettera c), del T.U.F.; -----

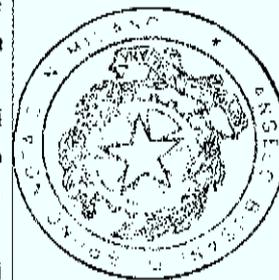
d) sono stati messi a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società e sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato "1info": -----

- dal 25 marzo 2016, la Relazione degli Amministratori relativa al terzo punto dell'Ordine del Giorno di parte ordinaria, predisposta ai sensi dell'art. 125-*ter* del T.U.F., che si allega al presente verbale con la lettera "B"; -----

- dal 25 marzo 2016, la Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 72 del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 sul primo e unico punto della Parte Straordinaria dell'Ordine del Giorno, che si allega al presente verbale con la lettera "C"; -----

- dal 6 aprile 2016, la Relazione Finanziaria Annuale 2015, comprendente il progetto di Bilancio d'Esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2015, la Relazione sulla Gestione e l'Attestazione di cui all'articolo 154-*bis*, comma 5, del T.U.F., che si allega al presente verbale con la lettera "D"; -----

- dal 6 aprile 2016, la Relazione del Collegio Sindacale sul Bilancio d'Esercizio al 31



dicembre 2015, che si allega al presente verbale con la lettera "D"; -----

- dal 6 aprile 2016, le Relazioni della Società di Revisione sul Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015 e sul Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015, che si allega al presente verbale con la lettera "D"; -----
- dal 6 aprile 2016, la Relazione sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari per l'esercizio 2015, che si allega al presente verbale con la lettera "E"; -----
- dal 6 aprile 2016, la Relazione sulla Remunerazione, che si allega al presente verbale con la lettera "F"; -----
- dall'11 aprile 2016, la proposta di candidatura presentata dal socio "Augusto S.p.A." per l'integrazione del Consiglio di Amministrazione (precisandosi che, in pari data, tramite il sistema di diffusione e stoccaggio IInfo, la Società ha comunicato l'avvenuta presentazione di detta candidatura); -----

e) in data 12 aprile 2016 la Società ha comunicato, tramite il sistema di diffusione e stoccaggio IInfo e mediante pubblicazione sul proprio sito *internet*, la messa a disposizione del pubblico, presso la sede sociale, dei dati contabili delle società controllate e delle società collegate; -----

f) non sono state chieste integrazioni dell'elenco delle materie all'Ordine del Giorno né sono state presentate ulteriori proposte di deliberazione sulle materie già all'Ordine del Giorno ai sensi dell'articolo 126-*bis* del T.U.F. -----

Al riguardo di tale documentazione, il Presidente dell'Assemblea rammenta che all'ingresso in sala è stato consegnato a ciascun partecipante all'odierna Assemblea un plico contenente la documentazione medesima. -----

Circa le formalità da svolgere per attestare la regolare costituzione della odierna adunanza, il Presidente dell'Assemblea sottolinea che: -----

- a) oltre al Presidente del Consiglio di Amministrazione, sono presenti i seguenti altri componenti del Consiglio di Amministrazione, signori: il Vice Presidente, Benedetto Ceglie, e l'Amministratore Delegato, Giuseppe Roveda; -----
- b) hanno invece preannunciato la loro giustificata assenza i seguenti altri componenti del Consiglio di Amministrazione, signori: Giacomo Garbuglia, Annapaola Negri-Clementi, Serenella Rossano, Giorgio Robba, Adriano Guarneri e Dario Latella; -----
- c) è presente il Presidente del Collegio Sindacale, signor Cristiano Agogliati (mentre hanno giustificato l'assenza i Sindaci Effettivi, signori: Sabrina Navarra e Fabrizio Capponi); -----
- d) sono altresì presenti in sala i signori Giacomo Bellia, Vittorio Camosci e Marco Ricci in rappresentanza della Società di Revisione "Deloitte & Touche S.p.A."; alcuni dirigenti e dipendenti della Società e alcuni consulenti e collaboratori esterni, incaricati dell'espletamento dei servizi di segreteria, organizzativi e tecnici; nonché alcuni giornalisti, analisti ed esperti finanziari (Egli ricorda che queste presenze trovano legittimazione anche nell'articolo 2 del Regolamento Assembleare; e, non constatando contrarietà a tali presenze, Egli manifesta la convinzione di poter interpretare la volontà di tutti i presenti nel senso di rivolgere anche a costoro un cordiale saluto di benvenuto all'odierna adunanza); -----
- e) la Società ha attualmente un capitale sociale sottoscritto e versato di euro 212.945.601,41 (duecento dodicimilioni novecento quarantacinquemila seicentouno e quarantuno cent) ed è diviso in n. 319.803.191 (trecento diciannovemilioni ottocentotremila centonovantuno) azioni ordinarie senza valore nominale; -----
- f) secondo quanto risulta alla segreteria dell'Assemblea, che ha registrato l'afflusso dei partecipanti e ne ha controllato la legittimazione, anche ai sensi dell'art. 83-*sexies* del T.U.F., sono attualmente presenti in sala i titolari del diritto di voto relativi a complessive n. 219.892.318 (duecento diciannovemilioni ottocento novantaduemila trecentodiciotto) azioni, pari al 68,758 (sessantotto e settecentocinquantesimo millesimo) per cento del

capitale sociale avente diritto di voto nella presente Assemblea, come esplicitato in apposito documento predisposto dalla segreteria dell'Assemblea, che si allega al presente verbale con lettera "A"; -----

g) le deleghe esibite dai partecipanti sono state acquisite dalla segreteria dell'Assemblea e da essa sottoposte a controllo; dette deleghe verranno conservate agli atti della Società; -  
h) la Società è proprietaria di n. 3.262.900 (tremilioni duecentosessantaduemila novecento) azioni ordinarie, pari all'1,0203 (uno e duecentotré decimillesimi) per cento circa del capitale sociale (al riguardo Egli rammenta che, ai sensi degli articoli 2357-ter, comma 2, e 2368, comma 3, del codice civile, il diritto di voto relativo a dette azioni è sospeso, ma che esse sono tuttavia computate nel calcolo del *quorum* costitutivo della presente Assemblea). -----

A fronte di tutto quanto precede, il Presidente dell'Assemblea dichiara pertanto che la presente Assemblea è regolarmente convocata e validamente costituita, in prima convocazione, in sessione ordinaria e straordinaria, e atta a deliberare sulle materie poste all'Ordine del Giorno. -----

Egli fa presente che (secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle altre comunicazioni ricevute ai sensi della normativa vigente, in base alle comunicazioni pervenute per la odierna Assemblea e alle altre informazioni a disposizione) gli Azionisti che risultano partecipare, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5 (cinque) per cento del capitale sociale sottoscritto della Società rappresentato da azioni con diritto di voto (considerata la qualifica di PMI dell'Emittente) sono i seguenti: -----

- "Augusto S.p.A.", per numero 163.752.436 (centosessantatremilioni settecento cinquantaduemila quattrocentotrentasei) azioni, rappresentanti il 51,204 (cinquantuno e duecentoquattro millesimi) per cento del capitale sociale; -----

- "VI-BA S.r.l.", per numero 23.379.885 (ventitremilioni trecentosettantanovemila ottocentottantacinque) azioni, rappresentanti il 7,311 (sette e trecentoundici millesimi) per cento del capitale sociale; -----

- "Itinera S.p.A.", per numero 16.935.541 (sedicimilioni novecentotrentacinquemilan cinquecentoquarantuno) azioni, rappresentanti il 5,296 (cinque e duecento novantasei) per cento del capitale sociale; -----

e così per complessive n. 204.067.862 (duecentoquattromilioni sessantasettemila ottocentosessantadue) azioni, rappresentanti il 63,810 (sessantatré e ottocentodieci millesimi) per cento del capitale sociale. -----

Egli attesta che non consta alla Società l'esistenza di ulteriori Azionisti che partecipino al capitale sociale in misura superiore al 5 (cinque) per cento; Egli invita comunque chi abbia notizie in tal senso, non conosciute dalla Società, a farne immediata comunicazione; ma rileva che nessuno dei presenti ha alcunché da comunicare al riguardo. -----

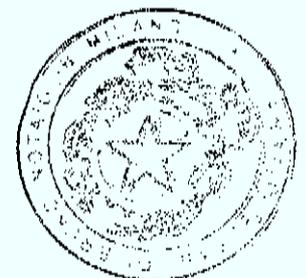
Egli richiede inoltre che i partecipanti all'odierna Assemblea dichiarino l'eventuale sussistenza di cause di impedimento o sospensione del diritto di voto non conosciute dal Presidente dell'Assemblea e dal Collegio Sindacale; ma rileva che nessuno dei presenti ha alcunché da comunicare al riguardo. -----

Al fine dell'ordinato e regolare svolgimento dei lavori assembleari, il Presidente dell'Assemblea fa poi presente quanto segue: -----

a) la Società ha predisposto, all'ingresso della sala in cui si svolge la presente adunanza, un sistema per la rilevazione delle presenze; -----

b) è stato effettuato il controllo dell'osservanza delle norme di legge, regolamentari e di Statuto relative all'intervento dei Soci in Assemblea e al rilascio delle deleghe; -----

c) al momento dell'ingresso in sala è stata consegnata a ciascun partecipante una scheda di partecipazione che consente di rilevare la consistenza del capitale rappresentato in Assemblea e il nominativo dei titolari del diritto di voto che sono presenti in proprio o a



mezzo di persona a ciò delegata; -----

d) gli elenchi nominativi dei partecipanti e dei titolari del diritto di voto presenti in proprio o a mezzo di persona delegata con l'indicazione per ciascuno di essi del numero delle azioni di rispettiva pertinenza sono elaborati all'apertura dell'Assemblea e in occasione di ogni votazione e verranno allegati al verbale; -----

e) tutte le votazioni si svolgeranno in forma palese e per alzata di mano; al riguardo, Egli invita coloro che intendano esprimere voto contrario o astenersi dal voto a esplicitarlo specificamente in ciascuna votazione, dichiarando le proprie generalità, la propria qualità di titolare del diritto di voto intervenuto di persona o a mezzo di delegato e il numero di azioni di rispettiva pertinenza; -----

f) le società fiduciarie, i delegati e tutti coloro che, avendone facoltà, intendano esprimere un voto differenziato dovranno esplicitamente indicarlo; -----

g) coloro che si trovassero nelle votazioni in situazioni di carenza di legittimazione al voto dovranno farlo presente prima di ciascuna votazione, e ciò, in specie, ai sensi degli articoli 2359-*bis* del codice civile e 120 e seguenti del T.U.F. (con la precisazione che le azioni per le quali non può essere esercitato il diritto di voto sono, comunque, computabili ai fini della regolare costituzione dell'Assemblea); -----

h) i presenti sono invitati a non lasciare la sala, al fine di garantire un ordinato svolgimento dei lavori assembleari; coloro che si assentassero dalla sala sono pregati di darne comunicazione al personale incaricato all'uscita della sala stessa, in modo che l'uscita venga rilevata ai fini della regolarità delle votazioni; i presenti sono comunque pregati di astenersi dall'abbandonare la sala nel corso delle votazioni, da quando la votazione viene indetta e fino a quando non se ne sia proclamato il risultato; -----

i) l'uscita dalla sala comporta la non partecipazione al voto per tutte le azioni di pertinenza di colui che è uscito; -----

k) qualora un socio dichiarasse di aver commesso un errore nell'espressione del voto, ne sarà consentita la correzione ove le operazioni di votazione non siano ancora terminate; l'inizio dello scrutinio dei voti preclude pertanto l'effettuazione di correzioni dei voti espressi; -----

l) non si ritiene opportuno, per ora, effettuare la nomina di scrutatori; nomina cui ci si riserva di procedere ove se ne ravvisasse la necessità o l'opportunità; -----

m) coloro che intendano svolgere interventi sono invitati a presentarsi presso la segreteria dell'Assemblea indicando il proprio nominativo; costoro saranno successivamente chiamati ad effettuare i loro interventi, con l'invito a rispettare i limiti di tempo sopra indicati, ad attenersi all'Ordine del Giorno, a limitare eventuali repliche; sarà consentito salvo casi eccezionali un solo intervento per ciascun argomento posto all'Ordine del Giorno; -----

n) a seconda delle circostanze, si daranno risposte alle domande al termine di ciascun intervento o al termine di tutti gli interventi. -----

Il Presidente dell'Assemblea dispone, a questo punto, di iniziare con la trattazione del **primo punto** della parte ordinaria dell'Ordine del Giorno: **"1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015; illustrazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti"**. -----

Egli dà atto, innanzitutto, come già riferito, che la Società ha regolarmente messo a disposizione del pubblico tutta la documentazione inerente al presente punto all'Ordine del Giorno, elencata in precedenza; Egli propone di omettere la lettura di tale documentazione, essendo stata tempestivamente resa disponibile a tutti gli Azionisti; e riscontrando l'adesione di tutti i presenti a questa proposta, dispone pertanto che la lettura di detta documentazione venga omessa; e procede a leggere la "Lettera agli Azionisti" contenuta nel fascicolo recante la Relazione Finanziaria Annuale. -----

“Signori Azionisti -----

il 2015 ha rappresentato per la nostra Società un anno importante, nel quale sono state completate le attività di ristrutturazione della Società, prodromiche al suo rilancio che verrà perseguito mediante la trasformazione in *property company*. -----

Il Gruppo ha realizzato obiettivi rilevanti e strategici tra i quali: l'integrale sottoscrizione sul mercato dell'aumento di capitale in opzione che ha consentito, unitamente agli aumenti di capitale riservati del 2014, il rafforzamento patrimoniale e finanziario del Gruppo; il compimento delle ultime attività contemplate dall'accordo sottoscritto nel 2014 con le banche finanziatrici per la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario, con definitiva liberazione di Aedes da ogni ulteriore impegno; la riorganizzazione del Gruppo, che ha visto – principalmente – la fusione di Praga Holding Real Estate in Aedes e la cessione di Nova Re; l'ottenimento, mediante comunicazione pervenuta da CONSOB in data 1 ottobre 2015, della liberazione dagli obblighi mensili di informativa ai sensi dell'art.114 del D. Lgs. n. 58/98 ovvero l'uscita dalla c.d. *black list*; l'adesione al regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), in coerenza con il modello di *property company*, internazionalmente identificato nei REITs; il raggiungimento o il superamento degli obiettivi di EBIT, Patrimonio Netto e Indebitamento previsti nel Piano e comunicati nel Prospetto Informativo dell'aumento di capitale eseguito nel 2015, nonché il conseguimento di un utile netto di 6,1 milioni di Euro, superiore del 79% rispetto ai 3,4 milioni di Euro attesi nel Piano. -----

Le attività immobiliari programmate sono state realizzate con successo. Si ricorda in particolare, da una parte, gli acquisti di un immobile a Catania e del 50% delle quote del fondo "Petrarca" (già posseduto al 15%) proprietario di 5 immobili a Milano e nell'hinterland milanese; e, dall'altra, la vendita dell'immobile sito a Milano, in precedenza sede sociale. Inoltre, è stato sottoscritto con TH Real Estate un accordo di joint venture finalizzato all'ampliamento del Serravalle Designer Outlet, grazie al quale il centro potrà consolidarsi come il più grande outlet del lusso e una delle top fashion destination d'Europa. -----

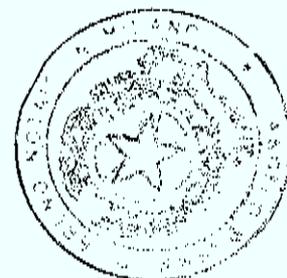
La Società ha al contempo ricostituito la struttura di investor relation per la gestione delle relazioni con gli investitori e conferito ad Intermonte SIM S.p.A. gli incarichi di Intermediario Finanziario per l'acquisto e la vendita di azioni, di Liquidity Provider e di Specialist sul titolo Aedes, al fine di una maggiore visibilità e migliore valorizzazione del titolo stesso. -----

Grazie al supporto degli azionisti, del management e dei dipendenti del Gruppo, Aedes SIIQ S.p.A. conclude l'esercizio 2015 in maniera positiva e guarda al 2016 e agli anni a seguire con un programma di attività finalizzato alla crescita e al consolidamento del proprio portafoglio immobiliare di lungo termine.”, -----

Egli fa poi presente, in riferimento alla comunicazione Consob del 18 aprile 1996, che, per l'espletamento dell'attività di revisione del Bilancio di Esercizio di Aedes al 31 dicembre 2015 e del Bilancio Consolidato del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2015, la società di Revisione "Deloitte & Touche S.p.A.", ha impiegato in totale n. 2.795 (duemila settecentonovantacinque) ore, per un totale di onorari fatturati pari a euro 180.000 (centottantamila) di cui: -----

- ore 935 (novecentotrentacinque) (onorari: euro 71.000 - settantunomila) per la revisione contabile del bilancio di Aedes, incluse la verifica della coerenza con il bilancio della Relazione sulla Gestione e delle informazioni incluse nella Relazione sul Governo Societario (comprendente anche delle ore e gli onorari relativi a "Praga Holding RE S.p.A.", fusa per incorporazione in Aedes); -----

- ore 425 (quattrocentoventicinque) (onorari: euro 36.000 - trentaseimila) per la revisione contabile del Bilancio Consolidato del Gruppo, incluso il coordinamento del lavoro di



revisione del Bilancio Consolidato e la verifica del procedimento di consolidamento; -----  
- ore 85 (ottantacinque) (onorari: euro 8.000 - ottomila) per la verifica della regolare tenuta della contabilità e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili; -----

- ore 1.350 (mille trecentocinquanta) (onorari: euro 65.000 - sessantacinquemila) per la revisione contabile limitata del Bilancio Consolidato semestrale abbreviato di Aedes. -----

Il Presidente dell'Assemblea invita quindi l'Amministratore Delegato a procedere all'illustrazione dei risultati di bilancio. -----

Prende la parola l'Amministratore Delegato il quale illustra sinteticamente i risultati di bilancio. -----

L'Amministratore Delegato rileva in particolare che il risultato netto del 2015 evidenzia un utile di 6,1 milioni di Euro (di cui 5,2 milioni di Euro di competenza del Gruppo) con una componente non ricorrente per ristrutturazione di 1,7 milioni di Euro, rispetto a un utile di 49,8 milioni di Euro (di cui 50,5 milioni di Euro del Gruppo) del 2014 con una componente non ricorrente per ristrutturazione di 73,9 milioni di Euro. Il fatturato complessivo del 2015 registra un risultato complessivamente pari a 42,1 milioni di Euro, sostanzialmente in linea con il dato dell'esercizio precedente. I costi si attestano a 35,8 milioni di Euro rispetto ai 43,8 milioni di Euro del 31 dicembre 2014. L'Ebitda risulta pari a 6,4 milioni di Euro da un dato negativo di 1,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, con una variazione positiva di 7,8 milioni di Euro. L'Ebit è pari a 6,2 milioni di Euro, in miglioramento di 31,0 milioni di Euro, rispetto al dato negativo di 24,8 milioni di Euro del 2014. L'Ebit complessivo si attesta a un dato positivo di 10,1 milioni di Euro, rispetto a 49,1 milioni di Euro del 2014 quando si sono registrati 73,9 milioni di Euro di Proventi netti di ristrutturazione. -----

Passando all'illustrazione dei dati patrimoniali, rammenta preliminarmente che, in esecuzione delle delibere assembleari del 17 settembre 2015, Aedes ha esercitato in data 26 novembre 2015 l'opzione per l'adesione al regime SIIQ con effetti a far data dal 1° gennaio 2016. In coerenza con le linee strategiche definite dal Gruppo nell'ambito delle quali tali determinazioni si inseriscono, al 31 dicembre 2015 si è provveduto alla riclassificazione degli attivi immobiliari, posseduti dalle società controllate che nell'ambito del progetto SIIQ hanno acquisito lo status di SIINQ (Società di Investimento Immobiliari Non Quotate), destinati allo sviluppo e alla messa a reddito dalla voce Rimanenze alla voce investimenti immobiliari. Precisa, inoltre, che la riclassificazione di detti immobili non ha di per sé comportato effetti in termini di incremento di valore, in quanto, pur essendo gli investimenti immobiliari contabilizzati secondo il principio IAS 40 al fair value, per quanto concerne gli immobili in fase di sviluppo, le policy contabili di gruppo prevedono che questi ultimi risultino iscritti secondo il criterio del costo fino a quando il relativo valore equo non risulti attendibilmente determinabile su base continuativa. Il totale del Patrimonio Netto si attesta a 275,3 milioni di Euro, di cui di competenza del Gruppo per 269,1 milioni di Euro, con una variazione di 36,4 milioni di Euro rispetto a 238,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, di cui 234,2 milioni di competenza del Gruppo. Le Altre passività non correnti si attestano a 10,6 milioni di Euro. I Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine sono pari a 94,4 milioni di Euro con una variazione di variazione -15,2 milioni di Euro da 109,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, mentre i Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine sono di 70,0 milioni di Euro con una variazione di 23,2 milioni di Euro rispetto a 46,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2014. Le Disponibilità liquide ed equivalenti sono pari a 68,5 milioni di Euro con una variazione positiva di 36,2 milioni di Euro da 32,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2014. Il Capitale Fisso è pari a 326,3 milioni di Euro a fronte di 165,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2014. Quanto al NAV, Net Asset Value, il patrimonio complessivo di proprietà del Gruppo Aedes

a fine 2015 a valori correnti è pari a 279,1 milioni di Euro, ivi incluso il pro quota di patrimonio detenuto tramite joint ventures, fondi immobiliari e società collegate che è stato valutato sulla base del patrimonio netto, tenendo in considerazione il valore di mercato degli immobili da queste posseduti. Tale valore equivale a un NAV per azione di Euro 0,87, a fronte del quale il prezzo del titolo Aedes ha sinora mantenuto un considerevole sconto (-40% circa). La Società ha già avviato diverse attività, fra le quali l'avvio di un programma di buy-back, il conferimento ad Intermonte SIM S.p.A. degli incarichi di Intermediario Finanziario per l'acquisto e la vendita di azioni, di Liquidity Provider e di *Specialist* sul titolo Aedes, e l'avvio di numerose iniziative di investor relations, con la finalità di incrementare la visibilità del titolo e consentire il progressivo avvicinamento del suo corso al NAV. -----

Riprende la parola il Presidente dell'Assemblea il quale, a sua volta, illustra i principali risultati economico-finanziari dell'esercizio 2015 del bilancio separato di Aedes SIIQ S.p.A.: principalmente sottolinea i ricavi pari a 29,3 milioni di Euro (rispetto ai 23,8 milioni di Euro del 2014), l'Ebitda pari a 0,9 milioni di Euro (rispetto a negativi 17,6 milioni di Euro del 2014), l'Ebit pari a 1,5 milioni di Euro (rispetto a negativi 29,2 milioni di Euro del 2014), l'utile netto di 0,6 milioni di Euro (comprensivo di proventi per la ristrutturazione per 1,8 milioni di Euro) rispetto a 44,6 milioni di Euro del 2014 (comprensivi di proventi per la ristrutturazione per 73,6 milioni di Euro). -----

Egli dà poi lettura della seguente proposta di deliberazione: -----

*"L'Assemblea degli Azionisti: -----*

*- preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione; -----*

*- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione; -----*

*- esaminato il progetto di Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015; -----*  
*delibera -----*

*- di approvare la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015; -----*

*- di destinare l'utile netto dell'esercizio di Euro 566.172 (cinquecento sessantaseimila centosettantadue) come segue: -----*

*i) Euro 28.308,60 (ventottomila trecentotto e sessanta cent), pari al 5% (cinque per cento) dell'utile di esercizio, alla riserva legale; -----*

*ii) la restante parte, pari ad Euro 537.863,40 (cinquecentotrentasettemila ottocentosessantatré e quaranta cent), alla riserva utili portati a nuovo." -----*

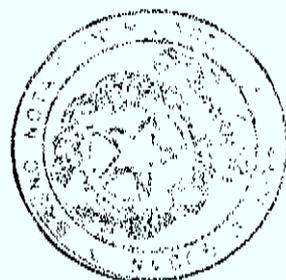
Egli dichiara quindi aperta la discussione sul primo punto della Parte Ordinaria dell'Ordine del Giorno. -----

Chiede e ottiene la parola il signor D'Atri, delegato del socio "D&C Governance s.r.l.", il quale domanda di conoscere la posizione fiscale della Società in ordine ai crediti fiscali, chiede informazioni sull'ammontare della riserva legale, chiede infine di conoscere le iniziative che la Società intende mettere in atto e di ricevere informazioni sull'attività della società "Bollina", considerato che detta società rientra nel consolidato e che, pur avendo un'incidenza marginale sullo stesso, opera in un settore quello "vinicolo" che può essere d'interesse dei soci conoscere, specialmente per quelli amanti del buon bere". -----

Chiede e ottiene la parola il socio Rodinò il quale richiede informazioni sull'andamento e sulle prospettive di Praga Construction, nonché sullo stato di avanzamento lavori del Serravalle Outlet Village e sull'attività di commercializzazione che interessa in medesimo, visti gli accordi già raggiunti per il 61% degli spazi. -----

Chiede e ottiene la parola il socio Caradonna il quale chiede informazioni sull'accordo quadro tra Aedes Real Estate SGR S.p.A. ed Eurosic, nonché sul Fondo Redwood. -----

Il Presidente, in risposta alle richieste di informazioni sulle prossime iniziative, sottolinea



che l'obiettivo della Società è di avere un portafoglio, per l'ottanta per cento della sua attività, che generi canoni di locazione sufficienti ad assicurare, oltre all'equilibrio economico e finanziario, un dividendo assimilabile alla remunerazione di una obbligazione; e, per il residuo venti per cento, focalizzato sullo sviluppo o sul *trading*, al fine di accrescere la redditività dell'azienda. Una struttura di questo genere consente di abbassare il profilo di rischio dell'investimento azionario e di risultare acidica rispetto ai momenti di crisi del settore. Al momento la Società è impegnata per raggiungere questo assetto, sebbene in questa fase le iniziative di sviluppo presenti siano maggiori di quelle normalmente presenti nelle Siiq, ma si tratta di sviluppi destinati alla realizzazione di nuovi *asset* per il portafoglio a reddito. -----

Prende la parola l'Amministratore Delegato, il quale, in risposta alle domande del Sig. D'atri, precisa che al 31 dicembre 2015 il Gruppo ha ancora 206 milioni di Euro di perdite pregresse, tali da generare crediti d'imposta per circa 50 milioni di Euro; la strategia che si intende perseguire è valorizzare al meglio questi potenziali crediti, ad oggi non iscritti in Bilancio, utilizzandoli nell'ambito di operazioni che possono generare un reddito imponibile; rammenta inoltre che già nel 2015 si è tratto beneficio da questa posizione nell'ambito dell'adesione al regime SIIQ, perché la cosiddetta entry tax è stata quasi interamente compensata con i crediti fiscali derivanti dalle perdite pregresse. In merito alla riserva legale, l'Amministratore Delegato precisa che la stessa ad oggi ammonta a 2,2 milioni di Euro mentre il 20% del capitale sociale è pari 42,6 milioni di Euro e, pertanto, restano da accantonare 40,4 milioni di Euro. Quanto, infine, alla richiesta di informazioni sul "uQuanto alla QLa Bollina", l'Amministratore Delegato precisa che i terreni di proprietà, pari a 250.000 metri quadrati di territorio agricolo destinati a vigneto, rappresentano una piccola parte del complessivo insieme di beni oggetto del conferimento delle azioni di Praga Holding; pur non rientrando nell'attività *core*, gli sforzi del Gruppo sono stati orientati a consentire nel periodo 2014-2015 un progressivo miglioramento dei conti afferenti le due società interessate: la società agricola, ancora in perdita, e quella commerciale, in utile; nell'esercizio 2016, che potrebbe registrare il punto di pareggio, sono programmate vendite di 600mila bottiglie. Si produce vino con vitigni GAVI e si utilizzano anche Chardonnay, Barbera e Nebbiolo. -----

Passando alle domande del socio Rodinò, l'Amministratore Delegato precisa che Praga Construction S.r.l., società controllata al 100% da Aedes SIIQ S.p.A., svolge attività di general contractor in ATI con un'impresa di costruzione e ha, quale scopo strategico per il Gruppo, quello di assicurare che i lavori per la realizzazione dei progetti di sviluppo nel quale Aedes ha investito propria *equity* vengano eseguiti nel rispetto di un alto livello qualitativo, nei tempi previsti dai contratti e mantenendo i costi stimati. Il cantiere per la costruzione dell'Outlet Village di Serravalle, iniziativa sviluppata da Pragasei S.r.l. (società di cui Aedes detiene il 50,1%), sta andando avanti nel rispetto dei tempi previsti, avendo beneficiato della mite stagione invernale, e l'appalto non registra varianti legate ad imprevisti ma solo limitate modifiche dettate da esigenze commerciali dei tenant; la fine dei lavori è prevista tra settembre e ottobre 2016; la commercializzazione, affidata al leader di mercato McArthurGlen procede positivamente, con un livello di *preletting* di oltre il 61% e una stima di affitti alla data di apertura del centro tra l'80 e l'85% degli spazi commerciali disponibili. -----

Riprende la parola il Presidente, il quale, in risposta al socio Caradonna, illustra alcuni dettagli dell'accordo quadro sottoscritto tra Eurosic, primario investitore francese, e Aedes Real Estate SGR S.p.A., società controllata al 95% da Aedes, di cui è prevista la vendita ritenendo opportuno che l'attività di investimento e la gestione per conto di terzi investitori siano *business* da tenere separati. Interviene l'Amministratore Delegato che richiama le caratteristiche del fondo quotato Investietico, oggetto dell'accordo con

Eurosic, e ricorda che il relativo patrimonio è costituito in gran parte da RSA e, in misura residuale, da uffici siti nell'hinterland di Milano. Precisa che detto fondo - la cui scadenza è stata prorogata dal 2012 al 2015 - si trova attualmente nel cosiddetto "periodo di grazia", che prevede la liquidazione degli asset nel periodo compreso tra gennaio 2016 e dicembre 2018. L'accordo con Eurosic prevede la vendita dell'intero pacchetto delle RSA e degli uffici con uno sconto NAV pari solo al 7% circa, rispetto a uno sconto sul mercato borsistico del 30% circa, registrando un ottimo risultato che premia la gestione efficiente condotta dalla controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A.. -----

Rilevando che nessuno più domanda di intervenire, Egli dichiara pertanto chiusa la discussione sul primo punto della Parte ordinaria dell'Ordine del Giorno e rinnova la richiesta agli intervenuti di dichiarare l'eventuale sussistenza di cause che comportino la sospensione del diritto di voto. Prendendo atto che nessuno chiede la parola, Egli mette ai voti, mediante alzata di mano, per controprova, la proposta del Consiglio di Amministrazione di approvazione della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015. -----

Egli dà atto che sono presenti in sala titolari del diritto di voto relativi a complessive n. 219.892.318 (duecentodiciannovemilioni ottocentonovantaduemila trecentodiciotto) azioni, pari al 68,758 (sessantotto e settecentocinquantotto millesimi) per cento rispetto alle n. 319.803.191 (trecentodiciannovemilioni ottocentotremila centonovantuno) azioni di cui è composto il capitale sociale; e che nella votazione è stato rilevato il voto favorevole complessivamente di n. 219.892.318 (duecentodiciannovemilioni ottocentonovantaduemila trecentodiciotto) azioni, pari al 100 (cento) per cento del capitale sociale presente in Assemblea Ordinaria. -----

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul primo punto della Parte Ordinaria dell'Ordine del Giorno; e dichiara con ciò terminata la trattazione del **primo punto** della Parte Ordinaria dell'Ordine del Giorno. -----

----- = = = -----  
Egli dispone che l'Assemblea prosegua con la trattazione del **secondo punto** della Parte Ordinaria dell'Ordine del Giorno: "**2. Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF); deliberazioni inerenti e conseguenti**". -----

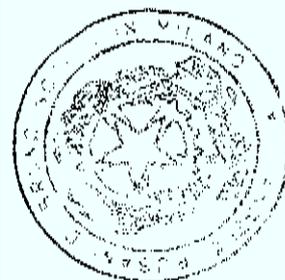
Egli dà atto, come già riferito, che la Società ha regolarmente messo a disposizione del pubblico la Relazione sulla Remunerazione; e propone di omettere la lettura della Relazione predetta, essendo stata tempestivamente resa disponibile a tutti gli Azionisti. Riscontrando l'adesione di tutti i presenti a questa proposta, Egli dispone pertanto che la lettura della Relazione venga omessa e procede ad illustrare, in sintesi, la Politica di Remunerazione adottata dalla Società in data 4 aprile 2016: essa prevede una remunerazione incentivante a favore dell'Amministratore Delegato Giuseppe Roveda, così strutturata: -----

(i) su base annuale, ossia basata sul raggiungimento di obiettivi di performance anno per anno, in coerenza con il budget consolidato (cd. "MBO"); -----

(ii) sul medio-lungo periodo, ossia basata sul raggiungimento di determinati target patrimoniali al 31 dicembre 2017 (cd. "LTI"); -----

in particolare, all'Amministratore Delegato verrà riconosciuta: -----

a) una componente incentivante di breve termine (MBO) non superiore al 100 per cento della componente fissa annuale della remunerazione, legata al raggiungimento, nell'esercizio 2016, di un obiettivo quantitativo predefinito (EBT consolidato in coerenza con il Budget 2016); in base al meccanismo di graduazione previsto, nessuna componente incentivante verrà riconosciuta al di sotto del raggiungimento di una certa soglia dell'EBT



target e, viceversa, potrà essere riconosciuto un MBO maggiorato in caso di "overperformance", fino a un massimo non superabile pari al 125 per cento della componente fissa annuale della remunerazione; -----

b) una componente variabile di medio lungo termine (LTI), pari al 50 per cento della remunerazione fissa annuale, legata a due diversi target, come segue: una parte maggioritaria (80 per cento della componente LTI) a condizione che il livello di Patrimonio Netto consolidato di Gruppo (senza considerare le competenze dei terzi) al 31 dicembre 2017 raggiunga la soglia di euro 305 milioni; una parte minoritaria (ulteriore 20 per cento della componente LTI) a condizione che il rapporto Loan To Value consolidato sia al massimo pari al 55 per cento; -----

entrambe le componenti variabili (MBO e LTI) sono rilevanti ai fini del calcolo del *bonus poa*, che costituisce la somma massima che in ciascun esercizio tutte le componenti variabili a carattere incentivante della remunerazione aziendale non potranno superare (pari al 10 per cento dell'EBT consolidato di ciascun esercizio); e, se del caso, subiranno una riduzione fino al rispetto della soglia di *bonus poa*; -----

è stato inoltre stabilito che: (i) tutte le componenti variabili cumulabili nel 2016 non potranno superare, in ogni caso, il 125 per cento della remunerazione fissa annuale; (ii) tutte le componenti variabili cumulabili nel 2016 e 2017 non potranno superare, in ogni caso, il 250 per cento della remunerazione fissa annuale dell'Amministratore Delegato. -----

Egli dà quindi lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione all'interno della Relazione sulla Remunerazione: -----

"L'Assemblea degli Azionisti: -----

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. Consob n. 11971/99; -----

- preso atto della Relazione sulla Remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione; --

- tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione non sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione; -----

delibera -----

di esprimere parere favorevole in merito alla prima sezione della Relazione sulla Remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, con particolare riferimento alla politica in materia di remunerazione di Aedes SIIQ S.p.A.". -----

Egli dichiara quindi aperta la discussione sul secondo punto della Parte Ordinaria dell'Ordine del Giorno. -----

Rilevando che nessuno domanda di intervenire, Egli dichiara pertanto chiusa la discussione sul secondo punto della parte ordinaria dell'Ordine del Giorno e rinnova la richiesta agli intervenuti di dichiarare l'eventuale sussistenza di cause che comportino la sospensione del diritto di voto. Prendendo atto che nessuno chiede la parola, Egli mette ai voti, mediante alzata di mano, per controprova, la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione di esprimere parere favorevole in merito alla prima sezione della Relazione sulla Remunerazione. -----

Egli dà atto che sono presenti in sala titolari del diritto di voto relativi a complessive n. 219.892.318 -----

(duecentodiciannovemilionioctocentonovantaduemilatrecentodiciotto) azioni, pari al 68,758 (sessantotto e settecento cinquantotto millesimi) per cento rispetto alle n. 319.803.191 (trecento diciannovemilioni ottocentotremila centonovantuno) azioni di cui è composto il capitale sociale; e che nella votazione è stato rilevato il voto favorevole complessivamente di n. 219.892.318 (duecento diciannovemilioni ottocentonovantaduemila trecentodiciotto) azioni, pari al 100 (cento) per cento del capitale sociale presente in Assemblea Ordinaria. -----

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità la proposta di deliberazione formulata dal

Consiglio di Amministrazione sul secondo punto della Parte Ordinaria dell'Ordine del Giorno; e dichiara con ciò terminata la trattazione del **secondo punto** della Parte Ordinaria dell'Ordine del Giorno. -----

----- = = = -----  
Egli dispone che l'Assemblea prosegua con la trattazione del **terzo punto** della Parte Ordinaria dell'Ordine del Giorno: "**3. Integrazione del Consiglio di Amministrazione in carica ai sensi dell'art. 2386 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti**". -----

Egli dà atto, come già riferito, che la Società ha regolarmente messo a disposizione del pubblico la Relazione illustrativa predisposta dall'organo amministrativo ai sensi dell'art. 125-ter del T.U.F. Egli propone di omettere la lettura della Relazione predetta, essendo stata tempestivamente resa disponibile a tutti gli Azionisti; e riscontrando l'adesione di tutti i presenti a questa proposta, dispone pertanto che la lettura della Relazione venga omessa. -----

Egli poi rammenta che: -----

a) l'Assemblea è chiamata a deliberare in merito all'integrazione del Consiglio di Amministrazione con deliberazione da assumere a maggioranza; -----

b) l'azionista "Augusto S.p.A." (titolare di una partecipazione pari a circa il 51,204 - cinquantuno e duecentoquattro millesimi - per cento del capitale sociale) ha presentato, per l'assunzione della carica di membro del Consiglio di Amministrazione della Società, la candidatura del signor Adriano Guarneri, nato a Bergamo (BG) il 27 novembre 1945, domiciliato a Milano, Via Morimondo 26, c.f. GRN DRN 45S27 A794A. -----

Egli attesta che la predetta proposta candidatura è stata corredata delle informazioni richieste dalla normativa, anche regolamentare, e dallo Statuto vigenti, e che, come già riferito, tale documentazione è stata messa a disposizione degli Azionisti; tale documentazione include altresì la proposta dell'azionista "Augusto S.p.A.": -----

1) di nominare il signor Adriano Guarneri alla carica di membro del Consiglio di Amministrazione della Società fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 (trentuno) dicembre 2017 (duemiladiciassette); -----

2) di attribuire al medesimo di un compenso annuo lordo pari a euro 20.000 (ventimila), fermo restando il disposto dell'art. 2389, comma 3, cod. civ. per il caso di attribuzione di particolari cariche. -----

Egli dichiara quindi aperta la discussione sul terzo punto della parte ordinaria dell'Ordine del Giorno. -----

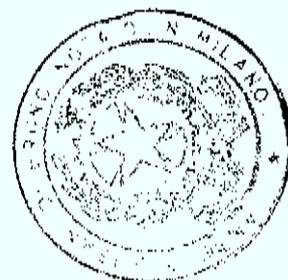
(Rilevando che nessuno domanda di intervenire, Egli dichiara pertanto chiusa la discussione sul terzo punto della parte ordinaria dell'Ordine del Giorno. Egli rinnova la richiesta agli intervenuti di dichiarare l'eventuale sussistenza di cause che comportino la sospensione del diritto di voto; e prendendo atto che nessuno chiede la parola, mette ai voti, mediante alzata di mano, per controprova, le proposte dell'Azionista "Augusto S.p.A." -----

- di nominare sino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, e dunque sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017, il signor Adriano Guarneri alla carica di Amministratore della Società; -----

- di stabilire in 20.000 (ventimila) euro il compenso annuo lordo da attribuire al nominato Amministratore; -----

- di autorizzare il nominato Amministratore ad assumere incarichi, partecipazioni ed esercitare attività in deroga al divieto di cui all'art. 2390 cod. civ. -----

Egli dà atto che sono presenti in sala titolari del diritto di voto relativi a complessive n. 219.892.318 (duecento diciannovemilioni ottocentonovantaduemila trecentodiciotto) azioni, pari al 68,758 (sessantotto e settecento cinquantotto millesimi) per cento



rispetto alle n. 319.803.191 (trecento diciannovemilioni ottocentotremila centonovantuno) azioni di cui è composto il capitale sociale; e che nella votazione è stato rilevato il voto favorevole complessivamente di n. 219.892.318 (duecento diciannovemilioni ottocentonovantaduemila trecentodiciotto) azioni, pari al 100 (cento) per cento del capitale sociale presente in Assemblea Ordinaria. -----

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità le proposte di deliberazione formulate dall'Azionista "Augusto S.p.A." -----

- di nominare sino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, e dunque sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 (trentuno) dicembre 2017 (duemiladiciassette), il signor Adriano Guarneri alla carica di Amministratore della Società; -----

- di stabilire in 20.000 (ventimila) euro il compenso annuo lordo da attribuire al nominato Amministratore; -----

- di autorizzare il nominato Amministratore ad assumere incarichi, partecipazioni ed esercitare attività in deroga al divieto di cui all'art. 2390 cod. civ. -----

Egli dichiara con ciò terminata la trattazione del **terzo punto** della Parte Ordinaria dell'Ordine del Giorno. -----

----- = = = -----  
Egli dispone che l'Assemblea prosegua dunque con la trattazione della Parte Straordinaria dell'Ordine del Giorno; al riguardo, Egli altresì dispone che si considerino per qui ripetute, anche con riferimento alla Parte Straordinaria dell'Ordine del Giorno, tutte le dichiarazioni formulate all'esordio dell'odierna Assemblea al fine di regolarne lo svolgimento e per attestarne la sua regolare convocazione, la sua valida costituzione e la sua attitudine a deliberare sugli argomenti all'Ordine del Giorno. -----

In particolare, Egli conferma il sottoscritto notaio dott. Angelo Busani, nell'incarico di redigere per atto pubblico anche il verbale della Parte Straordinaria dell'Ordine del Giorno; e attesta che, secondo quanto risulta alla segreteria dell'Assemblea, che ha registrato l'afflusso dei partecipanti e ne ha controllato la legittimazione, anche ai sensi dell'art. 83-*sexies* del T.U.F., sono sempre attualmente presenti in sala i titolari del diritto di voto relativi a complessive n. 219.892.318 (duecento diciannovemilioni ottocentonovantaduemila trecentodiciotto) azioni, pari al 68,758 (sessantotto e settecento cinquantotto millesimi) per cento del capitale sociale avente diritto di voto nella presente Assemblea, come esplicitato in apposito documento predisposto dalla segreteria dell'Assemblea, come sopra allegato al presente verbale con lettera "A". -----

Egli dichiara pertanto che la presente Assemblea è regolarmente convocata e validamente costituita anche in sessione Straordinaria, in prima convocazione, e che essa è atta a deliberare sull'unico punto posto all'Ordine del Giorno. -----

Egli dispone quindi di iniziare la trattazione **del primo e unico punto** della Parte Straordinaria dell'Ordine del Giorno: **"1. Modifica dell'art. 21 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti"**. -----

Egli dà atto, come già riferito, che la Società ha regolarmente messo a disposizione del pubblico la Relazione illustrativa predisposta dall'organo amministrativo ai sensi dell'art. 72 del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999. Egli propone di omettere la lettura della Relazione predetta, essendo stata tempestivamente resa disponibile a tutti gli Azionisti; e riscontrando l'adesione di tutti i presenti a questa proposta, dispone pertanto che la lettura della Relazione venga omessa. -----

Egli illustra le ragioni di natura finanziaria che hanno sospinto il Consiglio di Amministrazione a proporre la modifica dell'articolo 21 dello Statuto sociale; e rammenta che la modifica statutaria proposta determinerebbe un vincolo di accantonamento di parte dell'utile netto e, quindi, una riduzione dell'utile netto disponibile per la distribuzione ai soci;

conseguentemente si ritiene che tale modifica comporti l'insorgenza di un diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437, comma 1, lettera g), del codice civile in capo agli Azionisti che non concorrano all'adozione della proposta deliberazione. -----

Il Presidente spiega che la finalità dell'introduzione della riserva statutaria è quella di allineare la Società alle SIIQ che operano in altri mercati; la normativa italiana non tiene infatti conto del fatto che i bilanci separati delle SIIQ, redatti secondo i principi contabili internazionali (IFRS), prevedono in linea generale l'utilizzo delle valutazioni degli immobili al *fair value* e pertanto non consentono la detrazione della quota di ammortamento del costo storico di detti immobili ai fini degli obblighi di distribuzione dell'utile netto derivante dalla gestione del portafoglio a reddito. Ciò determina l'impossibilità di accantonare la cassa necessaria al sostenimento di pagamenti di natura patrimoniale, quali l'ammortamento del debito insistente su tali immobili o i lavori necessari per le manutenzioni straordinarie (cosiddette Capex). Ciò considerato, l'obbligo previsto dalla normativa vigente di distribuzione degli utili derivanti dalla gestione esente - che impone quindi alle SIIQ italiane di distribuire a favore degli azionisti utili nella misura del 70% - esporrebbe la Società a dover sistematicamente ricorrere - per poter rimborsare il debito bancario e nel contempo procedere allo sviluppo - ad effettuare operazioni di aumento di capitale o di prestiti obbligazionari, come confermato peraltro dall'esperienza delle altre SIIQ operanti in Italia. Con l'obiettivo di evitare di trovarsi nella situazione sopra rappresentata, si è cercato di intervenire proponendo l'introduzione di modifiche a livello legislativo e, in attesa che le stesse possano essere auspicabilmente accolte, si è ritenuto opportuno prevedere l'introduzione di una riserva statutaria che sostanzialmente consenta di accantonare quanto necessario, in particolare, per il rimborso delle quote di ammortamento del debito. -----

In merito alla proposta di delibera, Egli precisa che: -----

- l'efficacia della deliberazione concernente la modifica statutaria in questione è sospensivamente condizionata al fatto che l'ammontare in denaro eventualmente da pagarsi agli azionisti che abbiano esercitato il diritto di recesso non ecceda complessivamente l'importo di euro 2 (due) milioni (corrispondente a un numero massimo di 4.360.148 - quattromilioni trecentosessantamila centoquarantotto - azioni di Aedes, rappresentative dell'1,40 - uno e quaranta centesimi - per cento circa del capitale sociale); di conseguenza, nel caso in cui la condizione sospensiva non si dovesse avverare e, quindi, la deliberazione in questione non divenisse efficace, l'esercizio del diritto di recesso sarà anch'esso privo di effetto; -----

- l'efficacia dell'eventuale recesso esercitato dai soggetti legittimati è subordinata alla mancata revoca, entro 90 (novanta) giorni, da parte di Aedes, della deliberazione che lo legittima, ai sensi dell'art. 2347-*bis*, terzo comma, del codice civile; -----

- il valore di liquidazione in sede di esercizio del diritto di recesso è determinato in euro 0,4587 per ciascuna azione ordinaria (calcolato nel rispetto dell'art. 2437-*ter*, terzo comma, del codice civile con riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura in Borsa nei sei mesi precedenti la data di pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea), salve eventuali contestazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2437-*ter*, comma 6, del codice civile; -----

- i soggetti legittimati al diritto di recesso potranno esercitare, per tutte o parte delle azioni possedute, il proprio diritto entro 15 giorni dalla data di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano della delibera che lo legittima, con le modalità specificate nella Relazione illustrativa predisposta dall'organo amministrativo ai sensi dell'art. 72 del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, disponibile sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato Info; di tale iscrizione verrà data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul quotidiano a diffusione nazionale Italia Oggi



e sul sito *internet* della Società; -----  
- la procedura di liquidazione si svolgerà secondo quanto previsto dall'art. 2437-*quater* del codice civile, come specificato nella Relazione illustrativa predisposta dall'organo amministrativo. -----

Egli dà quindi lettura della seguente proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul primo e unico punto della Parte Straordinaria dell'Ordine del Giorno: ---

*"L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti,* -----  
*preso atto di quanto illustrato nella Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione, --*  
*delibera* -----

*1) di approvare la seguente modificazione dell'art. 21 dello statuto sociale, restando inteso che l'efficacia della deliberazione concernente la modifica statutaria in questione è sospensivamente condizionata al fatto che l'ammontare in denaro eventualmente da pagarsi agli azionisti di Aedes che abbiano esercitato il diritto di recesso in relazione a tale modifica statutaria, non ecceda complessivamente l'importo di Euro 2 (due) milioni (corrispondente a un numero massimo di 4.360.148 - quattromilioni trecentosessantamila centoquarantotto) azioni di Aedes, rappresentative dell'1,40% - uno e quaranta centesimi per cento - circa del capitale sociale);* -----

*"Art. 21 - Ripartizione degli utili* -----  
*L'utile netto risultante dal bilancio annuale è destinato, nella misura del 5% alla riserva legale, fino a che essa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale.* -----

*L'Assemblea ordinaria destina a riserva statutaria una quota dell'utile netto risultante dal bilancio annuale, nella misura compresa tra un minimo del 20% e un massimo del 30%. ---*

*L'Assemblea ordinaria distribuisce l'utile rimanente ai soci (tenuto conto dei diritti spettanti a eventuali diverse categorie di azioni e a eventuali strumenti finanziari) dopo le destinazioni di cui ai commi che precedono, dopo aver effettuato eventuali ulteriori accantonamenti previsti dalla normativa primaria o secondaria e dopo aver eventualmente destinato una quota dell'utile a riserve facoltative.* -----

*La riserva statutaria di cui al comma 2 del presente articolo e le riserve facoltative di cui al comma 3 del presente articolo sono distribuibili con deliberazione dell'Assemblea ordinaria."* -----

*2) di redigere e depositare il testo di statuto sociale restando inteso che l'efficacia della deliberazione concernente la modifica statutaria in questione è sospensivamente condizionata al fatto che l'ammontare in denaro eventualmente da pagarsi agli azionisti di Aedes che abbiano esercitato il diritto di recesso in relazione a tale modifica statutaria, non ecceda complessivamente l'importo di euro 2 milioni (corrispondente a un numero massimo di 4.360.148 azioni di Aedes, rappresentative dell'1,4 per cento circa del capitale sociale);* -----

*3) di conferire mandato al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato, affinché gli stessi, disgiuntamente, anche a mezzo di procuratori speciali, con ogni più ampio potere, nessuno escluso o eccettuato, procedano alla formalizzazione di tutti gli adempimenti e formalità connesse all'esecuzione della presente delibera, ivi inclusi gli atti ricognitivi dell'avveramento o del mancato avveramento della condizione sospensiva sopra prevista."* -----

Egli dichiara aperta la discussione sul primo e unico punto della Parte Straordinaria dell'Ordine del Giorno. -----

Chiede e ottiene la parola il signor D'Atri, delegato del socio "D&C Governance s.r.l.", il quale evidenzia come, pur essendo intervenute nella normativa afferenti le SIIQ modifiche in senso migliorativo per lo sviluppo del settore, ad oggi non risulta tale normativa ancora del tutto coerente con le problematiche gestionali delle società che hanno aderito al regime fiscale delle SIIQ e che, pertanto, è ragionevole attendersi qualche ulteriore

modifica della stessa. Nelle more di questo processo migliorativo e tenuto conto delle tempistiche necessarie ad intervenire a livello legislativo, è corretto che Aedes, che ha colto le opportunità sinora offerte dalla normativa vigente, intervenga con adeguamenti statutari e organizzativi per ottimizzare il modello delle SIIQ. Chiede, a tal proposito, se l'istituzione di tale riserva possa anche rappresentare per la Società un'indicazione circa l'intenzione di proseguire in una crescita dimensionale del Gruppo. Chiede, successivamente, se l'indicazione di un range tra il 20 e il 30% dell'utile da accantonare a riserva, sia finalizzato a fornire flessibilità al CDA per garantire una politica distributiva di dividendi uniforme negli anni. Inoltre, chiede conferma che, alla luce dei dati forniti esista un potenziale credito fiscale stimabile in circa 50 milioni di Euro, utilizzabile in compensazione della fiscalità derivante da utili della gestione imponibile, ovvero quelli generati da quel 20% di attività diversa dalla diretta locazione, nonché se negli obiettivi della Società è ricompresa la realizzazione di questo credito fiscale latente e ciò affinché i soci possano essere consapevoli di come questo elemento potrebbe accrescere il valore patrimoniale del Gruppo e la sua valorizzazione in Borsa a livelli superiori di quelli attuali, e ciò anche nell'ottica di ridimensionare l'opportunità dell'esercizio del diritto di recesso. Osserva quindi che se da un punto di vista formale, approvando la proposta di delibera, si rinuncia fino ad un 30% del potenziale utile, in effetti proprio per il concretizzarsi in futuro del recupero delle perdite fiscali che potrà avvenire nell'arco di alcuni anni tale rinuncia sarà ragionevolmente compensata. -----

Prende la parola il Presidente il quale fa presente che la SIIQ, per sua natura, è una società che deve avere una politica costante di distribuzione del dividendo. Infatti, la normativa prevede - in Italia come in altri paesi - l'obbligo di distribuire gli utili derivanti dalla gestione esente: in base alla normativa italiana vi è un l'obbligo di distribuzione del 70% degli utili della quota di patrimonio afferente la gestione di immobili a reddito, pari ad almeno l'80% del portafoglio complessivo. Quanto alla percentuale dell'utile che si propone di destinare a riserva, la stessa è stata determinata con la finalità di compensare la mancanza degli ammortamenti sugli immobili tra gli elementi a riduzione dell'utile distribuibile e, pertanto, di allineare la Società ai Reits che operano in altri mercati. -----

Per quanto riguarda le perdite fiscali, si tratta di un potenziale plusvalore che nell'aggiornamento di piano si cercherà di valorizzare al meglio e nel minor tempo possibile. Sicuramente una parte andrà assorbita dall'utile non esente, cioè quel 20% diverso dall'utile della gestione degli immobili a reddito; un'altra parte potrebbe essere utilizzata in operazioni specifiche. -----

Rilevando che nessuno più domanda di intervenire, Egli dichiara pertanto chiusa la discussione sul primo e unico punto della Parte Straordinaria dell'Ordine del Giorno. Egli rinnova la richiesta agli intervenuti di dichiarare l'eventuale sussistenza di cause che comportino la sospensione del diritto di voto; e prendendo atto che nessuno chiede la parola, mette ai voti, mediante alzata di mano, per controprova, la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione circa la modifica dell'art. 21 dello statuto sociale. -----

Egli dà atto che sono presenti in sala titolari del diritto di voto relativi a complessive n. 219.892.318 (duecento diciannovemilioni ottocentonovantaduemila trecentodiciotto) azioni, pari al 68,758 (sessantotto e settecentocinquantesimo millesimi) per cento rispetto alle n. 319.803.191 (trecento diciannovemilioni ottocentotremila centonovantuno) azioni di cui è composto il capitale sociale; e che nella votazione sono stati rilevati: -----

- l'espressione di voto contrario da parte complessivamente di n. 1.500.300 (unmilione cinquecentomila trecento) azioni, pari allo 0,682 (seicentottantadue millesimi) per cento circa del capitale sociale presente in Assemblea Straordinaria, e precisamente dei seguenti azionisti: "The Walt Disney Company Retirement Plan Master Trust" (per n. 253.912 -



duecentocinquantatremila novecentododici - azioni), "Cristal Bridges - Museum of American Art" (per n. 128.195 - centoventottomilacentonovantacinque - azioni), "Ajo International Small Cap Fund Ltd." (per n. 424.075 - quattrocentoventiquattromila settantacinque - azioni), "Ford Motor Company Defined Benefit Master Trust" (per n. 57 - cinquantasette - azioni), "The Walton Family Foundation" (per n. 316.229 - trecentosedicimila duecentoventinove - azioni), "The Advisors Inner Circle Fund" (per n. 207.194 - duecentosettemila centonovantaquattro - azioni), "Saint Louis University" (per n. 104.294 - centoquattromila duecentonovantaquattro - azioni) e "Ajo Global Market Neutral Fund Ltd." (per n. 66.344 - sessantaseimila trecentoquarantaquattro - azioni); ---

- l'espressione di nessun voto di astensione; -----

e pertanto il voto favorevole complessivamente di n. 218.392.018 (duecento diciottomilioni trecentonovantaduemila diciotto) azioni, pari al 99,318 (novantanove e trecento diciotto millesimi) per cento circa del capitale sociale presente in assemblea e al 68,289 (sessantotto e duecentottantanove millesimi) per cento circa delle azioni di cui è composto l'intero capitale sociale. -----

Egli dichiara pertanto approvata a maggioranza la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul primo e unico punto della Parte Straordinaria dell'Ordine del Giorno; e dichiara con ciò terminata la trattazione del **primo e unico punto** della Parte Straordinaria dell'Ordine del Giorno. -----

----- = = = -----  
E null'altro essendovi da deliberare, il Presidente dell'Assemblea dichiara tolta la seduta, essendo le ore 12,15 (dodici e minuti quindici), e ringrazia tutti i presenti per la loro attenta e qualificata partecipazione. -----

----- = = = -----  
Si allegano al presente verbale (omessane la lettura per avermene il componente espressamente dispensato): -----

- sotto la lettera "A", l'elenco degli Azionisti presenti in proprio e/o per delega; -----

- sotto la lettera "B", la Relazione degli Amministratori relativa al terzo punto dell'Ordine del Giorno di parte ordinaria, predisposta ai sensi dell'art. 125-ter del T.U.F.; -----

- sotto la lettera "C" la Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 72 del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 sul primo e unico punto della Parte Straordinaria dell'Ordine del Giorno -----

- sotto la lettera "D", la Relazione Finanziaria Annuale 2015 (comprendente il progetto di Bilancio d'Esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2015, la Relazione sulla Gestione e l'Attestazione di cui all'articolo 154-bis, comma 5, del T.U.F.), corredata della Relazione del Collegio Sindacale sul Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015 e delle Relazioni della Società di Revisione sul Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015 e sul Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015; -----

- sotto la lettera "E", la Relazione sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari per l'esercizio 2015; -----

- sotto la lettera "F", la Relazione sulla Remunerazione. -----

----- E r i c h i e s t o n e, -----

io notaio ho ricevuto il presente verbale che, da me scritto con l'ausilio di un elaboratore elettronico, ho letto al componente, il quale, a mia domanda, l'approva e lo sottoscrive con me notaio, alle ore diciannove e minuti dieci circa; consta il presente atto di dieci fogli, per trentasei facciate e fino a questo punto della trentasettesima pagina. -----

Firmato Carlo Alessandro Puri Negri -----

Firmato Angelo Busani -----

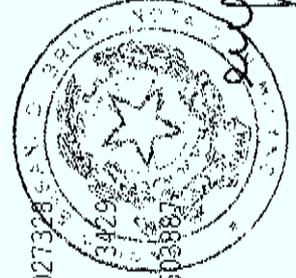
A E D E S S I I Q S . P . A .

ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA del 27 APRILE 2016 ore 10,30 In 1 Convocazione Stampa delle ore 12,14 Pag. 1

F7 = ELENCO DELLE PRESENZE

Cont. AZIONISTA	DELEGATO/LEGALE RAPPRESENTANTE	in proprio	per delega	%	Seriale
1 AUGUSTO S.P.A.	03479/ 266801		163.752.436	51,204	5
2 VI-BA S.R.L.	03479/ 266802		23.268.807	7,275	27
3 ITINERA S.P.A.	63111/ 80		16.935.541	5,295	14
4 AGARP S.R.L.	60077/ 96		4.860.953	1,519	2
5 G.A.M. HOLDING S.R.L.	03307/ 1606330	4.860.952		1,519	13
6 PRAVICOLA S.R.L.	03069/ 3282	4.077.229		1,274	17
7 SCARSI	60077/ 95		525.000	0,164	21
PIO GIOVANNI					
8 AJO INTERNATIONAL SMALL CAP. FUND LTD.	03104/16027327		424.075	0,132	4
9 THE WALTON FAMILY FOUNDATION	03104/16027329		316.229	0,098	25
10 THE WALT DISNEY COMPANY RETIREMENT PLAN MASTER TRUST	03104/16027325		253.912	0,079	24
11 THE ADVISORS' INNER CIRCLE FUND	03479/ 268780		207.194	0,064	23
12 CRYSTAL BRIDGES - MUSEUM OF AMERICAN ART	03104/16027326		128.195	0,040	10
13 VI-BA S.R.L.	63015/ 368		111.078	0,034	26
14 SAINT LOUIS UNIVERSITY	03069/2404362		104.294	0,032	20
15 AJO GLOBAL MARKET-NEUTRAL FUND LTD.	03566/16061975		66.344	0,020	3
16 FORD MOTOR COMPANY DEFINED BENEFIT MASTER TRUST	03104/16027328		57	0,000	12
17 D&C GOVERNANCE S.R.L.	03069/ 3429		10	0,000	11
18 RODINO' WALTER	03307/ 1603887		10	0,000	18

Allegato "A"  
al rep. n.  
35.831/16.501

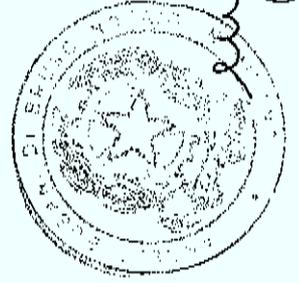


A E D E S S I I Q S . P . A .  
ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA del 27 APRILE 2016 ore 10,30 in : Convocazione Stampa delle ore 12,14 Pag. 2

F7 = ELENCO DELLE PRESENZE  
DELEGATO/LEGALE RAPPRESENTANTE

Cont. AZIONISTA	in proprio	per delega	%	Seriale
19 RODINO' DEMETRIO	2		0,000	19

---

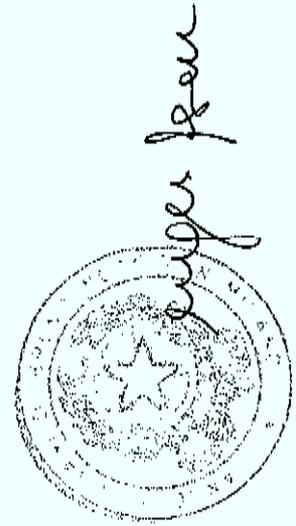


A E D E S S I I Q S . P . A .

ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA del 27 APRILE 2016 ore 10,30 In 1 Convocazione Stampa delle ore 12,14 Pag.

F7 = ELENCO DELLE PRESENZE

TOT. ASSEMBLEA			
	IN PROPRIO	8.938.183	2.794
	IN DELEGA	210.954.135	65.963
	TOTALE GENERALE	219.892.318	68.758



A E D E S S I I Q S . P . A .

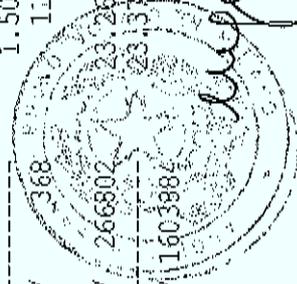
ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA del 27 APRILE 2016 ore 10,30 In 1 Convocazione

ore 10,42 Pag 1

Cont. DELEGATO/LEGALE RAPPRESENTANTE AZIONISTA  
 FIG = PERSONE VOTANTI IN SALA alle ore 10,42  
 ABI / CERT. AZIONI ORDINARIE

STRAORDINARIA SERIALE

1 ALLEGRI GIANFRANCO	PRAVIOLA S.R.L.	03069/ 3282	4.077.229	4.077.229	17
2 BIANCHI PIETRO	TOTALE DELEGHE AGARP S.R.L.	60377/ 96	4.077.229	4.077.229	2
3 BOGGERI GINO	TOTALE DELEGHE G.A.M. HOLDING S.R.L.	03307/ 1696330	4.860.953	4.860.952	13
4 CARADONNA GIANFRANCO	TOTALE DELEGHE RODINO' WALTER	03307/ 1603887	4.860.952	4.860.952	18
5 D'ATRI GIANFRANCO	TOTALE DELEGHE D&C GOVERNANCE S.R.L.	03069/ 3429	10	10	11
6 FRATTOLILLO NICOLA	TOTALE DELEGHE AJO GLOBAL MARKET-NEUTRAL FUND LTP.	03566/16001975	66.344	66.344	3
7	AJO INTERNATIONAL SMALL CAP. FUND LTD.	03104/16027327	424.075	424.075	4
8	CRYSTAL BRIDGES - MUSEUM OF AMERICAN ART	03104/16027326	128.195	128.195	10
9	FORD MOTOR COMPANY DEFINED BENEFIT MASTER TRUST	03104/16027328	57	57	12
10	SAINT LOUIS UNIVERSITY	03069/2404362	104.294	104.294	20
11	THE ADVISORS' INNER CIRCLE FUND	03479/ 268780	207.194	207.194	25
12	THE WALT DISNEY COMPANY RETIREMENT PLAN MASTER TRUST	03104/16027325	253.912	253.912	24
13	THE WALTON FAMILY FOUNDATION	03104/16027329	316.229	316.229	25
14 PERUGINI MANUELA	TOTALE DELEGHE VI-BA S.R.L.	63015/ 368	1.500.300	1.500.300	26
15	VI-BA S.R.L.	03479/ 266802	23.268.807	23.268.807	27
16 RODINO' DEMETRIO	TOTALE DELEGHE RODINO' DEMETRIO	03307/1603884	23.379.885	23.379.885	19



A E D E S S I I Q S . P . A .

ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA del 27 APRILE 2016 ore 10,30 In 1 Convocazione

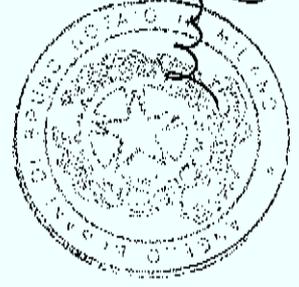
ore 10,42

Pag 2

Cont. DELEGATO/LEGALE RAPPRESENTANTE AZIONISTA  
 F10 = PERSONE VOTANTI IN SALA alle ore 10,42  
 AZI / CERE. AZIONI ORDINARIE

			STRAORDINARIA	SERIALE
17 SAVINO LUCA	03479/	266801	163.752.436	163.752.436 5
18 SCARSI FABRIZIO	60077/	95	163.752.436 525.000	163.752.436 525.000 21
19 VERRASCINA GIACOBBE	63111/	80	525.000 16.935.541	525.000 16.935.541 14
			16.935.541	16.935.541
TOTALE			219.892.318	219.892.318

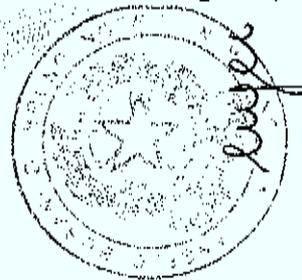
11/11





**ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA**  
**27 APRILE 2016 (I CONVOCAZIONE)**  
**4 MAGGIO 2016 (II CONVOCAZIONE)**

**Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ai sensi dell'art. 125-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 sul terzo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea ordinaria**



Signori Azionisti,

in osservanza dell'art. 125-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato, nonché dell'art. 84-ter della Delibera Consob n. 11971/99 (il "**Regolamento Emittenti**"), come successivamente modificata e integrata, il Consiglio di Amministrazione della Aedes SIIQ S.p.A. (di seguito anche la "**Società**" o l' "**Emittente**") mette a Vostra disposizione una relazione illustrativa sul terzo punto all'ordine del giorno della parte ordinaria dell'Assemblea dei Soci convocata, in sede ordinaria e straordinaria, presso la sede legale della Società in Milano, Via Morimondo n. 26, edificio 18, in prima convocazione per il giorno 27 aprile 2016 alle ore 10.30 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 4 maggio 2016, stessi luogo ed ora, per discutere e deliberare sul seguente

#### *ORDINE DEL GIORNO*

##### **Parte ordinaria**

- 1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015; illustrazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
- 2. Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
- 3. Integrazione del Consiglio di Amministrazione in carica ai sensi dell'art. 2386 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

##### **Parte straordinaria**

- 1. Modifica dell'art. 21 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

§ § §

##### **3. Integrazione del Consiglio di Amministrazione in carica ai sensi dell'art. 2386 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti)**

Signori Azionisti,

con riferimento al punto 3 all'ordine del giorno della parte ordinaria, si informa che, a seguito delle dimissioni rassegnate il 17 dicembre 2015 con effetto immediato – del Consigliere

Roberto Candussi (nominato dall'Assemblea del 10 giugno 2015 e tratto dalla lista presentata da Augusto S.p.A.), l'Assemblea è chiamata a deliberare in merito all'integrazione del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2386 del cod. civ.

Si rammenta che, a seguito delle dimissioni del Consigliere Roberto Candussi, il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 18 dicembre 2015 ha nominato alla carica di Consigliere, ex art. 2386 cod. civ., Adriano Guameri. Per informazioni in merito alle esperienze professionali del nuovo amministratore, si rinvia al relativo *curriculum vitae* pubblicato sul sito della Società all'indirizzo [www.aedesgroup.com](http://www.aedesgroup.com).

Per tale motivo, pertanto, sarete chiamati a deliberare in merito alla nomina di un Consigliere. Si rammenta che non troverà applicazione il meccanismo del voto di lista, e l'Assemblea chiamata ad integrare il Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2386 del cod. civ. delibererà a maggioranza.

Si invitano i Signori Azionisti a presentare presso la sede legale della Società le proposte di candidatura alla carica di Amministratore, corredate: (i) delle informazioni relative all'identità del Socio presentatore, con l'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta comprovata da idonea certificazione rilasciata da un intermediario abilitato ai sensi di legge; (ii) delle dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per la carica di Amministratore; (iii) del *curriculum vitae* del candidato contenente un'esauriente descrizione riguardante le caratteristiche personali e professionali, con l'indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti in altre società e, eventualmente, dell'idoneità a qualificarsi come amministratore indipendente ai sensi di legge e/o del Codice di Autodisciplina, e (iv) delle ulteriori informazioni richieste ai sensi delle norme, anche statutarie, applicabili.

La composizione del Consiglio di Amministrazione deve in ogni caso assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

La presentazione delle candidature presso la Società potrà essere effettuata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento alla sede legale della Società (all'attenzione del Presidente del Consiglio di Amministrazione), o anche tramite un indirizzo di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: [aedes-spa@legalmail.it](mailto:aedes-spa@legalmail.it).

Si raccomanda agli Azionisti che intendano presentare una candidatura di predisporre e depositare congiuntamente alla candidatura – una proposta di deliberazione assembleare sul terzo punto all'ordine del giorno della parte ordinaria, specificando il candidato proposto alla carica di Amministratore, la durata della carica, il relativo compenso e, ove ritenuto opportuno,

l'eventuale proposta di autorizzazione ad esercitare un'attività concorrente e/o assumere incarichi ai sensi dell'art. 2390 del cod. civ.

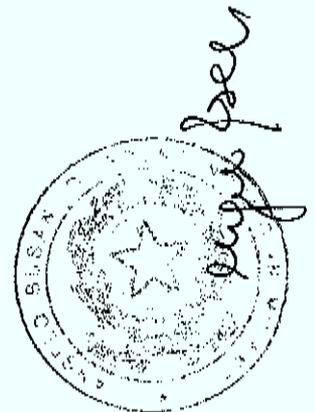
Si rammenta che, in mancanza di diversa determinazione dell'Assemblea, l'Amministratore che sarà nominato dall'Assemblea scadrà insieme con quelli in carica alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

Milano, 25 marzo 2016

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Carlo A. Puni Negri

**ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA**  
**27 APRILE 2016 (I CONVOCAZIONE)**  
**4 MAGGIO 2016 (II CONVOCAZIONE)**

**Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ai sensi dell'art. 72 del  
Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 sul primo e unico punto all'ordine del giorno  
dell'Assemblea straordinaria**



Signori Azionisti,

in osservanza dell'art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato (il "TUF"), nonché degli articoli 72 e 84-ter del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99, come successivamente modificato e integrato (il "Regolamento Emittenti"), il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ("Aedes" o la "Società") mette a Vostra disposizione una relazione illustrativa sul primo punto all'ordine del giorno di parte straordinaria dell'Assemblea dei Soci convocata, in seduta ordinaria e straordinaria, presso la sede legale della Società in Milano, Via Morimondo 26, (edificio 18), per il giorno 27 aprile 2016 alle ore 10:30 in prima convocazione, e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 4 maggio 2016, stessi luogo ed ora, per discutere e deliberare sul seguente

### ORDINE DEL GIORNO

#### Parte ordinaria

- 1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015; illustrazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
- 2. Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
- 3. Integrazione del Consiglio di Amministrazione in carica ai sensi dell'art. 2386 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

#### Parte straordinaria

- 1. Modifica dell'art. 21 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

§ § §

**1. Modifica dell'art. 21 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

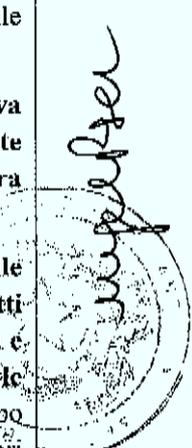
con riferimento al primo ed unico punto all'ordine del giorno, parte straordinaria, la presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 72 del Regolamento Emittenti, illustra la proposta di modifica dell'art. 21 dello statuto sociale della Società.

A tal riguardo, si fa riferimento alla relazione illustrativa messa a disposizione degli Azionisti in data 6 agosto 2015 in occasione dell'Assemblea ordinaria e straordinaria tenutasi in data 17 settembre 2015, nella quale la Società comunicava che stava valutando la possibilità di introdurre la previsione di una riserva statutaria alimentata con accantonamenti annui proporzionali all'utile di esercizio, al fine di ottimizzare l'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario. Tale previsione consentirebbe infatti alla Società di portare l'auto finanziamento ad un livello competitivo se confrontato con *competitor* che operano nel mercato internazionale di riferimento.

Al riguardo, si osserva che la riserva statutaria prevista dall'art. 21 dello statuto sociale, nel testo proposto di seguito, determinerebbe un vincolo di accantonamento di parte dell'utile netto e, quindi, una riduzione dell'utile netto disponibile per la distribuzione ai soci. Ciò comporterebbe, altresì, ai fini della normativa SIIQ, una riduzione dell'utile della gestione esente disponibile per la distribuzione ai soci, sul quale si applica l'obbligo di distribuzione del risultato della gestione esente ai sensi dell'art. 1, comma 123, Legge 27 dicembre 2006, n. 296.

Si riporta di seguito il testo vigente dell'art. 21 dello statuto sociale, raffrontato con il nuovo testo del medesimo, con evidenziazione delle modifiche conseguenti all'approvazione della proposta oggetto di analisi e di quanto sopra specificato.

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p><b>Art. 21 - Ripartizione degli utili</b></p> <p>L'utile netto risultante dal bilancio annuale è assegnato nella misura del 5% (cinque per cento) alla riserva legale, fino a quando questa abbia raggiunto il quinto del capitale.</p> <p>Dopo aver effettuato gli eventuali ulteriori accantonamenti previsti da norme di legge e salvo diversa delibera dell'Assemblea circa accantonamenti a riserve facoltative, l'utile rimanente è ripartito tra tutti i soci tenuto conto dei diritti delle eventuali categorie di azioni.</p>	<p><b>Art. 21 - Ripartizione degli utili</b></p> <p>L'utile netto risultante dal bilancio annuale è <del>assegnato</del> <b>destinato</b>, nella misura del 5% (<del>cinque per cento</del>) alla riserva legale, fino a <del>quando questa</del> <b>che essa non</b> abbia raggiunto il quinto del capitale sociale.</p> <p>L'Assemblea ordinaria destina a riserva statutaria una quota dell'utile netto risultante dal bilancio annuale, nella misura compresa tra un minimo del 20% e un massimo del 30%.</p> <p>L'Assemblea ordinaria distribuisce l'utile rimanente ai soci (tenuto conto dei diritti spettanti a eventuali diverse categorie di azioni e a eventuali strumenti finanziari) dopo le destinazioni di cui ai commi che precedono, dopo aver effettuato gli eventuali ulteriori accantonamenti previsti da norme di legge e salvo diversa <del>delibera</del> dell'Assemblea <del>e</del> circa accantonamenti dalla normativa primaria o secondaria e salvo diversa delibera dell'Assemblea <del>e</del> circa <del>accantonamenti a</del> e dopo aver eventualmente destinato una quota dell'utile a riserve facoltative. <del>l'utile rimanente è ripartito tra tutti i soci tenuto conto dei diritti delle eventuali</del></p>



	<p>categoria di azioni:</p> <p><b>La riserva statutaria di cui al comma 2 del presente articolo e le riserve facoltative di cui al comma 3 del presente articolo sono distribuibili con deliberazione dell'Assemblea ordinaria.</b></p>
--	---

\* \* \*

#### **Valutazioni sulla ricorrenza del diritto di recesso**

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che la modifica statutaria sopra illustrata comporti l'insorgenza di un diritto di recesso in capo agli azionisti di Aedes e, pertanto, agli azionisti di Aedes che non concorreranno all'approvazione della modifica dell'art. 21 dello statuto sociale spetterà il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437, comma 1, lettera (g) del codice civile.

Si precisa che l'efficacia della deliberazione concernente la modifica statutaria in questione è sospensivamente condizionata al fatto che l'ammontare in denaro eventualmente da pagarsi agli azionisti di Aedes che abbiano esercitato il diritto di recesso in relazione a tale modifica statutaria, non ecceda complessivamente l'importo di Euro 2 milioni (corrispondente a un numero massimo di 4.360.148 azioni di Aedes, rappresentative dell'1,4% circa del capitale sociale).

#### **Indicazione dei soggetti legittimati al recesso, delle modalità e dei termini previsti per l'esercizio del diritto e per il pagamento del relativo rimborso, con specifica indicazione dei criteri di determinazione di quest'ultimo.**

La modifica dell'art. 21 dello statuto sociale comporta, secondo quanto previsto dall'art. 2437, comma 1, lettera (g) del codice civile, l'insorgere del diritto di recesso a favore degli Azionisti che non concorreranno all'adozione della proposta deliberazione (vale a dire in capo agli Azionisti dissenzienti, assenti o astenuti).

Ai sensi dell'art. 2437-bis del codice civile, i soggetti legittimati al diritto di recesso potranno esercitare, per tutte o parte delle azioni possedute, il proprio diritto mediante lettera raccomandata A/R indirizzata alla Società e spedita presso la relativa sede legale in Milano, Via Morimondo 26, (edificio 18) (la "**Dichiarazione di recesso**") entro 15 giorni dalla data di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano della delibera che lo legittima. Di tale iscrizione verrà data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul quotidiano a diffusione nazionale Italia Oggi e sul sito *internet* della Società.

La Dichiarazione di recesso dovrà contenere:

- le generalità del socio recedente, ivi incluso il codice fiscale e, ove presente, la partita IVA (e, nel caso di persone giuridiche, gli estremi di iscrizione presso il Registro delle Imprese competente);
- il domicilio del socio recedente (e, ove disponibile, un recapito telefonico o di posta elettronica) per le comunicazioni inerenti il procedimento;

- il numero di azioni Aedes in relazione alle quali viene esercitato il diritto di recesso;
- il codice IBAN del conto corrente bancario presso il quale accreditare l'importo del rimborso delle azioni oggetto di recesso.

La Dichiarazione di recesso dovrà inoltre contenere l'indicazione dell'intermediario presso cui sono depositate le azioni oggetto di recesso ed una dichiarazione del socio recedente che tali azioni sono libere da pegni o da altri vincoli in favore di terzi. Qualora le azioni oggetto di recesso siano gravate da pegni o da altri vincoli in favore di terzi, il socio recedente dovrà, altresì, allegare alla Dichiarazione di recesso – a pena d'inammissibilità della Dichiarazione di recesso stessa – una dichiarazione del creditore pignoratorio o del soggetto a cui favore sia apposto il vincolo, con la quale tale soggetto presti il proprio consenso irrevocabile ed incondizionato alla liberazione delle azioni dal pegno e/o dal vincolo, nonché alla liquidazione delle azioni oggetto di recesso, in conformità alle presenti istruzioni.

In aggiunta a quanto sopra, fermo restando quanto previsto dall'art. 127-bis del TUF, il socio recedente dovrà altresì trasmettere alla Società, a pena di inammissibilità della Dichiarazione di recesso, con le stesse modalità e contestualmente alla Dichiarazione di recesso stessa – oppure, ove ciò non fosse possibile, anche successivamente, ma comunque entro e non oltre il predetto termine di 15 giorni dalla data di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano della deliberazione assembleare con la quale sia stata approvata la modifica dello statuto sociale e con le suddette modalità – un'apposita certificazione, rilasciata da un intermediario autorizzato a norma delle disposizioni in materia di strumenti finanziari dematerializzati immessi in regime di gestione accentrata, la quale attesti:

- la proprietà ininterrotta, in capo all'Azionista recedente delle azioni in relazione alle quali viene esercitato il diritto di recesso a decorrere dalla data della deliberazione assembleare di modifica dello statuto sociale e sino alla data di esercizio del diritto di recesso, tenuto conto di quanto prescritto dall'art. 127-bis, comma 2, TUF;
- l'assenza di pegno o altro vincolo sulle azioni in relazione alle quali viene esercitato il diritto di recesso; in caso contrario, come in precedenza segnalato, l'Azionista recedente dovrà provvedere a trasmettere alla Società, insieme alla certificazione e quale condizione per l'ammissibilità della Dichiarazione di recesso, apposita dichiarazione resa dal creditore pignoratorio, ovvero dal soggetto a favore del quale sussista altro vincolo sulle azioni, con la quale tale soggetto presti il proprio consenso irrevocabile ad effettuare la liquidazione delle azioni oggetto del recesso in conformità alle istruzioni del socio recedente.

L'efficacia dell'eventuale recesso esercitato dai soggetti legittimati è subordinata alla mancata revoca, entro 90 giorni, da parte di Aedes, della deliberazione che lo legittima, ai sensi dell'art. 2347-bis, terzo comma del codice civile.

Il valore di liquidazione sarà determinato ai sensi dell'art. 2437-ter, terzo comma del codice civile, facendo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso.

Pertanto, il valore di liquidazione delle azioni in sede di esercizio del diritto di recesso è determinato in Euro 0,4587 per ciascuna azione ordinaria, salve eventuali contestazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2437-ter, comma 6, del codice civile.

Come precedentemente descritto, l'efficacia della deliberazione concernente la modifica statutaria in questione è sospensivamente condizionata al fatto che l'ammontare in denaro eventualmente da pagarsi

agli azionisti di Aedes che abbiano esercitato il diritto di recesso in relazione a tale modifica statutaria, non ecceda complessivamente l'importo di Euro 2 milioni (corrispondente a un numero massimo di 4.360.148 azioni di Aedes, rappresentative dell'1,4% circa del capitale sociale). Di conseguenza, nel caso in cui la condizione sospensiva non si dovesse avverare e, quindi, la deliberazione in questione non divenisse efficace, l'esercizio del diritto di recesso sarà anch'esso privo di effetto.

**Indicazione delle modalità con le quali verranno comunicate agli aventi diritto le informazioni non disponibili alla data odierna in particolare in merito alla data di iscrizione nel Registro delle Imprese della deliberazione assembleare da cui decorrono i termini per il recesso**

La Società provvederà a comunicare, ai sensi della normativa vigente, in tempo utile al pubblico ed al mercato la data di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano della deliberazione assembleare con la quale è stata approvata la modifica dello statuto sociale, data dalla quale decorrerà il termine di 15 giorni per l'esercizio del diritto di recesso da parte degli Azionisti legittimati, anche mediante pubblicazione di un avviso sul quotidiano Italia Oggi e sul sito internet della Società ([www.aedesgroup.com](http://www.aedesgroup.com)).

Nel caso in cui uno o più Azionisti a ciò legittimati esercitino il diritto di recesso, la procedura di liquidazione si svolgerà secondo quanto previsto dall'art. 2437-*quater* del codice civile.

In particolare:

- gli amministratori offriranno le azioni per le quali è stato esercitato (e sia divenuto efficace) il diritto di recesso in opzione agli altri Azionisti, in proporzione al numero delle azioni possedute da questi ultimi (**"Offerta in Opzione"**). L'Offerta in Opzione sarà rivolta, indistintamente e a parità di condizioni a tutti gli Azionisti Aedes diversi dagli Azionisti recedenti, in proporzione al numero delle azioni dagli stessi possedute;
- per l'esercizio del diritto di opzione verrà concesso un termine che non dovrà essere inferiore a trenta giorni dal deposito dell'Offerta in Opzione presso il Registro delle Imprese di Milano;
- gli Azionisti Aedes che eserciteranno il diritto di opzione, purché ne facciano contestualmente richiesta, avranno, altresì, diritto di prelazione nell'acquisto delle azioni rimaste eventualmente inopiate.

L'acquisto delle azioni oggetto dell'Offerta in Opzione, mediante esercizio dei diritti di opzione, dovrà avvenire presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata Monte Titoli S.p.A., mediante sottoscrizione del modulo di adesione predisposto dagli intermediari autorizzati e messo a disposizione presso gli stessi. Presso la sede di Aedes e sul sito *internet* della Società sarà inoltre disponibile, per gli intermediari che ne faranno richiesta, un facsimile di modulo di adesione.

Aedes provvederà a comunicare al pubblico, alla CONSOB e a Borsa Italiana S.p.A. i risultati dell'Offerta in Opzione, così come i risultati dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte degli Azionisti Aedes che lo abbiano esercitato, secondo le modalità ed entro i termini previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari.

La comunicazione di avvenuta assegnazione delle azioni oggetto dell'Offerta in Opzione sarà effettuata ai richiedenti dai rispettivi intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A., secondo le tempistiche e le procedure interne di ciascuno di essi.

Aedes provvederà a comunicare le modalità e i termini di pagamento e di consegna delle azioni oggetto dell'Offerta in Opzione, nonché ogni eventuale ulteriore informazione relativa all'Offerta in Opzione,

nell'ambito dell'avviso relativo al deposito dell'Offerta in Opzione presso il Registro delle Imprese di Milano che sarà pubblicato sul quotidiano Italia Oggi e sul sito internet della Società.

Qualora gli Azionisti Aedes non acquistino, in tutto o in parte, le azioni oggetto dell'Offerta in Opzione, il Consiglio di Amministrazione di Aedes potrà collocarle mediante offerta sul Mercato Telematico Azionario. In caso di mancato collocamento con una delle modalità sopra indicate, entro 180 giorni dalla comunicazione del recesso, le azioni dell'Azionista Aedes recedente verranno rimborsate mediante acquisto da parte della Società utilizzando riserve disponibili anche in deroga a quanto previsto dall'art. 2357, comma 3 del codice civile.

\* \* \*

Alla luce di quanto precede, il Consiglio invita pertanto la convocata Assemblea degli Azionisti ad adottare la seguente deliberazione: *"L'assemblea straordinaria degli Azionisti, preso atto di quanto illustrato nella Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione,*

*delibera*

- 1) *di approvare la seguente modificazione dell'art. 21 dello statuto sociale, restando inteso che l'efficacia della deliberazione concernente la modifica statutaria in questione è sospensivamente condizionata al fatto che l'ammontare in denaro eventualmente da pagarsi agli azionisti di Aedes che abbiano esercitato il diritto di recesso in relazione a tale modifica statutaria, non ecceda complessivamente l'importo di Euro 2 milioni (corrispondente a un numero massimo di 4.360.148 azioni di Aedes, rappresentative dell'1,4% circa del capitale sociale):*

**"Art. 21 - Ripartizione degli utili**

L'utile netto risultante dal bilancio annuale è ~~assegnato~~ **destinato**, nella misura del 5% (cinque per cento) alla riserva legale, fino a ~~quando questa~~ **che essa non** abbia raggiunto il quinto del capitale sociale.

**L'Assemblea ordinaria destina a riserva statutaria una quota dell'utile netto risultante dal bilancio annuale, nella misura compresa tra un minimo del 20% e un massimo del 30%.**

**L'Assemblea ordinaria distribuisce l'utile rimanente ai soci (tenuto conto dei diritti spettanti a eventuali diverse categorie di azioni e a eventuali strumenti finanziari) dopo le destinazioni di cui ai commi che precedono, dopo aver effettuato gli eventuali ulteriori accantonamenti previsti da ~~norme di legge e salvo diversa delibera dell'Assemblea circa accantonamenti dalla normativa primaria o secondaria e salvo diversa delibera dell'Assemblea circa accantonamenti a~~ e dopo aver eventualmente destinato una quota dell'utile a riserve facoltative. L'utile rimanente è ripartito tra tutti i soci tenuto conto dei diritti delle eventuali categorie di azioni.**



**La riserva statutaria di cui al comma 2 del presente articolo e le riserve facoltative di cui al comma 3 del presente articolo sono distribuibili con deliberazione dell'Assemblea ordinaria.";**

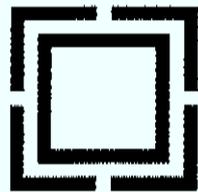
- 2) *di redigere e depositare il testo di statuto sociale restando inteso che l'efficacia della deliberazione concernente la modifica statutaria in questione è sospensivamente condizionata al fatto che l'ammontare in denaro eventualmente da pagarsi agli azionisti di Aedes che abbiano esercitato il diritto di recesso in relazione a tale modifica statutaria, non ecceda complessivamente l'importo di Euro 2 milioni (corrispondente a un numero massimo di 4.360.148 azioni di Aedes, rappresentative dell'1,4% circa del capitale sociale);*
- 3) *di conferire mandato al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato, affinché gli stessi, disgiuntamente, anche a mezzo di procuratori speciali, con ogni più ampio potere, nessuno escluso o eccettuato, procedano alla formalizzazione di tutti gli adempimenti e formalità connesse all'esecuzione della presente delibera, ivi inclusi gli atti ricognitivi dell'avveramento o del mancato avveramento della condizione sospensiva sopra prevista."*

\* \* \*

Milano, 25 marzo 2016

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Carlo A. Buri Negri

Allegato "D"  
al rep. n.  
35.831/16.561

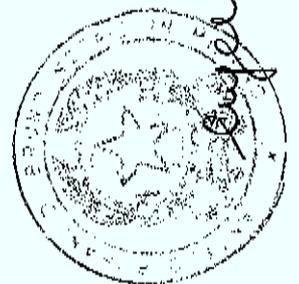


**AEDES SiiQ**  
COMMERCIAL PROPERTIES

**BILANCIO AL  
31 DICEMBRE 2015**

**110°**

**ESERCIZIO**



## INDICE

<b>INDICE</b> .....	<b>2</b>
<b>1. PROFILO SOCIETARIO</b> .....	<b>4</b>
1.1 LETTERA AGLI AZIONISTI .....	5
1.2 CARICHE SOCIALI .....	6
1.3 ASSETTO AZIONARIO DI RIFERIMENTO .....	7
<b>2. RELAZIONE SULLA GESTIONE</b> .....	<b>8</b>
2.1 DATI DI SINTESI .....	9
2.2 NET ASSET VALUE .....	12
2.3 STRUTTURA DEL GRUPPO .....	13
2.4 STRATEGIA E MODELLO DI BUSINESS .....	14
2.5 ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO .....	15
2.6 CONFRONTO DEI DATI CONSUNTIVI CON IL PIANO.....	27
2.7 COMMENTO SULL'ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA CAPOGRUPPO AEDES SIIQ S.P.A.	28
2.8 EVENTI DI RILIEVO.....	29
2.9 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE .....	34
2.10 IL QUADRO NORMATIVO E REGOLAMENTARE SIIQ.....	48
2.11 PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE .....	50
2.12 PERSONALE E STRUTTURA ORGANIZZATIVA .....	56
2.13 CORPORATE GOVERNANCE E ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO .....	57
2.14 ALTRE INFORMAZIONI .....	59
2.15 RACCORDO TRA IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO NETTO DELLA CAPOGRUPPO E IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO NETTO CONSOLIDATI .....	62
2.16 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....	63
2.17 PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO .....	64
<b>3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DEL GRUPPO AEDES</b> .....	<b>65</b>
3.1 PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA .....	66
3.2 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO.....	67
3.3 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO .....	68
3.4 PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO.....	69
3.5 RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO .....	70
3.6 PREMessa .....	71
3.7 SCHEMI DI BILANCIO .....	78
3.8 PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO.....	79
3.9 CRITERI DI VALUTAZIONE.....	80

<b>3.10</b>	<b>PRINCIPALI TIPOLOGIE DI RISCHIO .....</b>	<b>90</b>
<b>3.11</b>	<b>EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO .....</b>	<b>93</b>
<b>3.12</b>	<b>AREA DI CONSOLIDAMENTO .....</b>	<b>93</b>
<b>3.13</b>	<b>NOTE ILLUSTRATIVE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA E DEL CONTO ECONOMICO .....</b>	<b>94</b>
<b>3.14</b>	<b>ALLEGATO 1 - INFORMAZIONI SOCIETARIE .....</b>	<b>129</b>
<b>3.15</b>	<b>ALLEGATO 2 - RAPPORTI CON PARTI CORRELATE .....</b>	<b>133</b>
<b>3.16</b>	<b>ALLEGATO 3 - PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO. ....</b>	<b>134</b>
<b>3.17</b>	<b>ALLEGATO 4 – INFORMAZIONI AI SENSI DELL'ART. 149-DUODECIES DEL REGOLAMENTO EMITTENTI CONSOB .....</b>	<b>135</b>
<b>3.18</b>	<b>ATTESTAZIONE SUL BILANCIO CONSOLIDATO.....</b>	<b>136</b>
<b>3.19</b>	<b>RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE .....</b>	<b>137</b>
<b>4.</b>	<b>PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DI AEDES SIIQ S.P.A. ....</b>	<b>139</b>
<b>4.1</b>	<b>PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA.....</b>	<b>140</b>
<b>4.2</b>	<b>CONTO ECONOMICO.....</b>	<b>141</b>
<b>4.3</b>	<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO .....</b>	<b>141</b>
<b>4.4</b>	<b>PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO.....</b>	<b>142</b>
<b>4.5</b>	<b>RENDICONTO FINANZIARIO .....</b>	<b>143</b>
<b>4.6</b>	<b>OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI.....</b>	<b>144</b>
<b>4.7</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>146</b>
<b>4.8</b>	<b>CRITERI DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>153</b>
<b>4.9</b>	<b>PRINCIPALI TIPOLOGIE DI RISCHIO .....</b>	<b>163</b>
<b>4.10</b>	<b>NOTE ILLUSTRATIVE DEL PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA E DEL CONTO ECONOMICO .....</b>	<b>166</b>
<b>4.11</b>	<b>ALLEGATO 1 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE.....</b>	<b>205</b>
<b>4.12</b>	<b>ALLEGATO 2 – CORRISPETTIVI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE .....</b>	<b>206</b>
<b>4.13</b>	<b>ATTESTAZIONE SUL BILANCIO D'ESERCIZIO.....</b>	<b>207</b>
<b>4.14</b>	<b>RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE .....</b>	<b>208</b>
<b>4.15</b>	<b>RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE.....</b>	<b>210</b>



## **1. PROFILO SOCIETARIO**

Il Gruppo è costituito da:

- **Gruppo IRI**
- **Gruppo Eni**
- **Gruppo Enel**
- **Gruppo Ferrovie dello Stato**
- **Gruppo Poste Italiane**
- **Gruppo Telecom Italia**
- **Gruppo Unipol**
- **Gruppo Mediobanca**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Venezia**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Treviso**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Vicenza**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Verona, Vicenza e Belluno**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Venezia**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Treviso**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Vicenza**
- **Gruppo Cassa di Risparmio di Verona, Vicenza e Belluno**

## 1.1 Lettera agli Azionisti

Signori Azionisti

Il 2015 ha rappresentato per la nostra Società un anno importante, nel quale sono state completate le attività di ristrutturazione della Società, prodromiche al suo rilancio che verrà perseguito mediante la trasformazione in *property company*.

Il Gruppo ha realizzato obiettivi rilevanti e strategici tra i quali: l'integrale sottoscrizione sul mercato dell'aumento di capitale in opzione che ha consentito, unitamente agli aumenti di capitale riservati del 2014, il rafforzamento patrimoniale e finanziario del Gruppo; il compimento delle ultime attività contemplate dall'accordo sottoscritto nel 2014 con le banche finanziatrici per la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario, con definitiva liberazione di Aedes da ogni ulteriore impegno; la riorganizzazione del Gruppo, che ha visto – principalmente – la fusione di Praga Holding Real Estate in Aedes e la cessione di Nova Re; l'ottenimento, mediante comunicazione pervenuta da CONSOB in data 1 ottobre 2015, della liberazione dagli obblighi mensili di informativa ai sensi dell'art.114 del D. Lgs. n. 58/98; l'adesione al regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), in coerenza con il modello di *property company*, internazionalmente identificato nei REITs; il raggiungimento o il superamento degli obiettivi di EBIT, Patrimonio Netto e Indebitamento previsti nel Piano e comunicati nel Prospetto Informativo dell'aumento di capitale eseguito nel 2015, nonché il conseguimento di un utile netto di 6,1 milioni di Euro, superiore del 79% rispetto ai 3,4 milioni di Euro attesi nel Piano.

Le attività immobiliari programmate sono state realizzate con successo. Si ricorda in particolare, da una parte, gli acquisti di un immobile a Catania e del 50% delle quote del fondo "Petarca" (già posseduto al 15%) proprietario di 5 immobili a Milano e nell'hinterland milanese; e, dall'altra, la vendita dell'immobile sito a Milano, in precedenza sede sociale. Inoltre, è stato sottoscritto con TH Real Estate un accordo di *joint venture* finalizzato all'ampliamento del Serravalle Designer Outlet, grazie al quale il centro potrà consolidarsi come il più grande outlet del lusso e una delle top fashion destination d'Europa.

La Società ha al contempo ricostituito la struttura di *investor relation* per la gestione delle relazioni con gli investitori e conferito ad Intermonte SIM S.p.A. gli incarichi di Intermediario Finanziario per l'acquisto e la vendita di azioni, di Liquidity Provider e di Specialist sul titolo Aedes, al fine di una maggiore visibilità e migliore valorizzazione del titolo stesso.

Grazie al supporto degli azionisti, del *management* e dei dipendenti del Gruppo, Aedes SIIQ S.p.A. conclude l'esercizio 2015 in maniera positiva e guarda al 2016 e agli anni a seguire con un programma di attività finalizzato alla crescita e al consolidamento del proprio portafoglio immobiliare di lungo termine.

**Il Presidente**

**L'Amministratore Delegato**

## 1.2 Cariche sociali

### Consiglio di Amministrazione



**Giuseppe Roveda**  
Amministratore Delegato



**Carlo A. Puri Negri**  
Presidente



**Benedetto Ceglie**  
Vice Presidente



**Giacomo Garbuglia**  
Consigliere  
(1)



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



**Dario Latella**  
Consigliere Indipendente  
(2)(3)



**Annapaola Negri-Clementi**  
Consigliere Indipendente  
(1)(2)(3)



**Giorgio Robba**  
Consigliere Indipendente



**Serenella Rossano**  
Consigliere Indipendente  
(1)(3)

(1) Comitato Finanza e Investimenti  
(2) Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate  
(3) Comitato per la Remunerazione e le Nomine

\* Nominato per cooptazione dal C.d.A. del 18 dicembre 2015 in sostituzione del Consigliere Roberto Candussi, dimessosi in data 17 dicembre 2015

### Collegio Sindacale



**Cristiano Agogliati**  
Presidente  
(1)



**Fabrizio Capponi**  
Sindaco Effettivo  
(1)



**Sabrina Navarra**  
Sindaco Effettivo  
(1)



**Giorgio Pellati**  
Sindaco Supplente



**Roberta Moscaroli**  
Sindaco Supplente



**Luca Angelo Pandolfi**  
Sindaco Supplente

(1) Il Consiglio di Amministrazione, in data 11 giugno 2015, ha deliberato di attribuire al Collegio Sindacale le funzioni di Organismo di Vigilanza

### Società di Revisione

Deloitte & Touche S.p.A.

## 1.3 Assetto azionario di riferimento

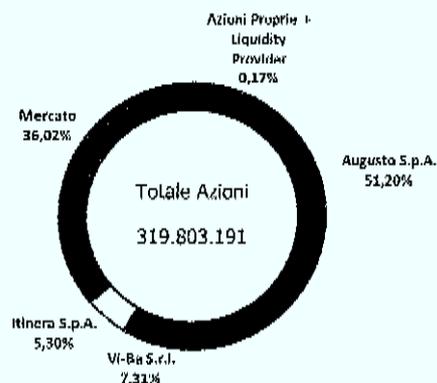
Nel corso del 2015 è stato interamente sottoscritto l'aumento di capitale in opzione, deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 30 settembre 2014, per l'ammontare complessivo di Euro 40.000.006,56, mediante l'emissione di n. 86.956.536 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale, godimento regolare. L'aumento di capitale è stato offerto in opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 2, del codice civile, nel periodo 8 - 25 giugno 2015, nonché offerto in Borsa ai sensi dell'art. 2441, comma 3, del codice civile, il giorno 29 giugno 2015. Ad esito dell'aumento in opzione, sono state emesse n. 86.956.536, per un controvalore complessivo pari a Euro 40.000.006,56, con abbinati gratuitamente n. 86.956.536 "Warrant Aedes S.p.A. 2015-2020" (i "Warrant"), che attribuiscono ai titolari ed ai loro aventi causa il diritto di sottoscrivere n. 1 azione di compendio ogni 3 Warrant detenuti, ad un prezzo unitario pari ad Euro 0,69, secondo le modalità ed i termini indicati nel Regolamento dei Warrant. Nel corso dell'esercizio 2015 sono stati esercitati n. 2.316 Warrant e sono state quindi sottoscritte n. 772 azioni ordinarie.

Alla data di approvazione della Relazione il capitale sociale di Aedes SIIQ S.p.A. ammonta ad 212.945.601,41 ed è diviso in n. 319.803.191 azioni ordinarie.

Si riporta di seguito l'elenco degli Azionisti che, alla data del 31 dicembre 2015, sulla base delle comunicazioni Consob pervenute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58/1998 e del libro soci aggiornato, nonché delle altre informazioni a disposizione della Società alla suddetta data, risultano detenere partecipazioni in misura superiore al 5 (cinque) per cento del capitale sociale sottoscritto di Aedes SIIQ S.p.A. (tenuto conto della qualifica di PMI della Società ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1, del D. Lgs. n. 58/1998).

Azionista	# azioni	% sul capitale sociale	% diritti di voto
<b>Augusto S.p.A.</b>	<b>163.752.436</b>	<b>51,20%</b>	<b>51,29%</b>
<b>Vi-Ba S.r.l.</b>	<b>23.379.885</b>	<b>7,31%</b>	<b>7,32%</b>
<b>Itinera S.p.A.</b>	<b>16.935.541</b>	<b>5,30%</b>	<b>5,30%</b>
<b>Mercato</b>	<b>115.196.329</b>	<b>36,02%</b>	<b>36,08%</b>
<b>Totale Azioni</b>	<b>319.264.191</b>	<b>99,83%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Azioni Proprie</b>	<b>531.000</b>	<b>0,17%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Azioni Proprie per liquidity provider</b>	<b>8.000</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Totale Azioni</b>	<b>319.803.191</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

In considerazione dell'assetto azionario di riferimento, calcolato sulla base di 319.803.191 azioni ordinarie in circolazione alla data del 31 dicembre 2015, la situazione dell'azionariato risulta composta come evidenziato nel grafico riportato di fianco. Si rammenta che su un totale di 86.956.536, sono ancora in circolazione n. 86.954.220 Warrant che conferiscono ai loro titolari il diritto di sottoscrivere n. 1 azione Aedes SIIQ S.p.A., ad un prezzo unitario pari ad Euro 0,69, ogni 3 Warrant detenuti.



### AZIONI PROPRIE

Al 31 dicembre 2015 Aedes deteneva n. 531.000 azioni ordinarie - ad un prezzo medio di acquisto pari a Euro 0,4931 - rappresentative dello 0,166% del capitale sociale, oltre a 8.000 azioni ordinarie a servizio dell'attività di *liquidity provider* svolta da Intermonte SIM S.p.A..

## **2. RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Il Gruppo ha adottato la politica di gestione delle risorse umane e del personale che ha permesso di raggiungere i risultati conseguiti nel 2015, attraverso un'ottimizzazione delle risorse e un'attenzione particolare alla formazione e allo sviluppo del personale.

## 2.1 Dati di sintesi

- Highlights economico-finanziari<sup>1</sup>

EBITDA		EBIT <sup>2</sup>		EBIT <sup>3</sup>		RISULTATO NETTO	
(1,4)	6,4	(24,8)	6,2	49,1	10,1	49,8	6,1
2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015

GAV <sup>4</sup>		NAV IMMOBILIARE <sup>5</sup>		YIELD%		R.P. YIELD% <sup>6</sup>	
296,5	321,3	170,8	169,1	5,8%	6,6%	7,0%	7,9%
2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015

PATRIMONIO NETTO		GEARING RATIO		NAV		NAV/AZIONE	
238,9	275,3	65%	60%	270,0 <sup>7</sup>	279,1	0,84 <sup>8</sup>	0,87
2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015

PFL		LTV % <sup>9</sup>		PFN		COSTO MEDIO DBT %	
(156,4)	(164,4)	52,7%	51,2%	(124,1)	(95,9)	3,70%	2,77%
2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015

- Dati relativi alla performance di mercato<sup>10</sup>

### IL TITOLO AEDES IN BORSA

Il titolo Aedes (AE.IM) e la conseguente capitalizzazione di Borsa hanno registrato nel corso dell'anno 2015 un andamento diviso in due fasi: nella prima parte dell'esercizio, e in particolare a decorrere dalla seconda metà del mese di gennaio, sulla scorta delle operazioni straordinarie finalizzate al risanamento della situazione finanziaria e alla modifica della governance societaria realizzate nel dicembre 2014, il prezzo dell'azione ha registrato un costante aumento fino al raggiungimento del picco annuo nel mese di giugno; successivamente all'esecuzione dell'aumento di capitale in opzione eseguito a metà del 2015, il prezzo dell'azione ha avuto una iniziale flessione per poi rimanere in un *range* contenuto, con un andamento sostanzialmente correlato all'indice di mercato e ai principali competitors pur mantenendo complessivamente una *performance* migliore.

Di seguito un grafico con il confronto tra l'andamento del titolo Aedes rispetto a quello dei principali competitors<sup>11</sup> e all'indice di mercato<sup>12</sup>.

<sup>1</sup> Dati in milioni di Euro.

<sup>2</sup> Esclude poste di natura non ricorrente.

<sup>3</sup> Include poste di natura non ricorrente.

<sup>4</sup> Dati consolidati.

<sup>5</sup> Dati consolidati.

<sup>6</sup> Reversionary Potential Yield.

<sup>7</sup> Rettificato per tener conto dell'aumento di capitale sociale in opzione da Euro 10 milioni eseguito nel 2015, al netto del versamento in conto capitale da 9,5 milioni di Euro effettuato da Vi-Ba S.r.l. nel 2014.

<sup>8</sup> NAV/Azione 2014 pari a 1,05 al 31 dicembre 2014 senza tener conto dell'aumento di capitale sociale in opzione per massimi Euro 40.000.006,56, a Euro 0,16 per azione e, dunque, per n. 86.956.536 azioni ordinarie, eseguito nel 2015.

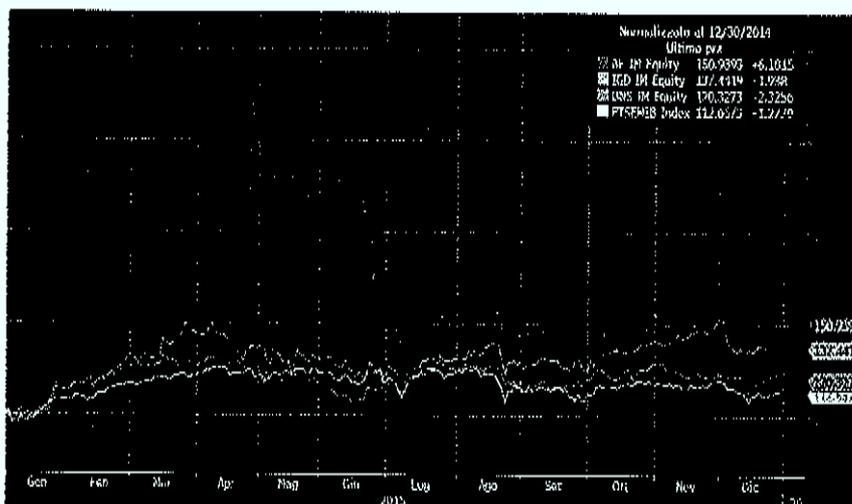
<sup>9</sup> PFL / GAV. Tenendo conto del solo debito allocato su immobili il rapporto LTV è pari al 17,4%.

<sup>10</sup> Fonte Dati Bloomberg

<sup>11</sup> Beni Stabili SIIQ e IGD SIIQ

<sup>12</sup> FTSEMIB Index

## Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2015

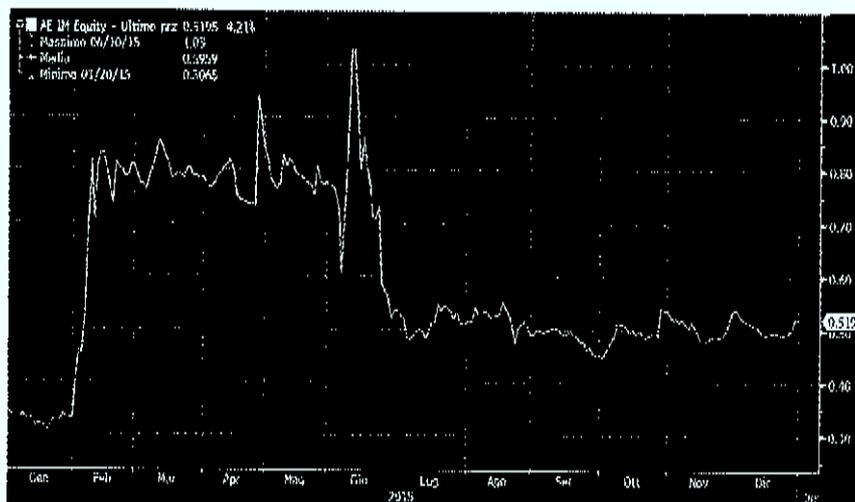


Di seguito si riportano i dati principali e l'andamento dei prezzi del titolo Aedes:

Prezzo al 30 dicembre 2014: € 0,3442  
 Prezzo al 30 dicembre 2015: € 0,5195  
 Variazione annua: +51%

Prezzo Massimo: € 1,0300 (10 giugno 2015)  
 Prezzo Minimo: € 0,3065 (20 gennaio 2015)  
 Prezzo Medio: € 0,5959

Capitalizzazione di borsa al 30 dicembre 2015: 166,1 milioni di Euro

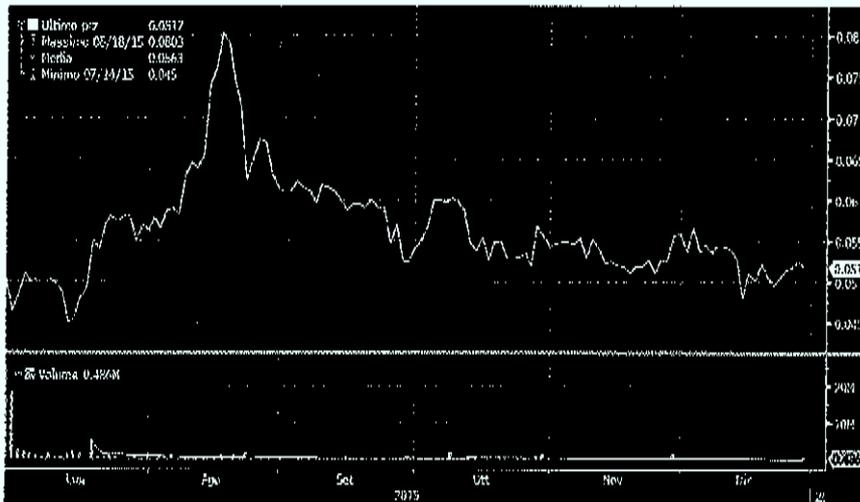


### ANDAMENTO DEL WARRANT

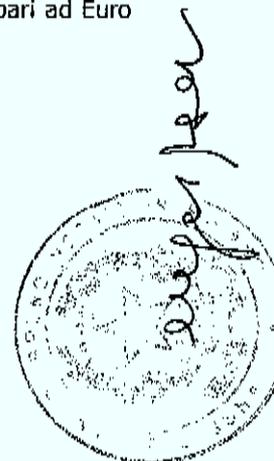
Con l'emissione delle azioni rivenienti dall'aumento in opzione sono stati assegnati gratuitamente 86.956.536 Warrant Aedes 2015-2020. L'aumento in opzione per massimi Euro 40.000.006,56 a un prezzo di Euro 0,46 per azione, prevedeva infatti l'emissione di massime n. 86.956.536 azioni ordinarie Aedes, con abbinati gratuitamente altrettanti warrant, e contestuale aumento di capitale per massimi Euro 20.000.003,28, a un prezzo di Euro 0,69 per azione, comprensivo di sovrapprezzo e, dunque, per massime n. 28.985.512 azioni ordinarie Aedes a servizio dell'esercizio dei warrant.

L'avvio delle negoziazioni del Warrant Aedes 2015-2020 è avvenuto in data 30 giugno 2015, con una quotazione iniziale di 0,0503 Euro.

Di seguito il grafico con del Warrant Aedes 2015-2020 dall'avvio delle negoziazioni sino al termine dell'esercizio 2015.



Su un totale di 86.956.536, sono ancora in circolazione n. 86.954.220 Warrant che conferiscono ai loro titolari il diritto di sottoscrivere n. 1 azione Aedes SIIQ S.p.A., ad un prezzo unitario pari ad Euro 0,69, ogni 3 Warrant detenuti.



*Handwritten signature: [illegible]*

*Circular stamp: [illegible]*

## 2.2 Net Asset Value

Il patrimonio complessivo di proprietà del Gruppo Aedes a fine 2015 a valori correnti è pari a 279,1 milioni di Euro, ivi incluso il pro quota di patrimonio detenuto tramite joint ventures, fondi immobiliari e società collegate che è stato valutato sulla base del patrimonio netto, tenendo in considerazione il valore di mercato degli immobili da queste posseduti.

Di seguito si dettaglia il NAV di competenza del Gruppo Aedes alla data del 31 dicembre 2015 (dati in milioni di Euro):

(€/mln)	Book value	Market value	Capital gain
Rented Assets	150,8	150,8	-
Development for Rent	109,3	109,8	0,5
To Be Sold	60,6	60,7	0,1
<b>Totale Gruppo Consolidato</b>	<b>320,8</b>	<b>321,3</b>	<b>0,6</b>
Pro quota Rented Assets in Fondi e JVs	23,6	23,6	0,0
Pro quota Development for Rent in Fondi e JVs	8,8	16,0	7,2
Pro quota in To Be Sold in Fondi e JVs	9,5	11,8	2,3
<b>Totale Fondi e JVs</b>	<b>41,9</b>	<b>51,4</b>	<b>9,5</b>
<b>Totale</b>	<b>362,7</b>	<b>372,7</b>	<b>10,1</b>
Interessi di minoranza			-
Patrimonio netto del Gruppo a valore di libro			269,1
<b>Net Asset Value</b>			<b>279,1</b>
<b>NAV per azione (€)</b>			<b>0,87</b>

Si rammenta che l'aumento di capitale da eseguirsi a servizio del Warrant 2015-2020 è pari a circa 20 milioni di Euro. Su un totale di 86.956.536, sono infatti ancora in circolazione n. 86.954.220 Warrant che conferiscono ai loro titolari il diritto di sottoscrivere n. 1 azione Aedes SIIQ S.p.A., ad un prezzo unitario pari ad Euro 0,69, ogni 3 Warrant detenuti. Il NAV per azione *fully diluted*, tenendo conto degli effetti dell'aumento di capitale a servizio del Warrant 2014-2019 sarebbe pari a 0,86.

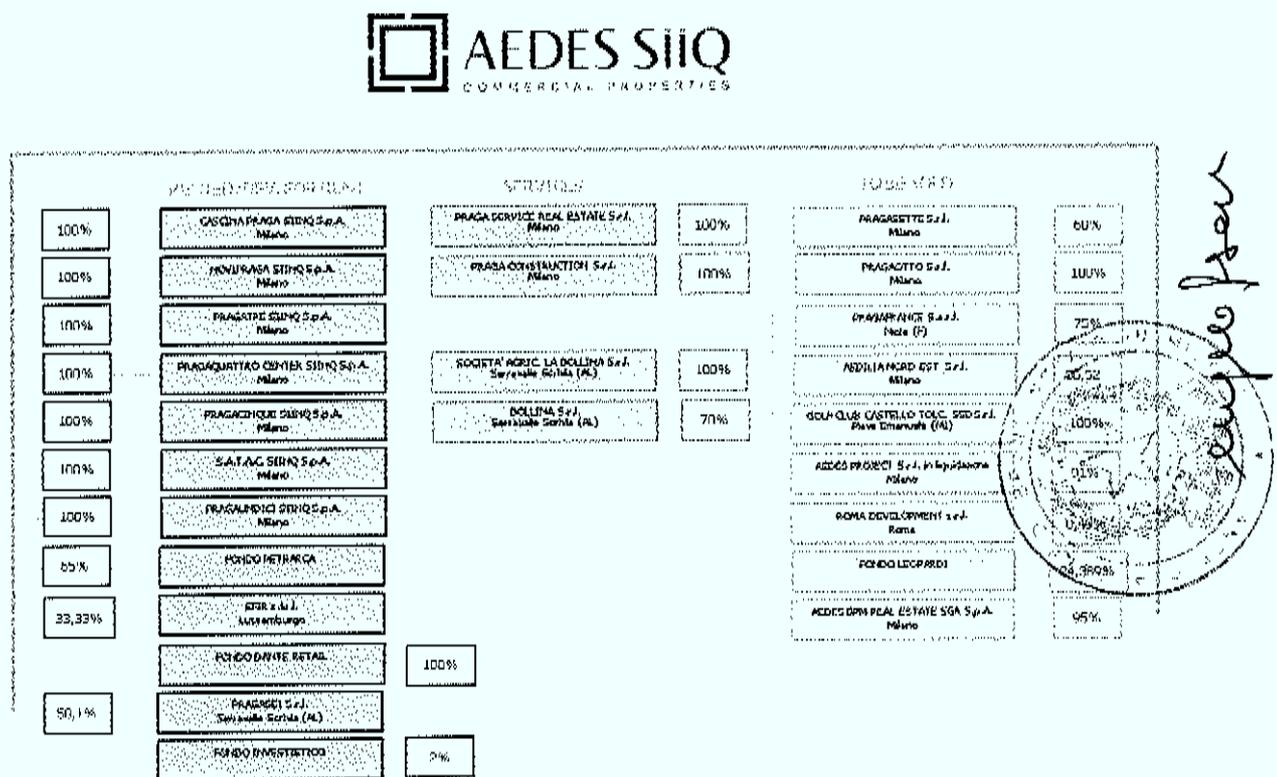
A fronte di un NAV per azione di 0,87 Euro, il prezzo del titolo Aedes ha sinora mantenuto un considerevole sconto (-40% circa) rispetto a detto valore. La Società ha già avviato diverse attività, fra le quali l'avvio di un programma di *buy-back*, il conferimento ad Intermonte SIM S.p.A. degli incarichi di Intermediario Finanziario per l'acquisto e la vendita di azioni, di Liquidity Provider e di Specialist sul titolo Aedes, e l'avvio di numerose iniziative di *investor relation*, con la finalità di incrementare la visibilità del titolo e consentire il progressivo avvicinamento del suo corso al NAV.

## 2.3 Struttura del Gruppo

Aedes SIIQ S.p.A. ("Aedes", la "Società" o la "Capogruppo"), fondata nel 1905, è stata la prima società immobiliare ad essere quotata alla Borsa Valori di Milano nel 1924. A seguito della completa ristrutturazione finanziaria, conclusasi con successo alla fine del 2014, e della fusione nel secondo semestre del 2015 con Praga Holding Real Estate S.p.A., – gruppo noto per lo sviluppo del primo *Designer Outlet* in Italia a Serravalle Scrivia – il Gruppo Aedes si presenta oggi con una nuova compagine azionaria, un *management* rinnovato e un competitivo progetto industriale.

A seguito dell'esercizio dell'opzione per aderire al regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SIIQ) Aedes è diventata SIIQ dal 1 gennaio 2016, adottando di conseguenza la denominazione di Aedes SIIQ S.p.A..

La struttura semplificata del Gruppo al 31 dicembre 2015 risultava la seguente:



In allegato al presente Bilancio sono riportate ulteriori informazioni in relazione alle partecipazioni detenute direttamente e indirettamente dalla Capogruppo.



## 2.5 Andamento dell'Esercizio

- Analisi economica

L'esercizio 2015 si è chiuso con un risultato economico positivo e con i principali indicatori, al netto degli effetti non ricorrenti dell'operazione di ristrutturazione del 2014, in netto miglioramento rispetto al precedente esercizio. Si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico d'esercizio:

Conto Economico (€/000)	31/12/2015	31/12/2014	Delta
Ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori	7.425	10.719	(3.294)
Ricavi per prestazioni di servizi	13.903	7.888	6.015
Ricavi lordi per vendite di rimanenze	8.972	16.648	(7.676)
Proventi per vendite di investimenti Immobiliari e licenze commerciali	1.300	497	803
Proventi da alienazioni partecipazioni	3.814	4.408	(594)
Altri ricavi e proventi	6.733	2.216	4.517
<b>Totale Ricavi</b>	<b>42.147</b>	<b>42.376</b>	<b>(229)</b>
Costo del venduto	(7.643)	(15.792)	8.149
Acquisti e prestazioni per Immobili di proprietà	(9.752)	(4.788)	(4.964)
Prestazioni di servizi	(14.526)	(10.728)	(3.798)
Personale	(5.793)	(4.729)	(1.064)
Altri costi	(3.514)	(8.907)	5.393
Costi capitalizzati a rimanenze	5.478	1.165	4.313
<b>Totale Costi</b>	<b>(35.750)</b>	<b>(43.779)</b>	<b>8.029</b>
<b>EBITDA</b>	<b>6.397</b>	<b>(1.403)</b>	<b>7.800</b>
Ammortamenti, svalutazioni non immobiliari e accant. rischi	(107)	(14.582)	14.475
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	1.989	(2.845)	4.834
(Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	(900)	(4.240)	3.340
Proventi/(oneri) da società collegate	(1.136)	(1.741)	605
<b>EBIT</b>	<b>6.243</b>	<b>(24.611)</b>	<b>31.054</b>
Proventi non ricorrenti da alienazioni partecipaz. immobiliari	2.145	0	2.145
Proventi/(Oneri) di ristrutturazione	1.728	73.892	(72.164)
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>10.116</b>	<b>49.081</b>	<b>(38.965)</b>
Proventi/(oneri) finanziari	(4.262)	(5.515)	1.253
Oneri finanziari capitalizzati a rimanenze	1.112	0	1.112
<b>EBI (Risultato ante imposte)</b>	<b>6.966</b>	<b>43.566</b>	<b>(36.600)</b>
Imposte	(846)	6.222	(7.068)
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>6.120</b>	<b>49.788</b>	<b>(43.668)</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	946	(723)	1.669
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>5.174</b>	<b>50.511</b>	<b>(45.337)</b>

Il risultato netto del 2015 evidenzia un utile di 6,1 milioni di Euro (di cui 5,2 milioni di Euro di competenza del Gruppo) con una componente non ricorrente per ristrutturazione di 1,7 milioni di Euro, rispetto a un utile di 49,8 milioni di Euro (di cui 50,5 milioni di Euro del Gruppo) del 2014 con una componente non ricorrente per ristrutturazione di 73,9 milioni di Euro.

Il risultato dell'esercizio 2015 è quindi basato su operazioni, prevalentemente immobiliari, rientranti nella normale attività gestoria del Gruppo, laddove invece il risultato dell'anno precedente era stato influenzato in maniera determinante dagli effetti non ricorrenti della ristrutturazione del debito e degli aumenti di capitale riservati, realizzati nel dicembre 2014.

Di seguito vengono analizzati i dati economici per singola voce.

TOTALE RICAVI

Il fatturato complessivo del 2015 registra un risultato complessivamente pari a 42,1 milioni di Euro, sostanzialmente in linea con il dato dell'esercizio precedente.

Ricavi Lordi (€/000)	31/12/2015	31/12/2014	Delta
Ricavi per affitti e riaddebiti a conduttori	7.425	10.719	(3.294)
Ricavi per prestazioni di servizi	13.903	7.888	6.015
Ricavi lordi per vendite di rimanenze	8.972	16.648	(7.676)
Proventi per vendite di investimenti immobiliari e licenze commerciali	1.300	497	803
Proventi da alienazioni partecipazioni immobiliari	3.814	4.408	(594)
Altri ricavi e proventi	6.733	2.216	4.517
<b>Totale</b>	<b>42.147</b>	<b>42.376</b>	<b>(229)</b>

Margine netto da vendite di rimanenze (€/000)	31/12/2015	31/12/2014	Delta
Ricavi lordi per vendite di rimanenze	8.972	16.648	(7.676)
Costo del Venduto	(7.613)	(15.792)	8.179
<b>Margine netto</b>	<b>1.359</b>	<b>856</b>	<b>473</b>

I ricavi per affitti e riaddebiti ai conduttori si attestano a 7,4 milioni di Euro rispetto a 10,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2014. La flessione (-3,3 milioni di Euro) è frutto della cessione a terzi o apporto al Fondo Leopardi, nell'ambito dell'operazione di ristrutturazione di fine 2014, di asset non *core*. Al termine del terzo trimestre 2015, il portafoglio a reddito del Gruppo è stato incrementato mediante l'acquisizione di un portafoglio di immobili a reddito, di maggiore qualità rispetto a quelli ceduti nel 2014. In virtù degli acquisti effettuati nel 2015 e nel primo trimestre 2016, il Gruppo aveva in essere al 31 dicembre 2015 contratti di affitto su base annua per complessivi 10 milioni di Euro, incrementati a 13,6 milioni di Euro per effetto delle operazioni di acquisizione concluse nel primo trimestre del 2016, e dunque complessivamente in aumento di 8,2 milioni di Euro rispetto agli affitti già presenti sul portafoglio consolidato di proprietà al termine del 2014.

I ricavi per prestazioni di servizi ammontano a 13,9 milioni di Euro, rispetto a 7,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2014 (+6,0 milioni di Euro). L'incremento è interamente riferibile ai ricavi della controllata Praga Construction S.r.l. (6,6 milioni di Euro), società cui è demandata l'attività di *general contractor*, prevalentemente verso società collegate. La finalità strategica dell'attività svolta da Praga Construction S.r.l. è quella di assicurare la migliore gestione dei cantieri che interessano gli sviluppi immobiliari di proprietà di società controllate da Aedes o collegate alla stessa. Il sensibile incremento è riconducibile all'avvio dei lavori di sviluppo della Fase 6 del Serravalle Outlet Village e dello sviluppo di un centro commerciale di proprietà di Carrefour a Nichelino.

I ricavi di vendita derivanti evidenziano: (a) ricavi lordi per vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante al 31 dicembre 2015 pari a 9,0 milioni di Euro, da 16,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, con una plusvalenza al netto del relativo costo del venduto pari a 1,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2015 da 0,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2014; (b) proventi per vendite di investimenti immobiliari e licenze commerciali pari 1,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2015, da 0,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2014; e (c) proventi da alienazione di partecipazioni per 3,8 milioni di Euro (di cui 1,2 per le cessioni di partecipazioni in società proprietarie di *asset* immobiliari e 2,6 milioni di Euro per la cessione di altre partecipazioni) al 31 dicembre 2015, da 4,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2014.

Infine, si registrano nell'esercizio 2015 Altri ricavi e proventi per 6,7 milioni di Euro, con una variazione positiva di 4,5 milioni di Euro rispetto a 2,2 milioni di Euro del 2014. Il dato del 2015 include 3,8 milioni di Euro dovuti al risultato positivo tra la valutazione del Fondo Petrarca effettuata dall'esperto indipendente Cushman & Wakefield LLP in occasione dell'acquisto del 50% delle quote rispetto all'effettivo prezzo pagato, al netto della svalutazione sul 15% delle quote già di proprietà per adeguarle al valore della medesima perizia.

### TOTALE COSTI

I costi si attestano a 35,8 milioni di Euro rispetto ai 43,8 milioni di Euro del 31 dicembre 2014, con una riduzione di 8,0 milioni di Euro pressoché interamente ascrivibile al minor costo del venduto (-8,1 milioni di Euro).

Costi (€/000)	31/12/2015	31/12/2014	Della
Acquisti e prestazioni per immobili di proprietà	9.752	4.788	4.964
Acquisti generali	397	187	210
Prestazioni di servizi	14.526	10.728	3.798
Godimento beni di terzi	622	257	365
Personale	5.793	4.729	1.064
TMU	1.240	2.788	(1.548)
Oneri diversi di gestione	1.255	5.675	(4.420)
<b>Totale</b>	<b>39.585</b>	<b>29.152</b>	<b>4.433</b>
Costo del venduto	7.643	15.792	(8.149)
Costi capitalizzati a rimanenze	(5.478)	(1.165)	(4.313)
<b>Totale</b>	<b>35.750</b>	<b>43.779</b>	<b>(8.029)</b>

### EBITDA

L'EBITDA risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi sopra commentate, pari a 6,4 milioni di Euro da un dato negativo di 1,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, con una variazione positiva di 7,8 milioni di Euro.

### AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI NON IMMOBILIARI E ACCANTONAMENTO RISCHI

La voce ammortamenti, svalutazioni e accantonamento rischi al 31 dicembre 2015 è pari a 0,1 milioni di Euro, rispetto a 14,6 milioni di Euro al termine del 2014, con una variazione positiva di 14,5 milioni di Euro. Tale voce risulta così composta:

- ammortamenti per 0,3 milioni di Euro, rispetto ai 0,2 milioni di Euro del 2014;
- svalutazioni per 0,6 milioni di Euro, prevalentemente su crediti di natura commerciale, rispetto a 16,1 milioni di Euro nel 2014, riferite per circa 8,2 milioni di Euro a svalutazioni di crediti finanziari verso società cedute, per 6,2 milioni di Euro a svalutazioni di crediti commerciali e per 1,8 milioni di Euro alla svalutazione di parte dell'avviamento della partecipazione in Aedes Real Estate SGR S.p.A., in seguito alle risultanze dell'*impairment test*;
- rilascio di fondi rischi per 0,8 milioni di Euro da un rilascio di 1,7 milioni di Euro nel 2014.

### ADEGUAMENTI AL FAIR VALUE DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Nell'esercizio 2015 gli investimenti Immobiliari hanno registrato un incremento di valore dovuto all'adeguamento al *fair value*, individuato sulla base di perizie redatte da esperti indipendenti, per un importo netto pari a 2,0 milioni di Euro, quale somma di incrementi per 6,0 milioni di Euro e decrementi per 4,0 milioni di Euro, rispetto a un decremento di valore di 2,8 milioni di Euro del 2014, con una variazione positiva di 4,8 milioni di Euro.

### (SVALUTAZIONE)/RIPRESA DI VALORE DELLE RIMANENZE

Nel 2015 la voce relativa a svalutazioni o riprese di valore sulle Rimanenze risulta pari a un saldo negativo di 0,9 milioni di Euro, a fronte di un dato negativo di 4,2 milioni di Euro, con una variazione positiva tra i due esercizi pari a 3,3 milioni di Euro.

### PROVENTI/(ONERI) DA SOCIETÀ COLLEGATE E JOINT VENTURES

Gli oneri da società collegate e *joint ventures* presentano un saldo negativo di 1,1 milioni di Euro rispetto al dato, anch'esso negativo, di 1,7 milioni di Euro del precedente esercizio. La variazione tra i saldi dei due esercizi, pari a +0,6 milioni di Euro, è frutto del progressivo miglioramento della qualità del portafoglio di investimenti effettuato mediante società collegate e *joint ventures*.

EBIT

L'EBIT, senza tener conto di poste non ricorrenti, è pari a 6,2 milioni di Euro, in miglioramento di 31,0 milioni di Euro, rispetto al dato negativo di 24,8 milioni di Euro del 2014.

PROVENTI/(ONERI) NON RICORRENTI DA ALIENAZIONE DI PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI

Nell'esercizio del 2015 si è registrata la cessione della partecipazione in Neptunia S.p.A., in esecuzione degli accordi sottoscritti contestualmente agli accordi di ristrutturazione del debito, con un contributo positivo di 2,1 milioni di Euro al risultato di conto economico.

PROVENTI/(ONERI) DI RISTRUTTURAZIONE

La voce Proventi/(oneri) di ristrutturazione presenta un saldo positivo di 1,7 milioni di Euro e si riferisce, prevalentemente, ad un provento da saldo e stralcio negoziato dalla Società con un Istituto Finanziatore. L'esercizio precedente registrava invece, per un importo di 73,9 milioni di Euro, il positivo e rilevante risultato della ristrutturazione dell'indebitamento precedente alla ricapitalizzazione del Gruppo eseguita a partire dal dicembre 2014.

EBIT

L'EBIT complessivo si attesta a un dato positivo di 10,1 milioni di Euro, rispetto a 49,1 milioni di Euro del 2014 quando si sono registrati 73,9 milioni di Euro di Proventi netti di ristrutturazione.

PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI

Gli oneri finanziari al netto dei proventi finanziari e inclusi gli effetti di adeguamento al *fair value* di strumenti derivati di copertura del rischio tasso di interesse, sono pari a 4,3 milioni di Euro rispetto a 5,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, con una variazione positiva di 1,2 milioni di Euro.

La voce è principalmente composta da:

- Proventi finanziari: +0,9 milioni di Euro da +0,3 milioni di Euro nel 2014;
- Oneri finanziari: -5,3 milioni di Euro da -5,8 milioni di Euro;
- Adeguamento al *fair value* di strumenti derivati: +0,1 milioni di Euro (zero nel 2014);
- Adeguamento al *fair value* di attività finanziarie disponibili alla vendita e altri proventi finanziari: zero nel 2015 (+0,1 nel 2014);

La riduzione della voce Oneri finanziari netti è dovuta principalmente al minor indebitamento medio di periodo e a maggiori proventi finanziari.

Inoltre nel periodo sono state effettuate capitalizzazioni a rimanenze per 1,1 milioni di Euro di oneri finanziari, in relazione agli sviluppi immobiliari in corso.

IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Il dato relativo alle imposte d'esercizio è negativo per 0,8 milioni di Euro (da un dato positivo di 6,2 milioni di Euro del 2014) e si compone di:

- imposte correnti per 2,6 milioni di Euro, ivi inclusi gli oneri relativi alla c.d. exit tax per l'adeguamento dei valori fiscali di carico ai valori normali<sup>13</sup> in relazione agli immobili (rientranti nella gestione esente) appartenenti alle società che hanno aderito al regime SIIQ e SIINQ; e
- 1,8 milioni di Euro di effetto netto positivo nella movimentazione delle imposte differite e anticipate, stanziati in esercizi precedenti.

Inoltre, nell'ambito dell'adesione al regime SIIQ-SIINQ il già citato allineamento del valore fiscale degli immobili al valore normale ha comportato il venir meno delle differenze temporanee rilevate nel 2014 e pertanto il rilascio della relativa fiscalità differita.

<sup>13</sup> L'adesione al regime comporta, ai sensi del comma 126 L. 296/2006, "il rialzo a valore normale degli immobili e dei diritti reali su immobili destinati alla locazione posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario". I maggiori imponibili derivanti dall'ingresso nel regime speciale, ai sensi del comma 130 della L.296/2006, sono stati, a scelta delle società aderenti, inclusi nel reddito d'impresa del periodo di imposta 2015 e così trasferiti al consolidato fiscale "Aedes" di cui sopra.

- Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale del Gruppo al 31 dicembre 2015 è sintetizzata come segue:

Stato Patrimoniale (€/000)	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Capitale fisso	326.325	165.018	161.307
Capitale circolante netto	55.498	215.338	(159.840)
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>381.823</b>	<b>380.356</b>	<b>1.467</b>
Patrimonio netto di competenza del gruppo	269.079	234.179	34.900
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	6.241	4.737	1.504
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>275.320</b>	<b>238.916</b>	<b>36.404</b>
<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>10.554</b>	<b>17.328</b>	<b>(6.774)</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	94.424	109.642	(15.218)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	70.022	46.763	23.259
Disponibilità liquide ed equivalenti	(68.497)	(32.293)	(36.204)
<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>95.949</b>	<b>124.112</b>	<b>(28.163)</b>
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>381.823</b>	<b>380.356</b>	<b>1.467</b>

Si rammenta preliminarmente che, in esecuzione delle delibere assembleari del 17 settembre 2015, Aedes ha esercitato in data 26 novembre 2015 l'opzione per l'adesione al regime SIIQ con effetti a far data dal 1° gennaio 2016.

In coerenza con le linee strategiche definite dal Gruppo nell'ambito delle quali tali determinazioni si inseriscono, al 31 dicembre 2015 si è provveduto alla riclassificazione degli attivi immobiliari, posseduti dalle società controllate che nell'ambito del progetto SIIQ hanno acquisito lo *status* di SIIQ (Società di Investimento Immobiliari Non Quotate), destinati allo sviluppo e alla messa a reddito dalla voce Rimanzenze alla voce investimenti immobiliari.

Si precisa che la riclassificazione di detti immobili non ha di per sé comportato effetti in termini di incremento di valore, in quanto, pur essendo gli investimenti immobiliari contabilizzati secondo il principio IAS 40 al *fair value*, per quanto concerne gli immobili in fase di sviluppo, le *policy* contabili di gruppo prevedono che questi ultimi risultino iscritti secondo il criterio del costo fino a quando il relativo valore equo non risulti attendibilmente determinabile su base continuativa.

#### A. CAPITALE FISSO

Il totale della voce è pari a 326,3 milioni di Euro a fronte di 165,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, per effetto delle riclassificazioni sopra descritte, ed è principalmente composto da:

- immobilizzazioni immateriali per 1,3 milioni di Euro, sostanzialmente invariate rispetto alla fine del precedente esercizio;
- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per 269,9 milioni di Euro da 105,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2014;
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per 53,0 milioni di Euro, rispetto a 55,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2014. La variazione, pari a -2,9 milioni di Euro, è la risultante di diversi fattori, tra cui: (a) complessivi -21,6 milioni di Euro a seguito della cessione del 50% precedentemente detenuto in Neptunia S.p.A. (-16,3 milioni di Euro), del consolidamento integrale del Fondo Petrarca (-5,3 milioni di Euro) e di v; (b) complessivi 20,4 milioni di Euro per l'ingresso di Aedilia Nord Est S.r.l., Pival S.r.l. e Nichelino Village S.c.ar.l. e Pragasei S.r.l. tra le società contabilizzate con il metodo del patrimonio netto; (c) variazioni del valore di carico della partecipazione in Fondo Leopardi (1,7 milioni di Euro);
- altre immobilizzazioni finanziarie, pari a 2,1 milioni di Euro, sostanzialmente invariate rispetto al 31 dicembre 2014.

B. CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

Il capitale circolante netto è pari a 55,5 milioni di Euro a fronte di 215,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, ed è composto da:

- rimanenze per 54,5 milioni di Euro rispetto a 188,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2014; la variazione, pari a -133,5 milioni di Euro è ascrivibile: per -25,4 milioni di Euro, all'uscita dal perimetro di consolidamento delle rimanenze di proprietà di Praganove S.r.l. e Pragasei S.r.l. in seguito alla cessione, rispettivamente, del 100% e del 49,9% del capitale sociale di dette società; per -4,1 milioni di Euro all'ulteriore deconsolidamento di Aedilia Nord Est S.r.l. e Pival S.r.l. per la perdita del controllo di dette società; per -2,9 milioni di Euro all'apporto al Fondo Leopardi di alcuni immobili; per -3,8 milioni di Euro per vendite a terzi di immobili iscritti tra le rimanenze; al netto di un incremento di +4,1 milioni di Euro per la capitalizzazione di costi sostenuti nel periodo; e, per la differenza residua, alla già descritta riclassificazione degli attivi immobiliari da Rimanenze a Investimenti immobiliari;
- crediti commerciali e altri crediti per 23,7 milioni di Euro, rispetto a 48,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2014, con una riduzione di 24,8 milioni di Euro principalmente l'incasso del credito di 28,8 milioni di Euro nei confronti di Shangri-La (Hotel) Europe S.à.r.l.;
- debiti commerciali e altri debiti per 22,7 milioni di Euro, rispetto a 21,3 milioni di Euro a fine 2014.

C. CAPITALE INVESTITO NETTO

Per effetto delle sopra menzionate variazioni, il capitale investito passa da 380,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2014 a 381,8 milioni di Euro a fine 2015. Esso è finanziato dal patrimonio netto per 274,9 milioni di Euro (72%), per 95,9 milioni di Euro (25%) dall'indebitamento finanziario netto e per 11,0 milioni di Euro (3%) da altre passività nette non correnti.

D. PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Il patrimonio netto consolidato è pari a 275,3 milioni di Euro da 238,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2014. La variazione positiva di 36,4 milioni di Euro è ascrivibile, per 30,5 milioni di Euro, agli effetti dell'aumento in opzione da circa 40 milioni di Euro al netto del versamento di 9,5 milioni di Euro effettuato da Vi-Ba S.r.l. il 23 dicembre 2014, per 6,1 milioni di Euro al risultato di periodo, e per -0,2 milioni di Euro ad altre movimentazioni.

La voce è composta per 269,1 milioni dal patrimonio netto di competenza del Gruppo (234,2 milioni a fine 2014) e per 6,2 milioni dal patrimonio netto di competenza di Terzi (4,7 milioni a fine 2014).

Il patrimonio netto di Terzi è costituito dalle porzioni di capitale sociale e riserve, oltre che del risultato del periodo, di pertinenza di terzi per le società consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale.

E. ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Le altre attività e passività non correnti hanno un saldo negativo di 10,6 milioni di Euro contro un saldo negativo di 17,3 milioni di Euro a fine 2014. La voce risulta così composta:

- 1,2 milioni di Euro del fondo trattamento di fine rapporto (da 1,4 milioni di Euro del 2014);
- 0,8 milioni Euro di passività nette (2,2 milioni di Euro a fine 2014) quale sbilancio tra crediti per imposte anticipate e fondo per imposte differite;
- 6,3 milioni di Euro (12,1 milioni di Euro a fine 2014) relativi a fondi rischi principalmente per oneri contrattuali (1,0 milioni di Euro da 1,8 milioni di Euro), ad accantonamenti per rischi di natura fiscale (3,4 milioni di Euro da 6,9 milioni di Euro), a fondi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare (0,2 milioni di Euro da 0,5 milioni di Euro), a fondi per oneri futuri (1,1 milioni di Euro da 0,9 milioni di Euro) e a fondi relativi ai dipendenti (0,5 milioni di Euro da 2,0 milioni di Euro);
- 2,4 milioni di Euro di debiti netti non correnti (1,6 milioni di Euro a fine 2014);
- 0,1 milioni di Euro di attività nette per valutazione al *fair value* di strumenti derivati (zero al termine dell'esercizio 2014).

I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2015 è pari a 95,9 milioni di Euro rispetto a un saldo pari a 124,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2014.

Il dato del 2015 consta di una differenza tra debiti lordi per 164,4 milioni di Euro e depositi bancari pari a 68,5 milioni di Euro, a fronte di debiti lordi per 156,4 milioni di Euro e depositi bancari pari a 32,3 milioni di Euro al termine dell'esercizio precedente.

Di seguito la tabella di dettaglio dell'indebitamento finanziario netto di Gruppo al termine dell'esercizio 2015, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

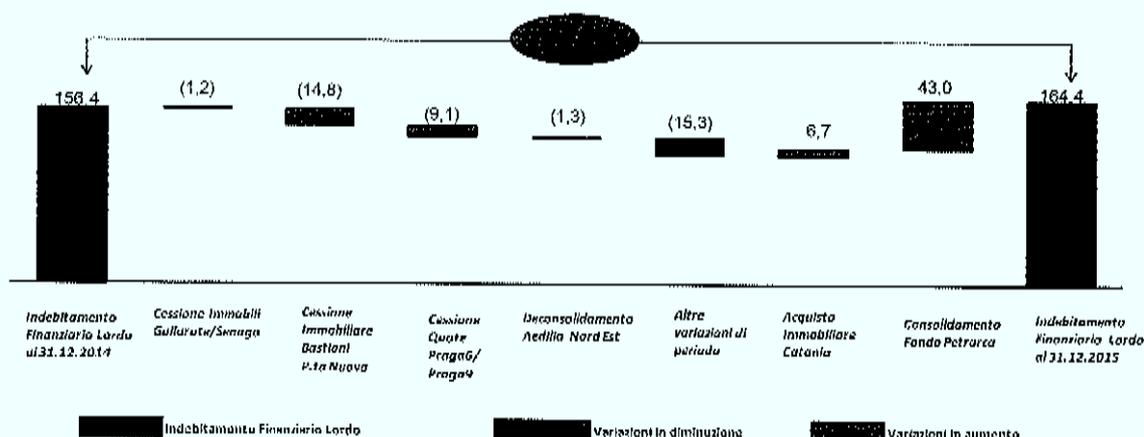
PFN (€/000)	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Cassa	68.497	32.293	36.204
Altre disponibilità liquide	0	0	0
Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	0
<b>Liquidità</b>	<b>68.497</b>	<b>32.293</b>	<b>36.204</b>
<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Debiti bancari correnti	(68.670)	(45.536)	(23.134)
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	0	0	0
Altri debiti finanziari correnti	(1.352)	(1.227)	(125)
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>(70.022)</b>	<b>(46.763)</b>	<b>(23.259)</b>
<b>Indebitamento finanziario netto corrente</b>	<b>(1.525)</b>	<b>(14.470)</b>	<b>12.945</b>
Debiti bancari non correnti	(76.205)	(88.767)	12.562
Obbligazioni emesse	0	0	0
Altri debiti non correnti	(18.219)	(70.875)	2.658
<b>Indebitamento finanziario netto non corrente</b>	<b>(94.424)</b>	<b>(109.412)</b>	<b>15.248</b>
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>(95.949)</b>	<b>(124.112)</b>	<b>28.163</b>

La variazione dell'indebitamento finanziario netto è principalmente dovuta a:

<b>Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2014 (Debiti)/Disponibilità Equide (€/000)</b>	<b>(124.112)</b>
Variazione del capitale circolante netto	57.669
Flusso di cassa della gestione (Risultato e ammortamenti)	4.238
Variazioni del capitale fisso	(57.254)
Aumento di capitale	40.000
Versamento in conto aumento di capitale	(9.503)
Altri movimenti sul patrimonio netto	(213)
Variazione altre attività e passività non correnti	(6.774)
<b>Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2015 (Debiti)/Disponibilità Equide</b>	<b>(95.949)</b>

Nell'esercizio 2015 l'Indebitamento Finanziario Lordo è passato da 156,4 milioni di Euro a 164,4 milioni di Euro, con un aumento di 8 milioni di Euro. Detto incremento è dovuto all'effetto netto di cessioni e acquisizioni immobiliari di periodo, come meglio descritto nel grafico che segue.

Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2015



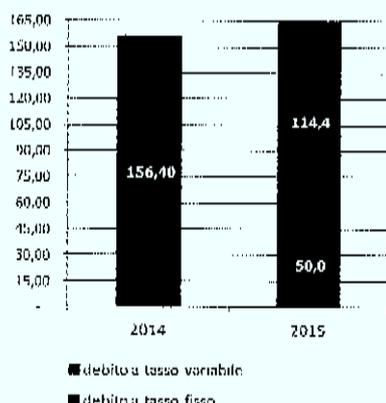
In particolare, gli effetti sulla variazione dell'indebitamento sono ascrivibili a:

a) riduzioni per complessivi 41,7 milioni di Euro, dovute a:

- (i) 1,2 milioni di Euro a seguito della cessione al Fondo Immobiliare Leopardi degli immobili siti a Senago e Gallarate in esecuzione dell'accordo di ristrutturazione dell'indebitamento finanziario del 23 dicembre 2014;
- (ii) 14,8 milioni di Euro, nell'ambito a seguito della cessione dell'immobile sito a Milano, Bastioni di Porta Nuova;
- (iii) 9,1 milioni di Euro, a seguito della cessione del 100% di Praganove S.r.l. e del 49,9% di Pragasei S.r.l.;
- (iv) 1,3 milioni di Euro per il deconsolidamento della società Aedilia Nord Est S.r.l.;
- (v) 15,3 milioni di Euro per altre variazioni nette di periodo, prevalentemente per gli ammortamenti delle quote capitale dei finanziamenti in essere al netto delle nuove erogazioni.

b) incrementi per 49,9 milioni di Euro, dovute a:

- (i) 6,7 milioni di Euro per l'acquisto, eseguito in data 17 marzo 2015 di un immobile a destinazione commerciale sito a Catania, Via Etnea;
- (ii) 43,0 milioni di Euro per il consolidamento del Fondo Petrarca, a seguito dell'acquisizione del 50% delle quote in aggiunta al 15% già di proprietà di Aedes.



Al 31 dicembre 2015 la percentuale di indebitamento lordo a tasso variabile è pari al 69,6% dell'esposizione finanziaria complessiva di Gruppo, rispetto al 100% di indebitamento al tasso variabile al 31 dicembre 2014.

La variazione è dovuta alla sottoscrizione da parte di Aedes, nel mese di novembre 2015, di un contratto di Interest Rate Collar, con strike rates 0% per il *floor* e 1% per il *cap*, con un nozionale pari a 50,0 milioni di Euro e con scadenza *bullet* a dicembre 2020.

La finalità del contratto di copertura è quella di ridurre il rischio di tasso sull'indebitamento complessivo di Gruppo.

Le voci di indebitamento finanziario lordo di Gruppo, riclassificate per linea di *business* al termine del 2015, sono sintetizzate di seguito<sup>14</sup>:

	2015	2014	Δ
Retail Rented	14,0	8,8	5,2
Retail Development for Rent	25,4	24,7	0,7
<b>PFL Immobili a Reddito</b>	<b>39,4</b>	<b>33,5</b>	<b>5,9</b>
Office Rented	76,4	53,5	22,9
Office Development for Rent	0,0	0,0	0,0
<b>PFL Sviluppi per il Reddito</b>	<b>76,4</b>	<b>53,5</b>	<b>22,9</b>
Other uses rented	0,8	1,0	(0,2)
<b>Total Other Uses Portfolio</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,2)</b>
<b>PFL Sub Totale Portafoglio Reddito</b>	<b>116,6</b>	<b>88,0</b>	<b>28,6</b>
Immobili da vendere	19,6	19,7	(0,1)
Aree da vendere	16,0	18,0	(2,0)
<b>PFL Sub Totale Portafoglio Da Vendere</b>	<b>35,6</b>	<b>37,7</b>	<b>(2,1)</b>
<b>PFL Portafoglio Immobiliare</b>	<b>152,2</b>	<b>125,7</b>	<b>26,5</b>
Debiti chirografari verso Banche	10,7	27,9	(17,2)
Debiti finanziari verso altri	1,5	2,8	(1,3)
<b>POSIZIONE FINANZIARIA LORDA</b>	<b>164,4</b>	<b>156,4</b>	<b>8,0</b>

Di seguito una riclassifica del debito finanziario del Gruppo per tipo di garanzia<sup>15</sup>:

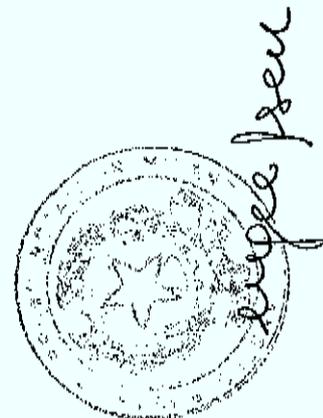
	2015	2014	Δ
<i>Immobili a Reddito: ipotecario/fondario</i>	73,2	44,0	29,2
<i>Immobili a Reddito: leasing</i>	18,0	19,3	(1,3)
<b>PFL Immobili a Reddito</b>	<b>91,2</b>	<b>63,3</b>	<b>27,9</b>
<i>Sviluppi per il Reddito: ipotecario/fondario</i>	14,4	15,1	-0,7
<i>Sviluppi per il Reddito: altre garanzie</i>	11,0	9,6	1,4
<b>PFL Sviluppi per il Reddito</b>	<b>25,4</b>	<b>24,7</b>	<b>0,7</b>
<b>PFL Sub Totale Portafoglio Reddito</b>	<b>116,6</b>	<b>88,0</b>	<b>28,6</b>
<i>Portafoglio da Vendere: ipotecario/fondario</i>	35,6	37,7	(2,1)
<b>PFL Sub Totale Portafoglio Da Vendere</b>	<b>35,6</b>	<b>37,7</b>	<b>(2,1)</b>
<b>PFL Portafoglio Immobiliare</b>	<b>152,2</b>	<b>125,7</b>	<b>26,5</b>
Debiti chirografari verso Banche	10,7	27,9	(17,2)
Debiti finanziari verso altri	1,5	2,8	(1,3)
<b>POSIZIONE FINANZIARIA LORDA</b>	<b>164,4</b>	<b>156,4</b>	<b>8,0</b>

L'indebitamento al 31 dicembre 2015 presentava una durata media (*duration*) di 2,39 anni. Le scadenze a breve termine di alcuni finanziamenti sono state prorogate nei primi mesi del 2016. Tali proroghe, ove finalizzate nel 2015, avrebbero determinato una *duration* a fine esercizio di 3,21 anni, rispetto a 3,03 anni del 31 dicembre 2014.

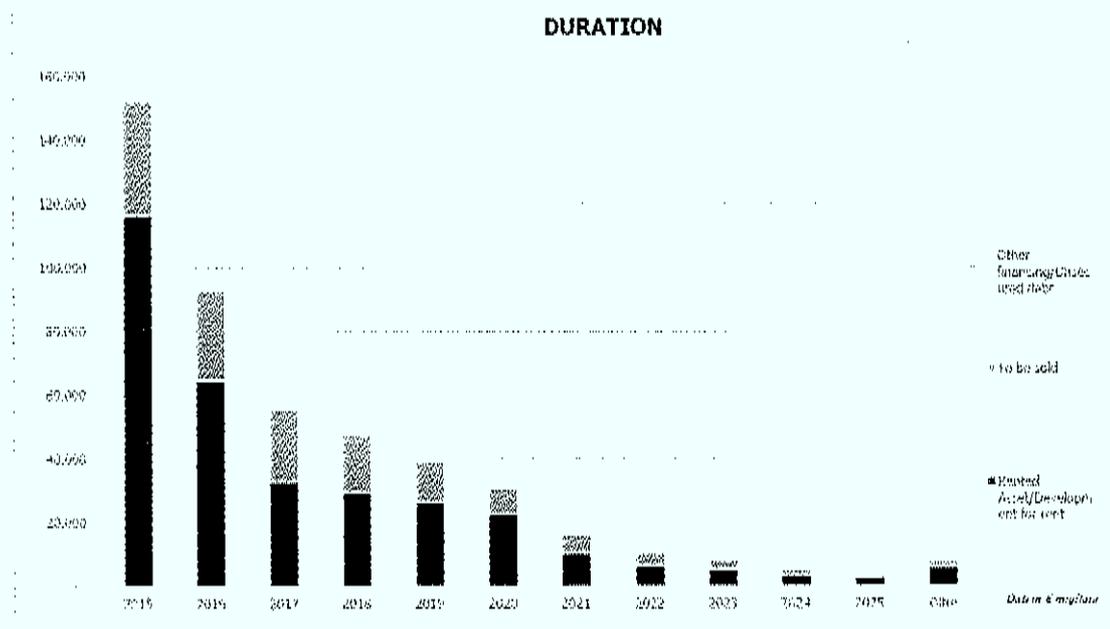
L'indebitamento finanziario a breve termine al 31 dicembre 2015 era pari a 70,0 milioni di Euro. Tenuto conto delle proroghe sopra menzionate scenderebbe a 27,0 milioni di Euro rispetto al valore di 46,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2014.

<sup>14</sup> Dati in milioni di Euro

<sup>15</sup> Dati in milioni di Euro



Nel grafico che segue si evidenzia il piano di ammortamento dei debiti finanziari, suddivisi per natura e tipologia di *business* del bene finanziato.



- Glossario dei termini e degli indicatori alternativi di performance utilizzati

Nel presente documento, in aggiunta agli schemi e indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, vengono presentati alcuni schemi riclassificati e alcuni indicatori alternativi di performance al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria del Gruppo. Tali schemi e indicatori non devono essere considerati sostitutivi di quelli convenzionali previsti dagli IFRS. In particolare, tra gli indicatori alternativi utilizzati, si segnalano:

- **Capitale Circolante Netto**

È equivalente alla somma algebrica di:

- Crediti commerciali ed altri crediti (parte corrente): crediti netti verso clienti, crediti verso controllate e collegate, crediti verso altri, crediti tributari, ratei e risconti attivi
- Rimanenze (terreni, iniziative immobiliari in corso e acconti, immobili)
- Attività finanziarie detenute fino a scadenza
- Debiti commerciali (parte corrente)
- Debiti per imposte correnti

- **Capitale Fisso**

Comprende le seguenti voci:

- Investimenti immobiliari
- Altre immobilizzazioni materiali (impianti, attrezzature, altri beni, immobilizzazioni in corso)
- Avviamento ed altre immobilizzazioni immateriali
- Partecipazioni in società valutate con il metodo del patrimonio netto
- Attività finanziarie disponibili alla vendita
- Crediti finanziari (parte non corrente)

- **Costo del venduto**

Corrisponde al valore di carico consolidato delle rimanenze al momento della loro cessione.

- **EBIT (*Earnings before interests & taxes*)**

È pari al Risultato operativo senza includere gli oneri finanziari capitalizzati a rimanenze.

Tale indicatore può essere calcolato anche al netto di poste di natura non ricorrente e in tal caso sono inserite apposite precisazioni.

- **EBITDA (*Earnings before interests, taxes, depreciation & amortization*)**  
 È pari al Risultato operativo al lordo di ammortamenti, svalutazioni, adeguamenti al *fair value* degli investimenti immobiliari, accantonamenti a fondo rischi e proventi e oneri da società collegate e *joint ventures*, nonché della voce oneri/proventi di ristrutturazione. Questo indicatore ha la funzione di presentare una situazione di redditività operativa ricorrente.
- **ERV (*Estimated Rental Value*)**  
 È il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato.
- **GAV (*Gross Asset Value*)**  
 Si intende il valore totale dell'attivo immobiliare calcolato a valori correnti di mercato.
- **Gearing Ratio**  
 È un indice attraverso il quale si misura l'incidenza del capitale di prestito sul patrimonio di un'impresa. È formulato dal rapporto tra il debito finanziario e i mezzi propri.
- **NAV (*Net Asset Value*)**  
 Si intende la differenza fra il *valore totale dell'attivo* calcolato a valori correnti di mercato e il *valore totale del passivo*.
- **NAV (*Net Asset Value*) Immobiliare**  
 Si intende la differenza fra il valore totale dell'attivo immobiliare calcolato a valori correnti di mercato e il valore totale del passivo finanziario allocato sugli immobili.
- **Posizione Finanziaria Lorda** (o PFL o indebitamento finanziario lordo)  
 È equivalente alla somma algebrica di:
  - Passività finanziarie correnti
  - Indebitamento finanziario non corrente
- **Posizione Finanziaria Netta** (o PFN o indebitamento finanziario netto)  
 È equivalente alla Posizione Finanziaria Lorda al netto di:
  - Liquidità, ovvero cassa (disponibilità liquide e depositi vincolati), mezzi equivalenti e titoli
  - Crediti finanziari correnti
- **Reversionary Potential Yield**  
 È il rapporto tra l'ERV e il valore di mercato degli immobili. È un indicatore che esprime la redditività potenziale di un immobile se fosse interamente affittato a canoni di mercato.
- **Yield**  
 È il rapporto tra i canoni di locazione lordi in essere e l'attivo immobiliare calcolato a valori correnti di mercato. È un indice di redditività del patrimonio immobiliare.



Di seguito si riporta una tabella di riconciliazione tra gli indicatori alternativi di performance utilizzati nella Relazione sulla Gestione e i dati presenti nei Prospetti contabili.

Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2015

<b>Ricavi esposti in relazione sulla gestione</b>	<b>42.147</b>
Proventi non ricorrenti da alienazione partecipazioni immobiliari	2.145
<b>Ricavi esposti nei prospetti di bilancio</b>	<b>44.292</b>

<b>EBITDA esposto in relazione sulla gestione</b>	<b>6.397</b>
Proventi non ricorrenti da alienazione partecipazioni immobiliari	2.145
Svalutazione delle rimanenze	(900)
Oneri finanziari capitalizzati a rimanenze	1.112
<b>EBITDA esposto nei prospetti di bilancio</b>	<b>6.754</b>

<b>EBIT esposto in relazione sulla gestione</b>	<b>6.243</b>
Proventi non ricorrenti da alienazione partecipazioni immobiliari	2.145
Proventi non ricorrenti di ristrutturazione	1.728
Oneri finanziari capitalizzati a rimanenze	1.112
<b>EBIT esposto nei prospetti di bilancio</b>	<b>11.228</b>

<b>EBIT (risultato operativo) esposto in relazione sulla gestione</b>	<b>10.116</b>
Oneri finanziari capitalizzati a rimanenze	1.112
<b>EBIT (risultato operativo) esposto nei prospetti di bilancio</b>	<b>11.228</b>

## 2.6 Confronto dei dati consuntivi con il piano

I risultati 2015 si attestano nella fascia alta dei range o a livelli migliori, rispetto a quanto previsto nel piano industriale 2014-2019 ("Piano") è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes il 27 maggio 2014 e successivamente integrato, da ultimo, il 1° dicembre 2014.

### CONTO ECONOMICO

Il conto economico al 31 dicembre 2015 riporta un EBIT (Risultato Operativo) positivo per circa 10,1 milioni di Euro. Si precisa che il risultato dell'esercizio 2015 ha registrato costi connessi all'esecuzione del progetto SIIQ per circa 1,3 milioni di Euro, ivi incluse imposte di trasferimento di *asset* tra società del Gruppo per riorganizzare la struttura proprietaria dell'attivo immobiliare, a fronte dei quali sono attesi benefici negli esercizi futuri.

Detti costi non erano inclusi nel Piano in quanto, alla data di redazione dello stesso, non era prevedibile l'ingresso nel breve periodo di Aedes nel Regime Speciale delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che rimaneva invece un obiettivo di medio termine della Società. Alla data di redazione del Piano, infatti, non era ancora stato emanato il decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, entrato in vigore il 13 settembre 2014 e convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, che ha introdotto sostanziali modifiche al Regime Speciale delle SIIQ, inizialmente introdotto dall'art. 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per il 2007). Dette norme hanno invece consentito alla Società di anticipare l'adesione al regime SIIQ, accelerando il processo di trasformazione in *property company*.

Al netto degli 1,3 milioni di Euro di costi sostenuti per il progetto SIIQ, il Gruppo avrebbe dunque ottenuto un EBIT (Risultato Operativo) pari a circa 11,4 milioni di Euro e, pertanto, nella parte alta del *range* fissato tra gli obiettivi di Piano.

### STATO PATRIMONIALE

Quanto allo Stato Patrimoniale, il Piano prevedeva un totale delle passività comprese in un *range* tra 210 e 230 milioni di Euro, a fronte del quale il dato consuntivo del 2015 evidenzia un totale di 201,5 milioni di Euro e pertanto migliore rispetto alle attese.

Il dato relativo alla posizione finanziaria netta è pari, al 31 dicembre 2015, a circa -95,9 milioni di Euro rispetto a un dato atteso di Piano pari a -156,2 milioni di Euro. La differenza, positiva per circa 60,3 milioni di Euro, è dovuta:

- a) per +36,3 milioni di Euro al minor indebitamento di Gruppo rispetto alle previsioni, quale effetto netto di (i) +60,2 milioni di Euro di minor debito sui progetti di sviluppo stante lo slittamento di investimenti in *capex*, conseguenza del differimento di circa 6 mesi del completamento dell'operazione di ristrutturazione del 2014 rispetto alle attese di Piano; (ii) -22,5 di maggior indebitamento sugli *asset* del portafoglio a reddito, quale conseguenza dell'anticipazione di investimenti per +43,5 milioni di Euro rispetto alle attese di Piano, mediante l'acquisizione della maggioranza del Fondo Petrarca; e (iii) -1,4 milioni di Euro di debiti verso altri finanziatori;
- b) per +24,0 milioni di Euro per le maggiori disponibilità di cassa rispetto al dato di Piano, quale conseguenza del già citato rinvio di alcuni sviluppi di proprietà e per le minori risorse di cassa utilizzate negli investimenti in *asset* a reddito.

Infine, il Patrimonio Netto si attesta a 275,3 milioni di Euro e si confronta con un dato atteso da Piano compreso in un *range* tra 250 e 280 milioni di Euro, collocandosi pertanto in prossimità della parte alta di detto *range*.

Con i risultati al 31 dicembre 2015, la Società ha raggiunto gli obiettivi di Piano, così come già avvenuto al 31 dicembre 2014, 31 marzo 2015, 30 giugno 2015 e 30 settembre 2015. Tenuto conto dell'avvenuta trasformazione in SIIQ e con l'obiettivo di anticipare il raggiungimento della struttura a regime di *property company*, la Società elaborerà un Piano aggiornato nel corso del secondo semestre 2016.



## 2.7 Commento sull'andamento economico-finanziario della Capogruppo Aedes SIIQ S.p.A.

La Capogruppo, Aedes SIIQ S.p.A., ha chiuso l'esercizio 2015 con un risultato di 0,6 milioni di Euro, in riduzione di 44,0 milioni di Euro rispetto al dato del 31 dicembre 2014, che risultava fortemente influenzato dagli effetti della ristrutturazione finanziaria realizzata al termine del precedente esercizio.

Il Patrimonio netto della Società si attesta a 268,8 milioni di Euro, a fronte di un valore di 243,0 milioni di Euro al termine del 2014. La variazione è prevalentemente ascrivibile all'aumento di capitale realizzato nel corso dell'esercizio 2015, pari a 40 milioni di Euro, al netto del versamento in conto capitale da 9,5 milioni di Euro effettuato da Vi-Ba S.r.l. nel 2014.

Di seguito la tabella di dettaglio relativa all'indebitamento finanziario netto della Capogruppo al termine dell'esercizio 2015, confrontata con la chiusura dell'esercizio precedente:

PFN (€/000)	31/12/2015	31/12/2014
Cassa	55.555	22.455
Altre disponibilità liquide	0	0
Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
<b>Liquidità</b>	<b>55.555</b>	<b>22.455</b>
<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Debiti bancari correnti	(7.936)	(2.048)
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	0	0
Altri debiti finanziari correnti	(1.272)	(1.227)
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>(9.208)</b>	<b>(3.275)</b>
<b>Indebitamento finanziario netto corrente</b>	<b>46.347</b>	<b>19.180</b>
Debiti bancari non correnti	(23.073)	(43.578)
Obbligazioni emesse	0	0
Altri debiti non correnti	(16.753)	(18.038)
<b>Indebitamento finanziario netto non corrente</b>	<b>(39.826)</b>	<b>(61.616)</b>
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>6.521</b>	<b>(42.436)</b>

## 2.8 Eventi di rilievo

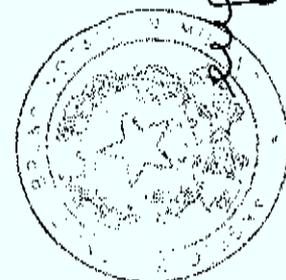
- Eventi societari del periodo

Il **9 aprile 2015**, in coerenza con il Piano e con l'accordo di ristrutturazione del debito firmato nel dicembre 2014, Aedes ha completato l'apporto al Fondo Leopardi degli immobili siti a Senago (MI) e Gallarate (VA), a seguito del mancato esercizio delle prelazioni da parte degli enti aventi diritto. Tali operazioni hanno determinato un effetto positivo sulla PFN del Gruppo di Euro 2,2 mln e un effetto positivo sulla liquidità di Euro 1,0 mln. In virtù del compimento di tali atti ricognitivi, ultime attività contemplate dall'accordo sottoscritto con le banche finanziatrici, la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario è divenuta definitivamente efficace e, pertanto, la Società è stata definitivamente liberata da ogni pretesa creditoria vantata dalle proprie banche finanziatrici ai sensi dell'accordo di ristrutturazione nonché dagli impegni e vincoli derivanti dallo stesso, fatti salvi il generico obbligo di dare esecuzione al piano industriale e finanziario per il periodo 2014 -2019 e quello di informativa nei confronti delle banche.

Il **28 maggio 2015** la Società ha deliberato la fusione per incorporazione in Aedes di Praga Holding Real Estate S.p.A., definitivamente realizzata il **29 luglio 2015**, al fine di assicurare

- Operazioni del periodo

Il **17 marzo 2015**, Aedes ha ceduto a Tourist Ferry Boat il 50% di Neptunia S.p.A. e il connesso finanziamento soci, per complessivi Euro 17,7 mln, e ha acquistato da Neptunia S.p.A. un immobile sito a Catania, per Euro 18,8 mln, accollandosi un mutuo di Euro 6,7 milioni circa, e quindi per un corrispettivo netto di Euro 12,1 mln. L'acquisto dell'immobile, a destinazione commerciale e interamente locato a un primario operatore del settore retail, è avvenuto nel mese di giugno, a seguito del mancato esercizio della prelazione spettante al Ministero per i beni e le attività culturali. Nell'ambito della medesima operazione, il Fondo Immobiliare Leopardi, gestito da Aedes Real Estate SGR S.p.A., ha acquistato da Neptunia S.p.A. alcuni asset localizzati prevalentemente in Sicilia.



In data **8 maggio 2015**, in esecuzione degli atti relativi alla cessione a Shangri-La (Hotel) Europe S.à.r.l. della partecipazione in Turati Properties S.r.l. avvenuta nel 2012 e a esito della completa liberazione dell'immobile di proprietà di detta società, condizione sospensiva al pagamento del saldo prezzo, l'acquirente ha interamente corrisposto il residuo prezzo differito per un importo di Euro 28,8 mln.

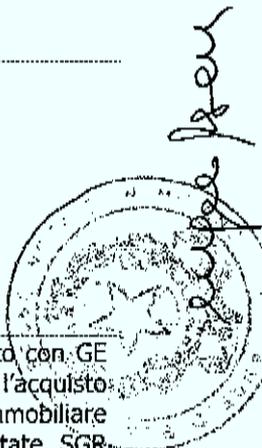
al Gruppo una maggiore efficienza della struttura sotto il profilo economico, gestionale e finanziario, anche nell'ottica di esercitare l'opzione per il regime, civile e fiscale, delle SIIQ (società di investimento immobiliare quotate).

Il **5 giugno 2015** la Consob ha comunicato ad Aedes il provvedimento di approvazione alla pubblicazione del prospetto informativo e di quotazione relativo all'offerta in opzione e all'ammissione a quotazione di massime n.86.956.536 azioni ordinarie Aedes con abbinati Warrant Aedes S.p.A. 2015-2020, nell'ambito dell'aumento di capitale sociale in opzione deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 30 settembre 2014.

L'offerta è iniziata l'**8 giugno 2015** ed è terminata, con successo, il **25 giugno 2015**. Durante il periodo di offerta in opzione sono stati esercitati n.10.695.137 diritti per la sottoscrizione del 98,40% del totale delle azioni offerte. I diritti di opzione non esercitati, pari al 1,6% dell'offerta in opzione, sono stati interamente venduti nella prima giornata di offerta in borsa, avvenuta il **29 giugno 2015**, e le relative azioni sono state sottoscritte in data **2 luglio 2015**, determinando il completo successo e l'integrale sottoscrizione di tutte le azioni offerte nell'ambito dell'aumento di capitale in opzione da Euro 40.000.006,56.

In data **9 giugno 2015** Aedes e TH Real Estate hanno sottoscritto un accordo di *joint venture* finalizzato all'ampliamento del Serravalle Designer Outlet, grazie al quale il centro potrà consolidarsi come il più grande outlet del lusso d'Europa e una delle *top fashion destination* del mercato europeo. Nell'ambito di tali accordi, il Gruppo ha ceduto il 100% di Praganove S.r.l., titolare di 2.000mq di diritti edificatori a destinazione commerciale, al prezzo di Euro 1,5 mln e il 49,9% di Pragasei S.r.l., proprietaria di terreni sui quali sarà realizzata l'espansione del *designer outlet*, per una capacità edificatoria urbanistica di 10.549mq, al prezzo di Euro 6,9 mln. Inoltre il Gruppo ha concesso a TH Real Estate un'opzione *call* per l'acquisto del 49,9% di Pragaundici S.r.l., proprietaria di terreni e di circa 4.510mq diritti edificatori commerciali per l'ulteriore espansione, al prezzo di Euro 4,1 mln all'ottenimento dei permessi di costruire, e del 50,1% di Pragasei S.r.l., da esercitarsi successivamente al quinto anniversario dall'apertura dell'ampliamento del Serravalle Designer Outlet, a un prezzo da determinarsi sulla base del valore di mercato dell'*asset* di proprietà alla data di esercizio.

L'espansione porterà la superficie lorda affittabile (GLA) del Serravalle Designer Outlet dagli attuali 39.000 ai 51.500mq, il numero dei negozi a circa 260 e il numero dei posti auto da 3.500 a 4.500.

	<p>Inoltre, verranno creati 550 nuovi posti di lavoro, che porteranno il numero totale di persone impiegate al centro a 2.200.</p>
<p>L'Assemblea della Società del <b>10 giugno 2015</b>, ha nominato il Consiglio di Amministrazione, confermando Carlo A. Puri Negri alla carica di Presidente, e il Collegio Sindacale. L'Assemblea ha altresì deliberato di conferire a Deloitte &amp; Touche S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2015-2023, a seguito della scadenza, senza possibilità di rinnovo ai sensi di legge, dell'incarico conferito a Reconta Ernst &amp; Young S.p.A.. Il successivo C.d.A. dell'<b>11 giugno 2015</b> ha deliberato la nomina di Benedetto Ceglie alla carica di Vice Presidente e di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e ha confermato Giuseppe Roveda alla carica di Amministratore Delegato. Nella medesima riunione, il C.d.A. ha nominato i membri dei Comitati Istituiti al proprio interno.</p>	
<p>Nell'ambito del processo di riorganizzazione delle società del Gruppo, preso atto che con il completamento della maggior parte delle iniziative di vendita frazionata è terminata, anche tenuto conto della nuova strategia di <i>property company</i>, la funzione di Aedes Agency S.r.l., il <b>16 luglio 2015</b>, l'Assemblea della medesima Aedes Agency S.r.l. ne ha deliberato la messa in liquidazione.</p>	
	<p>Il <b>31 luglio 2015</b> Aedes ha sottoscritto con GE Capital Corporation il preliminare per l'acquisto del 50% delle quote del fondo immobiliare "Petrarca", gestito da Aedes Real Estate SGR S.p.A., di cui Aedes possedeva già il 15%. Il fondo Petrarca è proprietario di 5 immobili siti in Milano e nell'hinterland milanese, finanziati con mutui ipotecari dell'ammontare residuo di Euro 43 milioni circa. Il prezzo per la compravendita delle quote è stato di Euro 1,4 mln, di cui il 20% corrisposto contestualmente alla stipula del contratto preliminare e il residuo 80% al trasferimento delle quote, avvenuto il <b>15 settembre 2015</b>.</p>
<p>In data <b>17 settembre 2015</b> si è riunita l'Assemblea della Società sia in sede ordinaria che straordinaria.</p> <p>L'Assemblea ordinaria ha deliberato all'unanimità di autorizzare il C.d.A. all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, al fine di dotarsi di un portafoglio di cui poter disporre in ottica di investimento a m/l termine per la realizzazione di progetti industriali o operazioni di finanza straordinaria e per attività di sostegno della liquidità del titolo e di stabilizzazione del corso dello stesso. L'autorizzazione è stata conferita per 18 mesi sino a un numero massimo di azioni tale da non eccedere il 10% del capitale sociale e</p>	

a un corrispettivo unitario che non potrà discostarsi, né in diminuzione né in aumento, per più del 10% rispetto al prezzo di riferimento della seduta di borsa precedente. In esecuzione di tale delibera, il C.d.A., riunitosi il **7 ottobre 2015**, ha approvato l'avvio del programma di acquisto di azioni ordinarie proprie, da eseguirsi in 18 mesi, per n. 9.500.000 azioni proprie, pari al 3% circa del capitale sociale.

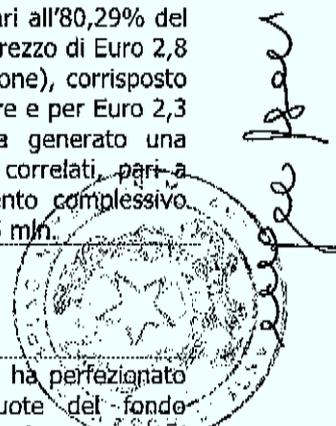
L'Assemblea, in sede straordinaria, ha approvato all'unanimità le modifiche allo Statuto al fine di adeguarlo alle disposizioni previste dalla normativa SIIQ. È stato adeguato l'oggetto sociale con la descrizione della politica degli investimenti, l'indicazione del limite massimo di leva finanziaria utilizzabile e l'indicazione del limite alla concentrazione dei rischi. Inoltre, è stata modificata la denominazione sociale in "Aedes SIIQ S.p.A.". L'efficacia delle modifiche statutarie è avvenuta il **10 dicembre 2015**, in seguito all'esercizio da parte della Società, in data **26 novembre 2015**, dell'opzione per il regime con effetti dal 1 gennaio 2016.

A seguito della comunicazione CONSOB ricevuta in data **1 ottobre 2015**, Aedes non è più soggetta agli obblighi mensili di informativa richiesti ai sensi dell'art.114 del D. Lgs. n. 58/98. Rimangono attualmente gli obblighi di informativa integrativa nei resoconti intermedi di gestione e nelle relazioni finanziarie annuali e semestrali, nonché nei comunicati stampa riguardanti la relativa approvazione.

Il **2 novembre 2015** Aedes ha conferito ad Intermonte SIM S.p.A., in linea con la strategia di sviluppo delle relazioni con gli investitori e di valorizzazione della Società, gli incarichi di Intermediario Finanziario, di *Liquidity Provider* e di *Specialist* sul titolo. L'incarico di Intermediario Finanziario, con efficacia fino al 31 dicembre 2016, è svolto nell'ambito del programma di *Buyback* nei limiti stabiliti dalla delibera Assembleare del 17 settembre 2015 e del Consiglio di Amministrazione del 7 ottobre 2015. L'incarico di *Liquidity Provider*, anch'esso con efficacia fino al 31 dicembre 2016, è finalizzato a sostenere la liquidità delle azioni Aedes così da favorire il regolare svolgimento delle negoziazioni ed evitare movimenti dei prezzi non in linea con l'andamento del mercato e a stabilizzare il corso del titolo stesso.

L'incarico di *Specialist*, con durata di un anno dal 1 marzo 2016 è finalizzato, da una parte, a sostenere la liquidità delle azioni, da assolversi da parte di Intermonte mediante negoziazione in conto proprio, e, dall'altra, a sviluppare l'analisi e la diffusione di informazioni su Aedes, attraverso la produzione di almeno due ricerche all'anno e l'organizzazione di incontri tra il *management*

della Società e investitori professionali.	<p>Il <b>23 dicembre 2015</b> Aedes ha acquistato, da Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l., il 39% del capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A. al prezzo provvisorio di Euro 2,7 mln calcolato sulla base del patrimonio netto al 30 giugno 2015 e soggetto ad aggiustamento prezzo sulla base del patrimonio netto al 31 dicembre 2015, corrisposto al closing. Tale operazione, che fa seguito all'acquisizione di un ulteriore 5% realizzato nel 2015, consente ad Aedes di arrivare a detenere la quasi totalità (95%) della SGR potendo quindi, coerentemente con il Piano, realizzare al meglio il valore della controllata.</p>
	<p>Il <b>29 dicembre 2015</b> Aedes, in esecuzione del preliminare firmato il <b>14 dicembre 2015</b>, ha perfezionato la vendita, al fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR, della totalità delle azioni possedute in Nova Re S.p.A., pari all'80,29% del capitale sociale della stessa, al prezzo di Euro 2,8 mln (pari a Euro 0,2585 per azione), corrisposto per Euro 0,5 milioni al preliminare e per Euro 2,3 mln al closing. La vendita ha generato una plusvalenza, al netto dei costi correlati, pari a Euro 2,2 mln e un miglioramento complessivo della PFN di Gruppo per Euro 2,5 mln.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio</li> </ul>	<p>Nel mese di marzo 2016, Aedes ha perfezionato l'acquisto del 100% delle quote del fondo d'investimento immobiliare riservato ad investitori qualificati denominato "Redwood", quanto al 70%, il <b>15 marzo 2016</b>, da GE Capital Corporation al prezzo di Euro 16,4 mln, e quanto al 30%, e il <b>23 marzo 2016</b>, da Kyra S.àr.l. (previo acquisto da un primario istituto di credito dei crediti finanziari nei confronti della stessa Kyra S.àr.l. assistiti da pegno su dette quote) al prezzo di Euro 13,6 mln.</p> <p>Il Fondo Redwood, gestito da Castello SGR, proprietario di 18 immobili con destinazione commerciale siti in diverse località della Penisola, e di 9 licenze commerciali detenute tramite la Redwood S.r.l., veicolo interamente controllato.</p> <p>Il prezzo complessivamente pagato per il 100% delle quote del Fondo Redwood è pari a Euro 30 mln, di cui circa Euro 25 mln per gli immobili e licenze commerciali, ed Euro 5 mln per la cassa disponibile nel Fondo. Sulla base dei canoni di locazione in essere al <i>closing</i>, pari a Euro 3,6 milioni, il prezzo equivale a un <i>gross entry yield</i> di circa il 15%.</p> <p>L'operazione rientra nella strategia di Aedes finalizzata al consolidamento di un portafoglio immobiliare a reddito con prevalente</p>



## 2.9 Il portafoglio immobiliare

- Andamento del mercato immobiliare<sup>16</sup>

### SCENARIO IMMOBILIARE INTERNAZIONALE

La ripresa dei mercati immobiliari si sta consolidando nella maggior parte delle aree geografiche, con *performance* nettamente superiori rispetto al *trend* economico, ancora caratterizzato da un quadro complessivamente debole. L'elevata liquidità e le previsioni di una crescita moderata e graduale dei tassi di interesse, accompagnate dalla volatilità dei mercati finanziari, comportano un crescente afflusso di capitali nel settore immobiliare, con il conseguente aumento dei fatturati. La crescita media dei cinque principali Paesi europei nel 2015 è stata del 3,1%. L'Italia si colloca lievemente al di sotto della media, ma comunque in miglioramento rispetto agli ultimi anni.

Le previsioni al 2020 sono di un consistente aumento dei fatturati in tutti i principali Paesi europei, grazie alla probabile allocazione di una parte dei capitali in fuga dall'Asia.

Il settore residenziale è in crescita nella maggior parte dei mercati. Le previsioni per il 2016 sono di un aumento graduale e costante delle compravendite, guidate quasi ovunque dall'andamento positivo dell'usato, che rappresenta oltre due terzi degli scambi. In costante crescita il volume di mutui, mentre i prezzi medi dovrebbero registrare una fase di stabilità in alcune zone, tra cui l'Italia.

Nel settore uffici l'attività è in crescita non solo nelle principali città globali, come Londra e Parigi, ma anche nelle metropoli più importanti dell'Europa del sud. I volumi assorbiti sono in aumento, ma le transazioni sono rappresentate in larga maggioranza da spazi di dimensioni limitate, mentre sono rari gli scambi relativi a grandi superfici, superiori a 10.000mq. La *vacancy rate* europea si aggira intorno al 10,5%, con previsione di ulteriori flessioni nel prossimo biennio. Il problema principale è la carenza di offerta di prodotti di qualità.

I consumi hanno cominciato a mostrare qualche segnale di ripresa ma sono ancora sottotono, con un impatto negativo sul settore commerciale, che mantiene un andamento a doppia velocità. Da un lato i brand di successo portano avanti una strategia di espansione aggressiva, aprendo nuovi punti vendita in un numero sempre più vasto di città e ristrutturando e ampliando quelli esistenti. Dall'altro, stenta a crescere la domanda da parte delle società commerciali di medio livello, la cui strategia continua a essere guidata da una logica di razionalizzazione degli spazi e contenimento dei costi. Il divario è ampio anche tra città, con una sempre maggiore polarizzazione della domanda nelle metropoli più importanti, mentre le città di piccole dimensioni sono ostacolate da una crescita economica debole e dalla difficoltà di attirare le società internazionali, anche per la crescente concorrenza derivante dai nuovi canali commerciali. Le quotazioni sono in aumento nelle *top location*, stabili nelle zone di medio livello. I mercati dell'Europa del sud, maggiormente penalizzati nel periodo recessivo, sono in fase di ripresa e si prevede un aumento dei valori intorno al 4 o 5% annuo nei prossimi cinque anni, contro una media del 3% nel Regno Unito e in altri Paesi avanzati. È in aumento l'attività edilizia nella grande distribuzione, soprattutto nell'Europa orientale, mentre nei Paesi occidentali le costruzioni sono concentrate sui progetti innovativi, in un'ottica di gestione della crescente concorrenza del commercio online.

Tra i settori a maggiore potenziale di sviluppo c'è la logistica, guidata dall'e-commerce e dalla distribuzione, anche se l'assorbimento è ancora limitato a causa della scarsa offerta di spazi di alto livello nelle città più importanti.

### SCENARIO IMMOBILIARE ITALIANO

Nel corso del 2015 il mercato immobiliare italiano ha invertito il ciclo negativo degli ultimi anni e chiude con una crescita complessiva del fatturato del 2,7%, grazie al miglioramento del clima economico e a una leggera riduzione della disoccupazione. Tuttavia, la crescita del mercato italiano continua a essere inferiore rispetto alla media delle nazioni concorrenti, a causa dell'effetto solo parziale delle riforme strutturali e alla scarsa vivacità degli investitori, sia famiglie che operatori professionali. Le prospettive sono di un incremento più consistente, intorno al 3,6%, nel 2016.

<sup>16</sup> Fonti: base dati della Società; Scenari Immobiliari; Cushman & Wakefield.

Il peso fiscale rimane alto, anche se la cancellazione dell'Imu e della Tasi sulla prima casa a fine anno hanno migliorato le aspettative delle famiglie. Le banche hanno ripreso a erogare mutui, creando le premesse per un potenziamento dei mercati nel 2016. In miglioramento i bilanci delle imprese che, grazie anche al Jobs Act, hanno ripreso ad assumere, con effetti positivi sul mercato sia residenziale che terziario/uffici.

L'Italia attira l'interesse degli investitori immobiliari mondiali e il volume di acquisti, sia diretti che attraverso fondi, è ritornato ai livelli pre crisi.

L'interesse è polarizzato sugli immobili di qualità elevata e *trophy asset*, con forte concentrazione a Milano e Roma, con conseguente riduzione dell'offerta disponibile. La scarsa offerta e la compressione dei rendimenti comportano una crescita dell'attenzione verso le zone di secondo livello, in linea con quanto avviene nel resto dell'Europa.

La maggiore sfida dei prossimi anni è la capacità del mercato di rispondere alle nuove richieste nei comparti a maggiore potenziale di sviluppo, quali coworking, housing sociale, residenze universitarie, Rsa. Risulta dunque indispensabile il rinnovamento di un mercato che, rispetto ai Paesi europei più evoluti, ha dimensioni modeste ed è costituito da una percentuale elevata di immobili obsoleti. I *driver* fondamentali dei prossimi anni saranno i processi di riqualificazione urbana e sostituzione edilizia.

L'evoluzione del mercato comporta anche la crescita e il riposizionamento delle principali società operative nel *real estate*, che nel 2015 si sono orientate verso la Borsa (in particolare con il modello Siiq) o hanno portato avanti profondi cambiamenti organizzativi e societari, con l'obiettivo di un rafforzamento in vista delle sfide dei prossimi anni.

## SETTORE RETAIL

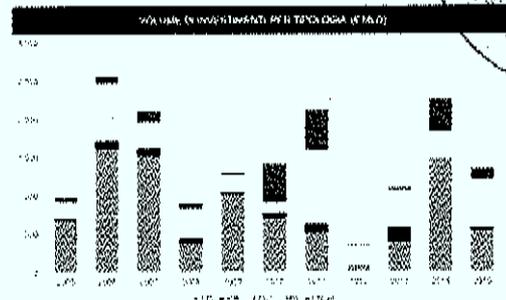
### IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI

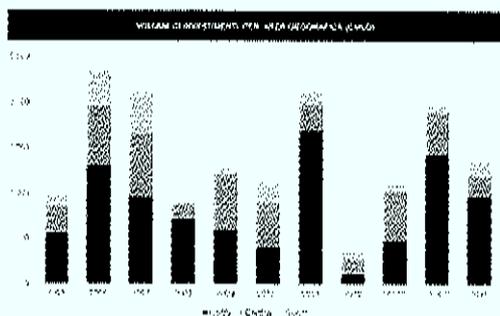
Il mercato degli investimenti registra un *trend* positivo dal 2013 che si conferma alla fine del 2015 con un volume di investimenti nel settore immobiliare (escluso il segmento residenziale) che supera €6,5 miliardi, segnando un +28% rispetto al volume transato nel 2014. Il 2015 risulta il terzo migliore anno degli ultimi dieci come volumi di transazioni. Il mercato degli investimenti *retail* risulta guidato da *players* stranieri, principalmente focalizzati sulle regioni nord e centrali e sui prodotti con superfici significative.

Nel settore retail, l'anno 2015 si conclude con un totale di 25 transazioni (incluse le transazioni relative ad immobili *high street*) per un volume totale di €1,4 miliardi (-40% rispetto al 2014). Tra queste, 20 transazioni hanno coinvolto *single assets*, per un volume pari a €1,2 miliardi, ossia più dell'80% del volume transato. Le vendite relative a portafogli *retail* hanno raggiunto i €0,2 miliardi.

Nonostante il volume di investimenti 2015 risulti molto inferiore al 2014 principalmente per la mancanza di prodotti e di grossi portafogli che avevano caratterizzato le transazioni dello scorso anno, il segmento *retail* si conferma un *asset class* di grande interesse. In tale contesto, gli immobili *high street* e i centri commerciali totalizzano la quota più consistente degli investimenti con l'80% circa del volume totale investito, suddiviso equamente tra i due sub-settori. Gli immobili *high street*, grazie alla stabilità mostrata durante la crisi, rimangono il *target* privilegiato di investitori privati e istituzionali e utilizzatori finali.

Gli investitori continuano ad essere concentrati su prodotti con superfici significative. Inoltre il loro interesse, che negli anni passati era quasi interamente focalizzato su centri *prime*, si è progressivamente spostato anche su strutture secondarie, che consentano operazioni *value added*, per le quali i potenziali aumenti di valore derivano da un'appropriata strategia di gestione e da una successiva compressione degli *yields*. Gli acquirenti più attivi sul mercato sono investitori di tipo *core* e investitori opportunistici, in cerca di rendimenti maggiori





Nel 2015, in termini di locations, il Nord Italia è stata la principale area di attrazione per gli investitori, con più del 70% delle transazioni retail registrate.

Tuttavia, anche il Sud della Penisola, continua a registrare un interesse crescente, dovuto – in particolare - alla maggiore offerta e a *yields* più attrattivi.

Si ritiene che questa tendenza possa consolidarsi in futuro.

I centri commerciali regionali, i *trophy asset high street* e i portafogli con caratteristiche value add rappresentano i prodotti su cui si focalizza l'interesse degli investitori attivi sul mercato italiano. Inoltre, i progetti di sviluppo destano un'attenzione crescente da parte degli investitori.

### RENDIMENTI

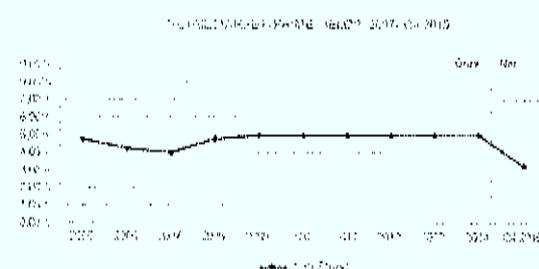
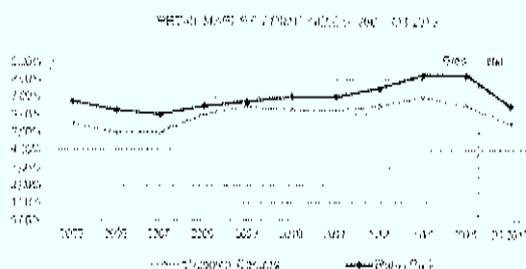
A livello generale, i rendimenti hanno registrato una flessione costante per numerosi anni fino al 2007, quando i *prime yields* lordi hanno raggiunto il livello record del 5,00%, come risultato dell'interesse crescente per gli immobili di natura commerciale da parte degli investitori. All'apice della crisi mondiale, a seguito della crisi del debito, i rendimenti hanno ricominciato a salire. Un periodo di stabilità generale si è registrato nel 2010 e nel 2011, mentre un nuovo incremento si è registrato a partire dal 2012, a seguito dell'instabilità della situazione politica e economica italiana.

Il *trend* si è modificato alla fine del 2013, quando il rinnovato interesse da parte degli investitori internazionali nei confronti del mercato italiano e la crescita del volume degli investimenti hanno mostrato che l'Italia è entrata in una nuova fase del mercato.

La carenza di prodotto, unita al rinnovato interesse per il mercato italiano, ha determinato nel 2015 una compressione dei rendimenti *prime* netti relativi ai centri commerciali, che attualmente si attestano intorno al 5,50%. Nell'ultimo trimestre del 2015 anche i rendimenti dei *retail parks* sono diminuiti, attestandosi intorno al 6,50%.

La limitata offerta disponibile e una domanda crescente ci si attende possano guidare al ribasso i rendimenti per investimenti in prodotti di qualità.

L'interesse per il segmento *high street* si prevede rimarrà stabile, supportato dai *trend* in crescita dei canoni di locazione *prime*. Gli *yield* degli immobili *high street*, dopo un periodo di stabilità nel Q1 e Q2 2015, diminuiscono nei 2 trimestri successivi, raggiungendo nel Q4-2015, valori intorno al 3,25% per Milano e Roma.



### SETTORE UFFICI

#### IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI

La platea degli investitori attivi sul mercato risulta più eterogenea rispetto al 2014 e vede la presenza sia di operatori nazionali che internazionali, con una tolleranza al rischio diversificata. I *player* internazionali si dimostrano polarizzati principalmente su grandi portafogli e *prime assets*, mentre gli investitori nazionali sono più interessati a *prime assets* di dimensioni inferiori. Milano e Roma si confermano quali location dominanti. In relazione alla fonte del capitale, registriamo che il nostro mercato è oggetto di attenzione di capitali provenienti dall'America e dal Medio Oriente (Middle East), mentre i *player* asiatici stanno iniziando ad affacciarsi, dopo l'Europa, sul mercato italiano.

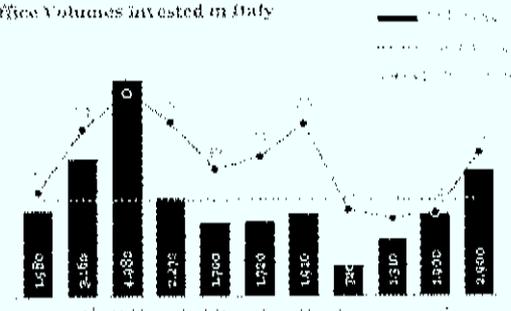
Il positivo andamento del mercato iniziato nel 2013, e continuato nel 2014, ha avuto un ulteriore incremento nel 2015. Oltre €6.5 miliardi sono stati investiti in Italia da gennaio, rendendo il 2015 il

terzo anno in termini di volume di transazioni nel corso degli ultimi 10 anni, e facendo registrare un aumento del 28% rispetto all'anno precedente. Il ruolo delle grandi operazioni di portafoglio continua ad essere significativo, rappresentando circa il 30% del totale delle transazioni.

Il settore uffici si è confermato quale *asset class* del mercato con una netta prevalenza sugli altri settori. Il settore *retail* ha subito un netto calo dovuto più alla mancanza di prodotto che all'interesse degli investitori. Relativamente al settore industriale, gli investitori continuano a considerare l'Italia come destinazione potenziale, cercando prodotti moderni e portafogli con rendimenti interessanti. Il settore alberghiero ha registrato principalmente l'interesse di investitori internazionali che ricercano *trophy asset* situati in città principali, come Venezia, Roma, Milano e Firenze.

VOLUMES INVESTED IN ITALY (EURO MILLION)			
Office	4,370	4,920	4,910
Retail	2,400	2,260	2,950
Industrial	170	370	250
<b>Sub-total</b>	<b>3,470</b>	<b>4,920</b>	<b>4,530</b>
Hospitality	120	220	310
Other	50	50	1,070
<b>Sub-total</b>	<b>500</b>	<b>610</b>	<b>2,040</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3,970</b>	<b>5,530</b>	<b>6,570</b>

Office Volumes Invested in Italy

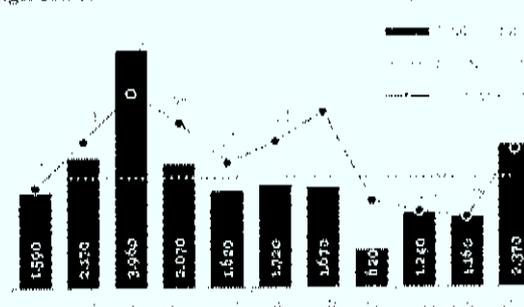


Per il 2016 ci si aspetta un volume globale europeo, e dell'Italia, in linea con il 2015. Tuttavia, l'aumento dei prezzi e la compressione dei rendimenti potrebbe avere un certo impatto sul mercato, vedendo una lieve diminuzione del volume. L'investimento preferito rimarrà verso il *core asset* ma ci si aspetta anche un interesse verso il *value added*. I beni secondari verranno presi in considerazione solamente se il prezzo sarà vantaggioso. Il settore uffici e retail dovrebbero rimanere i principali attori del mercato.

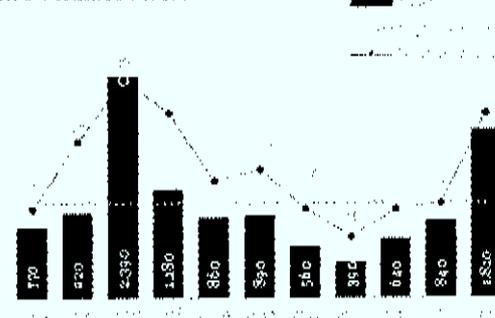
#### IL MERCATO DIREZIONALE DI MILANO

Il settore uffici si è confermato il più attivo in Italia. Il mercato milanese ha confermato la sua *leadership* in termini di volumi e numero di transazioni, registrando nel corso del 2015 33 transazioni *single asset*, per un volume totale di €1.8 miliardi.

Single Asset Office Volumes Invested in Italy



Office Volumes Invested in Milan



L'offerta esistente di immobili di Grado A e B ad uso uffici nel 2015 è di 1.240.000mq, lievemente in calo rispetto al 2014 (1.260.000mq). La distribuzione di immobili di Grado A è scesa al 28% nel 2015, rispetto al 32% del 2014. Il tasso di sfritto è leggermente diminuito da 10.4% a 10.2%.

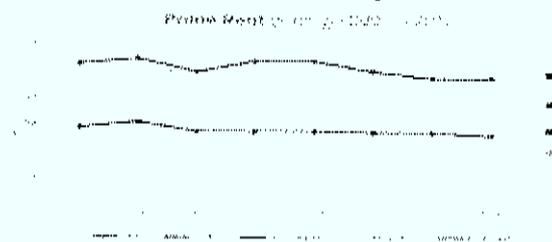
Dal punto di vista del mercato delle locazioni, il livello di assorbimento di uffici registrato nel 2015 è stato di 295.000mq, +16% rispetto al 2014 (255.000 mq). Tuttavia vi sono stati trend diversi nei diversi sotto mercati: positivo CBD, Semicentro e Periferia, negativo Centro e Hinterland.

### ANALISI DEI CANONI E DEI RENDIMENTI PRIME DEI SOTTOMERCATI DI MILANO

I valori dei canoni prime risultano stabili in tutti i sottomercati di Milano, ad eccezione del semi centro, che è salito raggiungendo gli €280/mq\.

Nel 2015, il valore dei canoni *prime* è pari a €490/mq\ nel CBD, €380/mq\ nel Centro, €220/mq\ in Periferia e €200/mq\ nell'Hinterland.

I rendimenti prime relativi agli uffici mostrano un andamento positivo, registrando diminuzioni in tutti i sottomercati. A partire dal 2014, i rendimenti prime sono netti.



PRIME OFFICE RENT RELATIVE (2015)	2015	2014
CBD	490	480
Centro	380	370
Periferia	220	210
Hinterland	200	200

### SETTORE RESIDENZIALE

Il 2015 ha confermato le aspettative di ripresa delle compravendite, attestandosi su 445 mila, +7,2% rispetto all'anno precedente. È un indicatore di ritrovata fiducia verso il mercato residenziale, attribuibile al miglioramento dello scenario economico, ma soprattutto all'effetto combinato del processo di defiscalizzazione, seppure ancora in fase iniziale, e all'incremento dei mutui erogati, quasi raddoppiati negli ultimi dodici mesi.

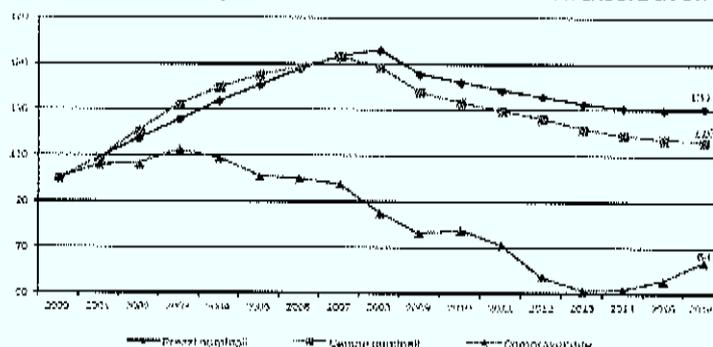
La progressiva normalizzazione dei rapporti tra sistema bancario e mercato immobiliare residenziale è confermata dall'aumento di abitazioni acquistate con l'ausilio del mutuo, salita nell'ultimo anno dal 45 al 55%, nonostante l'alta percentuale di surroghe. L'accesso al mutuo è una delle condizioni necessarie per stimolare la domanda potenziale, stimata intorno a un milione di famiglie.

La leggera ripresa dell'occupazione, soprattutto giovanile, contribuisce a rilanciare il mercato della casa anche in questa fascia di età, che negli ultimi anni si era orientata verso la locazione. Il crollo dei prezzi reali delle abitazioni nella fase recessiva, quantificabile in una media del 20% con punte del 25% (escluse le *top location*), ha reso il mercato accessibile a settori sempre più ampi di popolazione perché i redditi sono rimasti stabili.

La ripresa del 2015 si è concentrata soprattutto nelle grandi città, anche al sud, dove è più forte la pressione abitativa, ma è destinata ad ampliarsi al resto del Paese nel 2016.

A fronte di un aumento della domanda e delle compravendite, le quotazioni medie hanno mostrato ancora una lieve flessione, intorno allo 0,6%, nel corso dell'anno.

### ANDAMENTO PREZZI, CANONI MEDI NOMINALI E COMPRVENDITE IN ITALIA



Tuttavia, nelle zone più richieste come i centri storici o le aree residenziali di pregio, ci sono stati incrementi lievi rispetto all'anno precedente. Il 2016 dovrebbe rappresentare una fase di stabilizzazione delle quotazioni medie, con tendenza alla riduzione degli sconti in sede di trattativa. Tuttavia il mercato sarà sempre più "qualitativo", con accentuazione del divario tra i diversi segmenti. I prodotti di classe energetica elevata in localizzazioni centrali manterranno il proprio prezzo o vedranno un lieve rialzo a seconda delle zone, mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni dei valori. Anche nel mercato locativo la domanda è in aumento, soprattutto di alloggi di piccole dimensioni nelle grandi città, mentre i canoni sono in lieve calo e la tendenza dovrebbe proseguire nel 2016. A Milano il settore della locazione è stato oggetto di importanti novità in quanto, in occasione di Expo, è stata attivata la formula degli affitti brevi e sono state riviste le tariffe dei "canoni concordati", con l'obiettivo di rispondere a una domanda sempre più segmentata e diversificata.

Il settore delle costruzioni residenziali continua a essere fortemente penalizzato e un possibile aumento dell'Iva con la legge di stabilità potrebbe avere un impatto estremamente pesante su volumi

già modesti. Nel 2015 si calcolano investimenti in costruzioni per un valore inferiore a 130 miliardi di euro, il trenta per cento in meno rispetto a dieci anni fa. Inoltre, nel 2015 le circa 54mila licenze edilizie residenziali rappresentano meno di un sesto rispetto ai livelli del 2007 e riportano il nostro Paese ai volumi del 1936

- **Valutazioni dei periti indipendenti**

Si segnala che, anche con riferimento alla Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061493 del 18 luglio 2013, per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2015 il Gruppo, ad esclusione dei fondi immobiliari che hanno seguito specifiche normative, si è avvalso di Cushman & Wakefield LLP 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 K2Real S.r.l. quale esperto indipendente. Detta nomina, resasi necessaria a seguito della conclusione dell'incarico triennale affidato dalla Società di Gestione del Fondo a CB Richard Ellis e tenuto conto della normativa applicabile e del Regolamento del Fondo, non poteva essere affidata a Cushman & Wakefield LLP, a causa delle restrittive norme dettate dal Decreto 30/2015 che vieta tra l'altro il conferimento di incarichi di valutazione a soggetti che abbiano altri incarichi con la stessa SGR nell'ambito di attività di *agency*, di *property management* e di consulenza immobiliare e tecnica in genere.

Al termine del processo di valutazione del portafoglio al 31 dicembre 2015, analizzati i contenuti dei rapporti predisposti dagli esperti indipendenti la Società ne ha adottato, nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 2 marzo 2016, i relativi risultati.

Nell'effettuare le proprie analisi gli esperti indipendenti hanno adottato metodi e principi internazionalmente accettati, ricorrendo tuttavia all'utilizzo di criteri valutativi differenti a seconda della tipologia dell'asset analizzato. Tali criteri possono sostanzialmente essere riassunti come segue:

- **Metodo comparativo:** tale approccio si basa per l'appunto sulla comparazione diretta degli asset da valutare con altri 'confrontabili' e recentemente oggetto di compravendite.
- **Metodo dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow*):** questo metodo presuppone la determinazione dei redditi netti futuri (ricavi prodotti dal canone depurati dai costi di ogni natura), che contemplino anche eventuali periodi di sfitto in corrispondenza della rilocazione e la vendita finale ad un valore ottenuto capitalizzando canoni di mercato con tassi di capitalizzazione (*Exit Cap Rate*) che tengano in debito conto le caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto di mercato. Da tale valore finale di uscita vengono detratti i costi di vendita. I flussi netti così determinati, attualizzati (ad un tasso che terrà conto del rischio connesso con lo specifico investimento immobiliare) e sommati algebricamente, forniscono il valore lordo della proprietà, da cui, scorporati i costi impliciti di compravendita, si ottiene il Valore di Mercato.
- **Metodo della trasformazione (o residuale):** tale approccio, utilizzato per aree da sviluppare o proprietà suscettibili di ristrutturazione, consiste nella stima del Valore di Mercato dell'asset attraverso la determinazione della differenza tra il valore di mercato del bene 'trasformato' e tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione (costi diretti ed indiretti, costi professionali, imprevisti, *agency fees* ed oneri finanziari) al netto del profitto che un normale operatore del mercato potrebbe attendersi come remunerazione del rischio connesso con l'operazione di trasformazione e vendita (o messa a reddito).

L'oggetto della stima operata dall'esperto indipendente è il Valore di Mercato, così come definito dagli standard professionali di valutazione – RICS, secondo cui appunto lo stesso "rappresenta l'ammontare stimato a cui una proprietà, dovrebbe essere ceduta ed acquistata, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le Parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

Aedes persegue la massima trasparenza nella selezione e rinnovo dei periti incaricati, nonché nelle diverse fasi del processo valutativo. Il personale interno verifica la coerenza e la corretta applicazione dei criteri di valutazione utilizzati dall'esperto, assicurandosi che la metodologia utilizzata sia coerente con la prassi comunemente accettata. In presenza di discordanze rilevanti, in grado di alterare in maniera significativa la valutazione, vengono effettuati i necessari controlli, anche in contraddittorio con gli esperti.

La selezione del valutatore indipendente viene effettuata sulla base dell'analisi delle professionalità, della natura dell'incarico, e delle specificità del portafoglio immobiliare oggetto di valutazione. Nella selezione degli esperti viene inoltre tenuta in considerazione la presenza di eventuali conflitti di interesse, al fine di accertare se l'indipendenza degli stessi esperti possa risultare affievolita. La Società adotta un criterio di alternanza nella scelta degli esperti indipendenti, finalizzato a garantire una più obiettiva e indipendente valutazione del patrimonio immobiliare.

La società Cushman & Wakefield LLP, esperto incaricato della valutazione del portafoglio di Gruppo (diverso da quello detenuto tramite fondi immobiliari), viene utilizzata dal 2012, in luogo di altre società di valutazione precedentemente utilizzate. Al fine di garantire il principio dell'alternanza, la Società valuterà, nel corso dell'esercizio 2016, l'eventuale sostituzione dell'esperto indipendente attualmente utilizzato.

- **Patrimonio di proprietà**

Il portafoglio immobiliare posseduto dal Gruppo Aedes è suddiviso in due macro categorie:

- **Portafoglio "a reddito" (o "rented")**

Si tratta di immobili già a reddito o di sviluppi di progetti destinati al mantenimento a reddito.

All'interno di tale categoria, si distinguono i seguenti segmenti di prodotto:

- *Retail*: vi rientrano immobili a reddito e sviluppi per il reddito, con destinazione d'uso commerciale (principalmente negozi, parchi e centri commerciali);
- *Office*: vi rientrano immobili a reddito e sviluppi per il reddito, con destinazione d'uso terziario-direzionale;
- *Other Uses*: vi rientrano immobili a reddito e sviluppi per il reddito, con destinazione d'uso diversa dalle precedenti, tra cui alberghi, cliniche, RSA, logistica e centri sportivi;

Detti investimenti possono inoltre essere classificati, in funzione della fase di realizzazione, in:

- (a) gli "immobili a reddito" (o "rented assets"), e
- (b) gli "sviluppi per il reddito" (o "development for rent"), ossia i progetti immobiliari di sviluppo destinati ad alimentare il portafoglio di immobili a reddito.

- **Portafoglio "da vendere" (o "to be sold")**

Rientrano in questa classificazione beni destinati alla cessione nel breve e medio termine.

All'interno di tale categoria, si distinguono i seguenti segmenti:

- *Immobili da vendere (o "asset to be sold")*: vi rientrano immobili già esistenti di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata;
- *Aree da vendere (o "lands to be sold")*: vi rientrano aree e terreni per le quali si prevede la cessione in qualunque fase del ciclo produttivo, dallo *status* di terreno agricolo sino all'avvenuto ottenimenti di autorizzazioni e permessi di vario genere.

La Società detiene gli investimenti immobiliari nel Portafoglio a reddito o nel Portafoglio da vendere prevalentemente direttamente o mediante società controllate e rientranti nel perimetro del Gruppo, ovvero, mediante partecipazioni non di controllo in società veicolo (c.d. "spv" o "special purpose vehicle") e fondi immobiliari.

Si riporta di seguito una rappresentazione del patrimonio immobiliare di proprietà pro-quota, per tipologia di investimento, al 31 dicembre 2015:

<i>€/000</i>	Consolidated pro-quota	Not consolidated Funds & JV	Total pro-quota Portfolio	GAV % on Total Portfolio	Weighting Yield %	ERV %	LTV Ratio	Consolidated pro-quota NAV	Book & JV NAV	NAV	NAV % on Total Portfolio
Retail Rented	31.200	26.542	57.742		6,8%	7,0%	16,0%	17.152	19.807	37.159	
Retail Development for Rent	108.133	15.807	123.940				20,3%	83.755	15.987	99.742	
<b>Total Retail Portfolio</b>	<b>140.333</b>	<b>42.349</b>	<b>182.682</b>	<b>51,6%</b>			<b>18,5%</b>	<b>100.918</b>	<b>35.794</b>	<b>136.887</b>	<b>64,1%</b>
Office Rented	99.093	1.580	100.673		6,4%	7,0%	61,0%	37.059	1.178	38.237	
Office Development for Rent	600	0	600				0,0%	600	0	600	
<b>Total Office Portfolio</b>	<b>99.693</b>	<b>1.580</b>	<b>101.273</b>	<b>29,6%</b>			<b>61,2%</b>	<b>37.659</b>	<b>1.178</b>	<b>39.807</b>	<b>18,2%</b>
Other Uses Rented	1.200	3.001	4.201		6,4%	8,0%	15,6%	405	2.455	2.860	
<b>Total Other Uses Portfolio</b>	<b>1.200</b>	<b>3.001</b>	<b>4.201</b>	<b>1,2%</b>			<b>15,6%</b>	<b>405</b>	<b>2.455</b>	<b>2.860</b>	<b>1,3%</b>
<b>Sub Total Portfolio Rented/for Rent</b>	<b>241.226</b>	<b>47.930</b>	<b>289.156</b>	<b>72,4%</b>			<b>32,0%</b>	<b>138.942</b>	<b>39.427</b>	<b>178.369</b>	<b>67,4%</b>
Assets to be sold	30.815	15.583	46.398				50,1%	12.071	10.201	22.272	
Lands to be sold	26.281	20.113	46.394				71,6%	10.273	1.605	11.878	
<b>Sub Total Portfolio to be sold</b>	<b>57.096</b>	<b>35.696</b>	<b>92.792</b>	<b>27,6%</b>			<b>62,4%</b>	<b>23.244</b>	<b>11.806</b>	<b>35.050</b>	<b>16,6%</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>	<b>298.322</b>	<b>83.626</b>	<b>381.948</b>	<b>100,0%</b>			<b>48,2%</b>	<b>162.186</b>	<b>51.408</b>	<b>213.594</b>	<b>100,0%</b>
<b>Minorities</b>		<b>GAV</b>						<b>LTV</b>		<b>NAV</b>	
Polzene Fund (95%)		20.479								5.422	
Itape Finance Sml (25%)		2.448								1.385	
<b>TOTAL CONSOLIDATED PORTFOLIO</b>		<b>321.308</b>						<b>47,4%</b>		<b>169.013</b>	

Al 31 dicembre 2015 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Aedes, pro quota, si è attestato a un valore di mercato pari a 412,4 milioni di Euro inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da partecipate non di controllo e da fondi immobiliari, in aumento del 16% circa rispetto ai dati del 2014 (355,7 milioni di Euro).

Il GAV (*Gross Asset Value*) consolidato, pari a 321,3 milioni di Euro, è aumentato rispetto al medesimo dato al 31 dicembre 2014 di 24,8 milioni di Euro, di cui 6,3 milioni di Euro a parità di perimetro (*like for like*) e 18,5 milioni di Euro per acquisti netti. In particolare nel corso del 2015 sono stati effettuati acquisti di portafogli immobiliari del valore di 77,1 milioni di Euro, con un yield del 5% (redditività attuale) e un ERV del 9% (redditività potenziale), e venduti o deconsolidati immobili per €58,6 milioni, di cui circa il 90% non locati, con realizzazioni superiori al *book value*. In virtù degli acquisti effettuati nel 2015, il Gruppo ha in essere contratti di affitto su base annua per complessivi 10 milioni di Euro, a fronte di affitti pari a 5,4 milioni di Euro sul portafoglio di proprietà del Gruppo al 31 dicembre 2014.

In relazione al portafoglio immobiliare detenuto dalla Capogruppo e dalle società controllate si fornisce l'ulteriore seguente dettaglio<sup>17</sup>:

<i>€/000</i>	Criteria	Valore Contabile	Valore di Mercato
Rimanenze	IAS 2	-	-
Immobilitazioni: Immobili in Fase di Sviluppo	IAS 40 - Costo	-	-
Immobilitazioni: Investimenti immobiliari	IAS 40 - Fair Value	150.820	150.820
<b>Rented Assets</b>		<b>150.820</b>	<b>150.820</b>
Rimanenze	IAS 2	-	-
Immobilitazioni: Immobili in Fase di Sviluppo	IAS 40 - Costo	109.333	109.793
Immobilitazioni: Investimenti immobiliari	IAS 40 - Fair Value	-	-
<b>Development for Rent</b>		<b>109.333</b>	<b>109.793</b>
<b>Sub Total Portfolio Rented/for Rent</b>		<b>260.153</b>	<b>260.613</b>
Rimanenze	IAS 2	60.600	60.695
Immobilitazioni: Immobili in Fase di Sviluppo	IAS 40 - Costo	-	-
Immobilitazioni: Investimenti immobiliari	IAS 40 - Fair Value	-	-
<b>Sub Total Portfolio to be sold</b>		<b>60.600</b>	<b>60.695</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>		<b>320.753</b>	<b>321.308</b>

Di seguito la rappresentazione degli investimenti immobiliari pro-quota per fase di realizzazione del prodotto:

<sup>17</sup> Ai sensi della Raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009.

Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2015

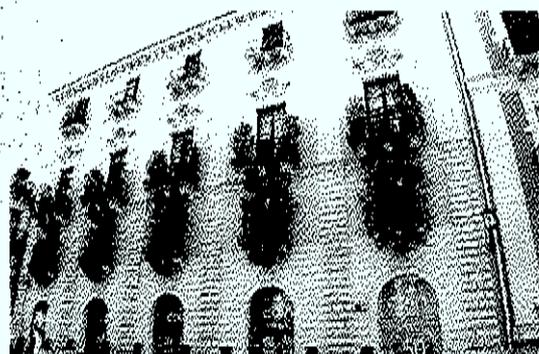
€/000	Consolidated pro-quota	Net consolidated Funds & JV	Total pro-quota Portfolio	NAV % on Total Portfolio	Passing Yield %	ERV %	LTV Ratio	Consolidated pro-quota NAV	Funds & JV NAV	NAV	NAV % on Total Portfolio
<b>Total</b>	31.200	56.542	87.742		6,8%	7,8%	57,7%	17.162	19.987	37.150	
Office	99.093	1.580	100.673		6,4%	7,6%	62,0%	37.059	1.178	38.237	
Other uses	1.200	3.904	5.104		6,4%	8,0%	44,0%	405	2.455	2.860	
<b>Rented Assets</b>	<b>131.493</b>	<b>62.027</b>	<b>193.520</b>	<b>48,0%</b>			<b>59,6%</b>	<b>54.626</b>	<b>23.621</b>	<b>78.247</b>	<b>36,6%</b>
Retail Development for Rent	104.131	15.917	120.048				20,3%	11,7%	15.912	99.737	
Office Development for Rent	660	0	660				0,0%	600	0	660	
Development for Rent	109.793	16.982	126.775	30,6%			20,2%	84.415	15.982	100.397	47,0%
Sub Total Portfolio Rented/for Rent	241.286	78.009	319.295	77,4%			44,1%	139.042	39.002	178.044	63,6%
Assets to be sold	30.815	15.583	46.398				50,1%	12.971	10.201	23.172	
Land to be sold	26.281	20.413	46.724				74,6%	10.273	1.605	11.878	
Sub Total Portfolio to be sold	57.098	36.026	93.122	22,6%			62,4%	23.244	11.806	35.050	16,4%
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>	<b>298.382</b>	<b>114.035</b>	<b>412.417</b>	<b>100,0%</b>			<b>48,2%</b>	<b>162.285</b>	<b>51.408</b>	<b>213.694</b>	<b>100,0%</b>
<b>Minorities</b>											
Petrarca Fund (30%)											
Briga Firenze Gest (25%)											
<b>TOTAL CONSOLIDATED PORTFOLIO</b>	<b>291.308</b>						<b>47,4%</b>	<b>164.081</b>			

PORTAFOGLIO "A REDDITO" - RENTED ASSETS

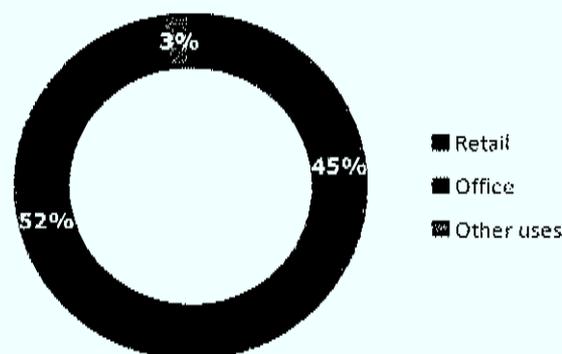
Al 31 dicembre 2015 il pro-quota del Gruppo degli Immobili a reddito a valore di mercato è pari a 193,5 milioni di Euro, di cui il 68% posseduto direttamente o tramite società e fondi rientranti nel perimetro di consolidamento e il 32% mediante *joint ventures* e altri fondi immobiliari.

€/000	Consolidated pro-quota	Net consolidated Funds & JV	Total pro-quota Portfolio	NAV % on Total Rented Assets	Passing Yield %	ERV %	LTV Ratio	Consolidated pro-quota NAV	Funds & JV NAV	NAV	NAV % on Total Rented Assets
<b>Retail</b>	31.200	56.542	87.742	45%	6,8%	7,8%	57,7%	17.162	19.987	37.150	47%
Office	99.093	1.580	100.673	52%	6,4%	7,6%	62,0%	37.059	1.178	38.237	49%
Other uses	1.200	3.904	5.104	3%	6,4%	8,0%	44,0%	405	2.455	2.860	4%
<b>Rented Assets</b>	<b>131.493</b>	<b>62.027</b>	<b>193.520</b>	<b>100%</b>			<b>59,6%</b>	<b>54.626</b>	<b>23.621</b>	<b>78.247</b>	<b>100%</b>

La composizione per destinazione d'uso evidenzia per il 45% immobili *Retail*, per il 52% immobili *Office* e per il restante 3% immobili c.d. *Other Uses*.



Catania, Via Etnea 116-121 - Acdes SIIQ S.p.A.

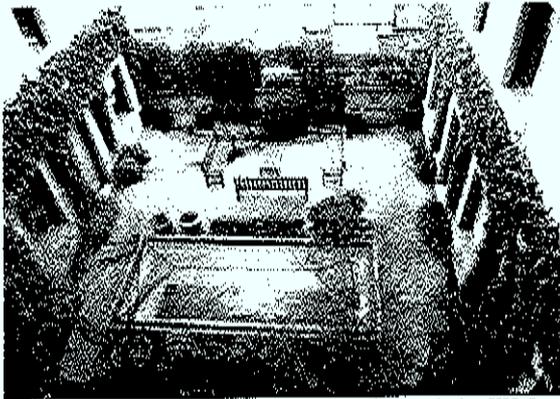


La durata degli investimenti in immobili a reddito è medio-lunga e finalizzata a massimizzare i profitti derivanti da affitti, ottenibili mediante nuove locazioni o rinegoziazioni in linea con i canoni di mercato e, conseguentemente, all'incremento del valore intrinseco dei beni immobiliari. Il portafoglio a reddito evidenzia ERV superiori del 15-25% rispetto ai *passing rents* attuali, evidenziando pertanto redditività prospettica crescente, da ottenersi mediante l'attività di *asset management*.

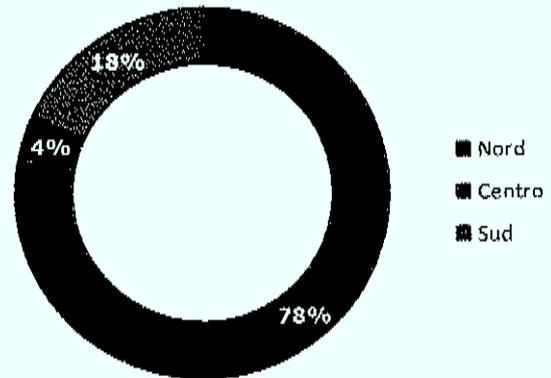


Agrate Brianza, Centro Colleoni - Fondo Petrarca

La localizzazione geografica degli investimenti in Immobili a reddito è nel Nord Italia per il 78%, nel Sud 18% e nel Centro per il 4%.



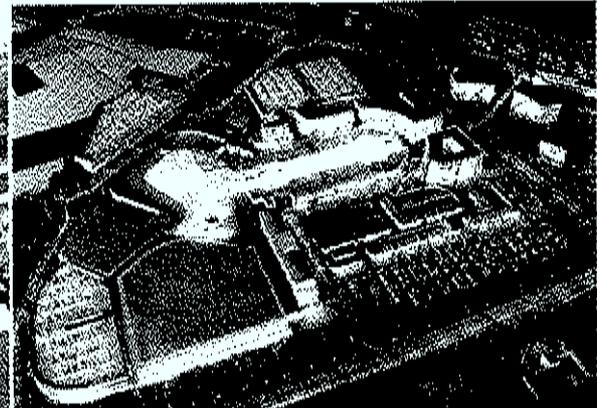
Milano, Via Agnello 12 – Aedes SIIQ S.p.A.



La leva finanziaria sugli Immobili a reddito è in media pari al 59,6%, in linea con i target fissati dal Gruppo per investimenti core del modello SIIQ.

#### PORTAFOGLIO "A REDDITO" - DEVELOPMENT FOR RENT

Il comparto del Portafoglio a reddito denominato Development for Rent, è costituito da aree di sviluppo, a prevalente destinazione commerciale, delle quali si prevede lo sviluppo di alcune iniziative e la successiva messa a reddito.



Caselle Torinese (TO), Satac SIIQ S.p.A.

Al 31 dicembre 2015 il valore di mercato del pro-quota del Gruppo di investimenti in Immobili in fase di sviluppo è pari a 125,8 milioni, di Euro di cui il 87% posseduto direttamente o tramite società e fondi rientranti nel perimetro di consolidamento e il 13% mediante *joint ventures* e altri fondi immobiliari.

La leva finanziaria è mediamente più bassa rispetto al resto del portafoglio, e si attesta al 20,2%. Si prevede di poter sottoscrivere nuovi contratti finanziamento sulle principali iniziative, anche a supporto dei costi di sviluppo, in prossimità dell'inizio dei lavori di costruzione.

C/000	Consolidated pro-quota	Not consolidated Funds & JV	Total pro-quota Portfolio	NAV % on Total Development for rent	GLA sqm	Building permits sqm	LTV Ratio	Consolidated pro-quota NAV	Funds & JV NAV	NAV	NAV % on Total Development for rent
Retail Development for Rent	109.133	15.982	125.115	99%	4.469	257.146	20,3%	83.755	15.982	99.737	99%
Office Development for Rent	660	0	660	1%	0	32.000	0,0%	660	0	660	1%
<b>Development for Rent</b>	<b>109.793</b>	<b>15.982</b>	<b>125.775</b>	<b>100%</b>	<b>4.469</b>	<b>289.146</b>	<b>20,2%</b>	<b>84.415</b>	<b>15.982</b>	<b>100.397</b>	<b>100%</b>

Di seguito le informazioni rilevanti sullo *status* delle principali iniziative di Sviluppo per il reddito, rientranti nel perimetro di consolidamento.

ASSET	S.p.A.	UBICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	CAPACITA' EDIFICATORIA URBANISTICA PIANIFICATA (mq.)	STATUS AMMINISTRATIVO E REALIZZATIVO
Serravalle Outlet Village- Fase 7	Pragaudinci SIINQ S.p.A.	Serravalle S. (AL)	Commerciale/ Produttivo	4.510	Piano regolatore approvato. Strumento urbanistico esecutivo approvato. Sottoscritta convenzione urbanistica. Ottenute autorizzazioni commerciali. Verifica ambientale superata con esito favorevole. Presentata richiesta per ottenimento permessi di costruire.
Serravalle Retail Park Fase C	Novipraga SIINQ S.p.A.	Serravalle S. (AL)/ Novi L. (AL)	Commerciale/ Artigianale	19.035	Piani regolatori approvati. Strumenti urbanistici esecutivi approvati. Sottoscritte convenzioni urbanistiche in Comune di Serravalle e di Novi Ligure. Ottenute autorizzazioni commerciali. Verifica ambientale superata con esito favorevole. Presentata richiesta per ottenimento permessi di costruire per realizzazione opere propedeutiche all'intervento.
Rocro Retail Park - Fase C	Pragatre SIINQ S.p.A.	S. Vittoria d'Alba (CN)	Commerciale	6.400	Piano regolatore approvato. Strumento urbanistico esecutivo approvato. Sottoscritta convenzione urbanistica. Ottenute autorizzazioni commerciali. Verifica ambientale superata con esito favorevole. Presentata domanda per ottenimento permessi di costruire (attualmente pronti per il rilascio).
Castellazzo Design Center	Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.	Castellazzo B. (AL)/ Borgoratto A. (AL)	Commerciale	91.109	Piano regolatore approvato. Strumento urbanistico esecutivo approvato. Sottoscritta convenzione urbanistica. Ottenute autorizzazioni commerciali. Verifica ambientale superata con esito favorevole. In corso di redazione variante al masterplan di progetto.
Caselle Designer Village	Sulac SIINQ S.p.A.	Caselle T. (TO)	Commerciale/ Direzionale	153.000	Piano regolatore approvato. Strumento urbanistico esecutivo approvato. Ottenute autorizzazioni commerciali. Nel dicembre 2014, è stato approvato e sottoscritto un Accordo di Programma tra Regione Piemonte, Provincia di Torino e Comune di Caselle Torinese, i cui contenuti sono stati recepiti nel Piano Regolatore con la variante n. 7 del novembre 2015, a seguito della quale è in corso di redazione un aggiornamento dello strumento urbanistico esecutivo. Il 29 dicembre 2015 è stata presentata l'istanza di avvio della Fase di Verifica ai sensi dell'art. 10, comma 1 della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" e dell'articolo 20 del d.lgs. 152/2006 del Centro Commerciale Classico "Caselle Shopping & Leisure Village"
Praga Business Park	Cascina Praga SIINQ S.p.A.	Serravalle S. (AL)	Commerciale/ Direzionale	2.785	Piano regolatore approvato. Strumento urbanistico esecutivo approvato. Sottoscritta convenzione urbanistica. Ottenute autorizzazioni commerciali.
<b>TOTALE</b>				<b>280.139</b>	

**Development For Rent- focus sui principali progetti in fase di costruzione**

**Serravalle Outlet Village – Fase 6 (Pragasei S.r.l.)**

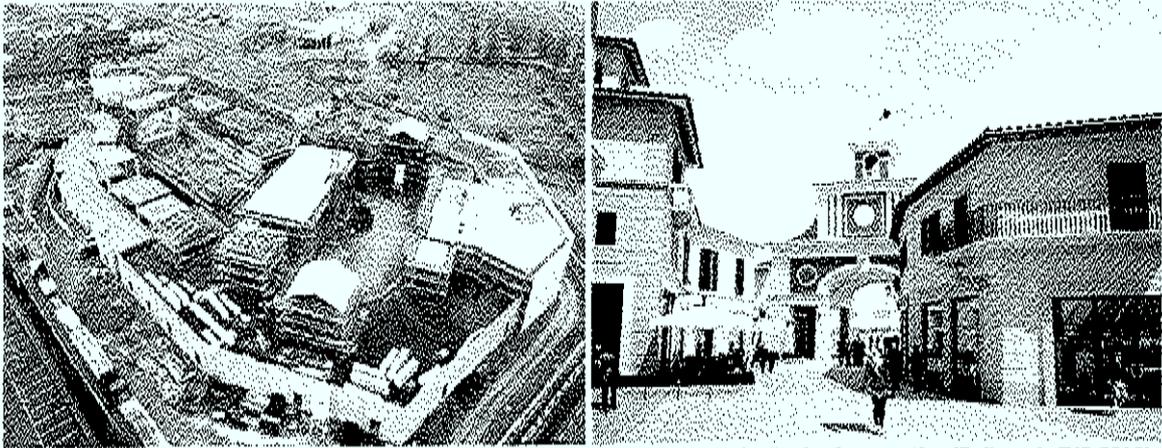
Il Gruppo Aedes ha sottoscritto, il 9 giugno 2015, una *partnership* strategica con TH Real Estate, primario investitore globale, affiancata da McArthurGlen, società che gestisce 20 *Designer Outlets* in Europa, 5 dei quali in Italia. Nel 2015 si è dato avvio alla fase esecutiva dello sviluppo della Fase 6 del *Serravalle Outlet Village*, che prevede la realizzazione di una capacità edificatoria di 10.577mq a prevalente destinazione commerciale su terreni di proprietà di Pragasei S.r.l. (50,1% Aedes).

Il fabbisogno finanziario per la realizzazione del progetto risulta interamente garantito, in parte mediante l'*equity* in corso di versamento a stato avanzamento lavori da parte del socio TH Real Estate (la quota di competenza di Aedes SIINQ risulta invece già interamente versata alla data di costituzione della *partnership*) e, per la quota residua, mediante l'utilizzo di un finanziamento a medio lungo termine da erogarsi da parte di Credit Agricole con cui è stato sottoscritto nel mese di gennaio 2016 un contratto di finanziamento a medio lungo termine.

L'attività di commercializzazione avviata nel mese di giugno 2015 ha già condotto al raggiungimento di accordi per il 61% circa degli spazi e trattative in fase di finalizzazione per un ulteriore 18% circa. I

canoni già negoziati risultano pari a circa Euro 630 al metro quadrato, parte alta del *range* atteso nelle previsioni del Gruppo, oltre a un canone variabile in funzione del c.d. *turnover*. Gli accordi preliminarmente raggiunti verranno finalizzati, come da prassi di mercato, in contratti di locazione nei mesi a ridosso dell'apertura.

I lavori di costruzione proseguono secondo le attese e, sulla base dello stato avanzamento lavori del cantiere si ritiene che l'inaugurazione della Fase 6 del *Serravalle Outlet Village* possa avvenire in una data compresa tra la fine del mese di settembre e l'inizio del mese di ottobre 2016.



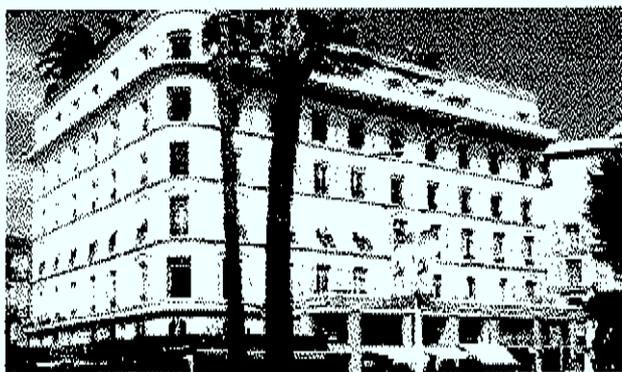
Serravalle Scrivia (Al.), Serravalle Outlet Village, Pragasei S.r.l. – Under Construction (Delivery in IVQ 2016)

Parallelamente alla Fase 6 è entrata in fase esecutiva la Fase 5 del *Serravalle Designer Outlet*, con una capacità edificatoria di circa 2.800 mq. a destinazione commerciale su terreni della società proprietaria dell'esistente Serravalle Outlet, *partner* di Aedes in Pragasei S.r.l..

La *partnership* tra il Gruppo Aedes e TH Real Estate per ampliare insieme il centro di Serravalle consentirà di incrementare il numero totale di negozi a 260, con 51.500 mq di spazi retail, creando circa 550 nuovi posti di lavoro e portando il numero totale di addetti presso il centro a circa 2.200 oltre l'indotto. Ad esito degli investimenti previsti, il centro di Serravalle si consoliderà come il più grande *outlet* del lusso d'Europa e una delle *top fashion destination* del mercato europeo.

*Ben*  


**PORTAFOGLIO "DA VENDERE"**



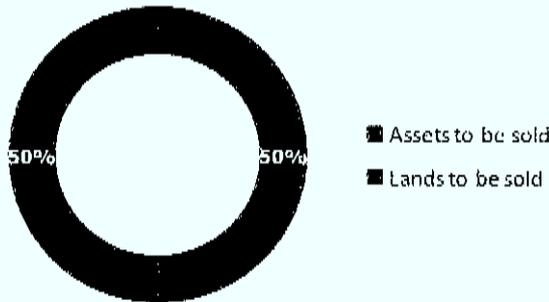
Cannes (F), Boulevard de la Croisette, 2 – Praga France S.à.r.l.

Nella categoria del Portafoglio da vendere rientrano immobili già esistenti (immobili da vendere o *assets to be sold*) di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata e aree (aree da vendere o *lands to be sold*) per le quali si prevede la cessione in qualunque fase del ciclo produttivo, dallo status di terreno agricolo sino all'avvenuto ottenimenti di autorizzazioni e permessi di vario genere, senza procedere al relativo sviluppo.

€/000	Consolidated pro-quota	Not consolidated Funds & JV	Total pro-quota Portfolio	NAV % on Total To be sold	GLA sqm	Building permit sqm	LTV Ratio	Consolidated pro-quota NAV	Funds & JV NAV	NAV	NAV % on Total To be sold
Assets to be sold	30.815	15.583	46.398	50%	79.851	56.054	50,1%	12.971	10.201	23.172	66%
Lands to be sold	26.281	20.443	46.724	50%	0	337.336	74,6%	10.273	1.605	11.878	31%
<b>Sub Total Portfolio to be sold</b>	<b>57.096</b>	<b>36.026</b>	<b>93.122</b>	<b>100%</b>	<b>79.851</b>	<b>394.290</b>	<b>62,4%</b>	<b>23.244</b>	<b>11.806</b>	<b>35.050</b>	<b>100%</b>

Il Portafoglio da vendere, posseduto al 61% direttamente e tramite società controllate e per il residuo 39% tramite *joint ventures* e fondi immobiliari, è composto in egual misura da immobili finiti e aree.

In termini di NAV, è prevalente la quota investita in immobili (66%) rispetto a quella in aree (34%). La leva finanziaria si attesta a fine 2015 al 62,4% in media.



Serravalle Scrivia (AL), Villa Bollina – Praganito S.r.l.



• Area servizi

Il Gruppo Aedes svolge servizi immobiliari prevalentemente di tipo *captive*, finalizzati al controllo degli investimenti del Gruppo e al supporto alle società di scopo. I servizi prestati sono principalmente di *project management* attraverso Praga Service Real Estate S.r.l. e di *general contractor* attraverso Praga Construction S.r.l.. Inoltre, Aedes detiene una partecipazione di controllo in Aedes Real Estate SGR S.p.A., che svolge servizi di *fund management*, della quale si prevede la vendita nel breve o medio termine.

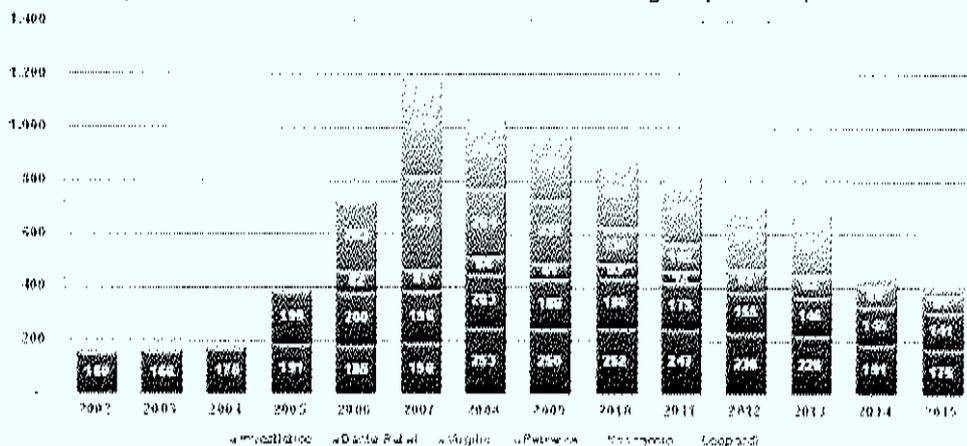
L'erogazione dei servizi immobiliari avviene in particolare da parte delle seguenti società:

AEDES SIIQ S.p.A.

La società eroga direttamente servizi di *asset management*, gestione amministrativa e finanziaria, gestione societaria, verso società controllate o collegate. Inoltre, garantisce la gestione di sistemi informativi e servizi generali per le società del Gruppo.

AEDES REAL ESTATE SGR S.p.A.

Società specializzata nella istituzione, sviluppo e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso sia retail (pubblico risparmio) che riservati ad investitori qualificati. L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è il sedicesimo della società e ha confermato il buon andamento della gestione. Il patrimonio gestito al 31 dicembre 2015 è pari a circa 451 milioni di Euro, in decremento di 41,4 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2014, a causa della riduzione del valore di mercato di alcuni immobili dei Fondi, come risultante dalle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti.



Al 31 dicembre 2015 la società gestisce quattro fondi immobiliari, di cui uno destinato al pubblico

risparmio e tre riservati ad investitori istituzionali qualificati. In particolare:

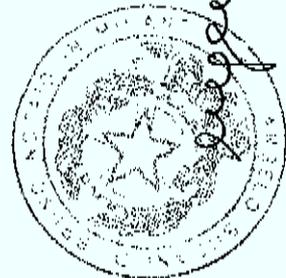
- Investietico: fondo specializzato nel segmento health care e uffici e quotato presso la Borsa Italiana, con un portafoglio residuo di 11 immobili e un attivo pari a circa 174,8 milioni di Euro. Il Gruppo Aedes detiene, per il tramite di Aedes Real Estate SGR S.p.A., il 2% del Fondo.
- Dante Retail: fondo specializzato nel segmento retail costituito nel luglio 2005, con un portafoglio residuo di 22 immobili e un attivo pari a circa 140,5 milioni di Euro. Il Gruppo Aedes detiene il 33,33% del fondo, attraverso la società Efir S.à r.l..
- Petrarca: fondo specializzato nel segmento uffici costituito nel novembre 2006, con un portafoglio residuo di 5 immobili e un attivo pari a circa 61,3 milioni di Euro. Aedes detiene il 65% delle quote.
- Leopardi: fondo che presenta una diversificazione degli investimenti in diverse destinazioni d'uso (residenziale, terziario, alberghiero, industriale, commerciale) e in aree edificabili; al 31 dicembre 2015 ha un portafoglio di 20 immobili e frazioni di immobili e 8 partecipazioni di controllo in società proprietarie di immobili. L'attivo del fondo risulta pari a circa euro 73,9 milioni di Euro, mentre il valore totale degli immobili detenuti sia direttamente che tramite partecipazioni di controllo risulta pari a circa 172,8 milioni di Euro. Aedes detiene il 24,389% delle quote.

PRAGA CONSTRUCTION S.R.L.

Società che svolge servizi di *general contractor*, prevalentemente infragruppo.

PRAGA SERVICE REAL ESTATE S.R.L.

Società di servizi operativa nell'organizzazione e sviluppo di *master plan*, nel *project management*, nella redazione e verifica di PEC e Convenzioni, nel coordinamento e sviluppo dei permessi di costruire, nella gestione delle autorizzazioni commerciali e verifica ambientale, nella direzione tecnica/*tenant coordinator*, e nel *facility management*.



## 2.10 Il quadro normativo e regolamentare SIIQ

Il Regime Speciale delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), è stato introdotto dall'art. 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per il 2007) e successivamente integrato e modificato. Da ultimo, in particolare, l'art. 20 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, entrato in vigore il 13 settembre 2014 e convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto alcune sostanziali modifiche. I requisiti richiesti per l'ammissione al regime fiscale speciale garantito alle SIIQ sono sintetizzabili come segue:

### REQUISITI SOGGETTIVI

- Società costituita in forma di S.p.A.
- Residenza nel territorio dello Stato italiano ovvero in uno Stato UE
- Status di società quotata nei mercati regolamentati italiani

### REQUISITI STATUTARI

- Regole in materia di investimenti
- Limiti alla concentrazione dei rischi su investimenti e controparti
- Limite massimo di leva finanziaria, a livello individuale e di gruppo

### REQUISITI DI STRUTTURA PARTECIPATIVA

- Requisito del controllo: nessun socio deve possedere più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili
- Requisito del flottante: almeno il 25% delle azioni deve essere detenuto da soci che non possiedono più del 2% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili (non applicata alle società già quotate)

### REQUISITI OGGETTIVI

- Esercizio in via prevalente dell'attività di locazione immobiliare, condizione verificata da due indici:
  - Asset test: immobili destinati all'attività di locazione almeno pari all'80% dell'attivo patrimoniale
  - Profit test: ricavi provenienti dall'attività di locazione almeno pari all'80% dei componenti positivi del conto economico
- Obbligo in ciascun esercizio di distribuire ai soci almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione e dal possesso delle partecipazioni
- Obbligo di distribuzione, entro i 2 anni successivi al realizzo, il 50% delle plusvalenze realizzate su immobili oggetto di locazione e su partecipazioni in SIIQ, STINQ e fondi immobiliari qualificati.

La mancata osservanza per 3 esercizi consecutivi di una delle condizioni di prevalenza determina la definitiva cessazione dal regime speciale e l'applicazione delle regole ordinarie già a partire dal terzo degli esercizi considerati.

Una volta accertata la sussistenza dei requisiti soggettivi e partecipativi ed adottate le necessarie modifiche statutarie, Aedes SIIQ S.p.A. ha esercitato in data 26 novembre 2015 l'opzione per l'ingresso nel Regime Speciale, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2016. Ai sensi dell'art 130 della L.296/2006 la Società ha optato, in luogo dell'applicazione dell'imposta sostitutiva, per l'inclusione dell'importo complessivo delle plusvalenze, al netto delle relative minusvalenze, calcolate in base al valore normale degli immobili, nel reddito d'impresa del periodo anteriore a quello del regime speciale, ovvero il 2015.

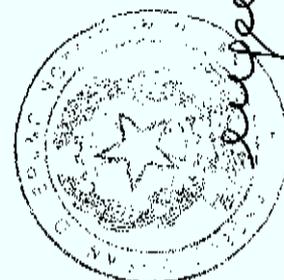
Con riguardo ai Requisiti Statutari, lo Statuto della Società prevede, in sintesi, che le attività della Società siano compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria:

1. investimenti in un unico bene immobile, diverso da piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, in misura non superiore al 25% del patrimonio immobiliare del Gruppo;

2. ricavi da canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura non superiore al 30% del totale dei ricavi derivanti dall'attività di locazione immobiliare del Gruppo. Detto limite non si applica qualora i beni immobili siano locati a uno o più conduttori appartenenti a un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale;

3. leva finanziaria a livello di Gruppo non superiore al 65% del valore del patrimonio immobiliare; leva finanziaria a livello individuale non superiore all'80% del valore del patrimonio immobiliare.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o comunque non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 12 mesi.



## 2.11 Principali rischi e incertezze

Si espongono nel seguito le principali fonti di rischio e le strategie di copertura ammissibili.

- Rischi strategici.

### RISCHIO DI MERCATO

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dell'andamento generale dell'economia, dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi delle *commodities* possano influire negativamente sul valore delle attività, anche immobiliari, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

La Società effettua periodicamente analisi di sensitività al fine di monitorare gli effetti che variazioni del tasso di attualizzazione o del tasso di capitalizzazione o dei ricavi possono avere sul valore degli asset stessi.

- Rischi operativi

### RISCHIO DI CREDITO

Il rischio di credito consiste prevalentemente nella possibilità che i clienti, in particolare i conduttori degli *asset* di proprietà, siano insolventi. Il Gruppo non risulta caratterizzato da rilevanti concentrazioni di rischi di credito avendo una adeguata diversificazione in termini di conduttori.

L'attività svolta per la riduzione dell'esposizione al rischio di credito si basa su un'analisi della composizione del portafoglio clienti per ciascuna area di business volta ad assicurare un'adeguata garanzia sulla solidità finanziaria dei clienti stessi. Nell'ambito delle operazioni immobiliari vengono richieste, laddove ritenute necessarie, idonee garanzie.

La massima esposizione teorica al rischio di credito per il Gruppo è rappresentata dal valore contabile delle attività finanziarie rappresentate in bilancio, oltre che dal valore nominale delle garanzie prestate su debiti o impegni di terzi indicati nella Nota 32.

Gran parte delle attività finanziarie sono verso società collegate. Tali attività finanziarie sono sostanzialmente rappresentate da crediti il cui incasso è correlato al ciclo di sviluppo/cessione della attività immobiliari delle collegate. Eventuali svalutazioni delle attività finanziarie avvengono su base individuale e si ritiene che le svalutazioni effettuate siano rappresentative del rischio di effettiva inesigibilità.

### RISCHIO DI LOCAZIONE

Il rischio di locazione consiste nella possibilità che gli *asset* di proprietà restino, per periodi lunghi di tempo, privi di conduttore, esponendo il Gruppo alla riduzione dei flussi derivanti da affitti e all'incremento dei costi immobiliari.

Il Gruppo adotta una politica rivolta alla costante relazione con i conduttori finalizzata alla fidelizzazione degli stessi.

La corrente situazione del mercato immobiliare, specie con riferimento al comparto direzionale, non consente di escludere la possibilità che taluni conduttori possano, alla scadenza del contratto o in occasione delle finestre di esercizio delle c.d. *break option*, esercitare il diritto di recedere dal contratto di locazione, ovvero richiedere rinegoziazioni del canone di locazione.

Il Gruppo monitora questo rischio mantenendo relazioni costanti anche con le principali agenzie immobiliari specializzate.

### RISCHI CONNESSI ALL'UTILIZZO DI SOCIETÀ DI COSTRUZIONE

Il Gruppo nello sviluppo delle proprie iniziative si avvale di società di costruzioni, i cui rapporti vengono regolati a mezzo di specifici contratti di appalto a norma di legge. Seppur il Gruppo si avvalga di primarie società di costruzioni ed i contratti di appalto, nell'eventualità di contestazioni con l'utente finale, prevedono la possibilità di rivalsa sull'appaltatore, non può escludersi l'eventualità che dette società di costruzioni non adempiano puntualmente ai propri obblighi con potenziali riflessi sull'attività operativa e finanziaria del Gruppo.

- Rischi di *compliance*

#### RESPONSABILITÀ EX D.LGS. 231/01

Il rischio ex D.Lgs. 231/01 è che la Società possa incorrere in sanzioni connesse alla disciplina della responsabilità degli enti per la commissione dei reati ex D.Lgs. 231/01.

Al fine di limitare detto rischio, la Società ha adottato "Modello Organizzativo" o "Modello 231", strutturato in una c.d. Parte Generale, che illustra obiettivi, linee di struttura e modalità di implementazione del Modello Organizzativo, e una c.d. Parte Speciale, che, in sintesi, descrive le fattispecie criminose di cui al D. Lgs. 231/01 ritenute rilevanti a seguito del lavoro di *risk assessment*, stabilisce regole di comportamento per i destinatari del Modello 231, fissa i principi per la redazione delle procedure nelle aree aziendali coinvolte.

La Società ha inoltre predisposto il Codice Etico, rivolto a tutti coloro che lavorano nel Gruppo, i quali sono impegnati ad osservare e a far osservare i principi previsti nel Codice nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità.

La Società ha inoltre nominato un Organismo di Vigilanza, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo, organo preposto a vigilare sull'effettività, adeguatezza, funzionamento e osservanza del Modello Organizzativo, curandone inoltre il costante aggiornamento.

#### NORMATIVA REGOLAMENTARE DELLE SOCIETÀ QUOTATE

La Società ha lo *status* di emittente di strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato ed è pertanto soggetta a specifiche normative dettate da organismi di funzionamento e controllo.

La Società pone la massima attenzione al rispetto delle prescrizioni normative e regolamentari derivanti dallo *status* di Società quotata. In particolare la Direzione *Corporate Affairs* e la struttura Investor Relations presidiano la gestione degli adempimenti nei confronti delle Autorità di gestione e vigilanza e curano la gestione del processo di informativa al mercato. Tale processo, che prevede uno stretto coordinamento con le funzioni interne per la rilevazione, la verifica e la comunicazione di dati ed informazioni di carattere amministrativo, contabile e gestionale, è svolto nel rispetto della normativa interna specificamente definita e sotto la supervisione del Presidente, dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto.

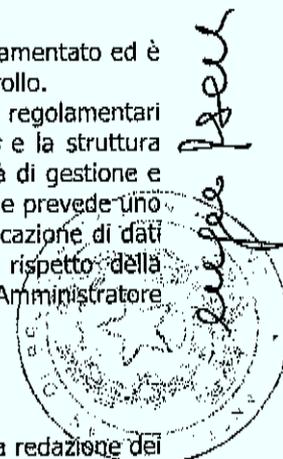
#### RESPONSABILITÀ EX L. 262/05

Il rischio connesso ex L. 262/05 si riferisce alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, ex L. 262/05.

La Società, in conformità alle previsioni normative della legge 28 dicembre 2005, n. 262 "Legge sul Risparmio" ha adottato un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, con l'obiettivo di (i) accertare che il Sistema di Controllo Interno attualmente in essere sia adeguato a fornire una ragionevole certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte; (ii) predisporre adeguate procedure amministrativo-contabili per l'elaborazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario; (iii) garantire l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili predisposte nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti di cui sopra.

#### RISCHIO FISCALE - REQUISITI REGIME SIIQ

Il rischio relativo al regime SIIQ è che la Società possa non rispettare i requisiti reddituali e patrimoniali per la permanenza in detto regime fiscale, con la conseguente perdita (nel caso in cui tale circostanza si protragga secondo i termini di legge) dello *status* di SIIQ. La Società intende porre adeguata attenzione al monitoraggio dei rischi fiscali associati; le valutazioni operate sul modello fiscale adottato sono vagliate con l'ausilio di professionisti specializzati selezionati. È prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e la gestione esente. La struttura è predisposta per effettuare periodicamente *asset test* e *profit test* al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla normativa.



- Rischi finanziari

RISCHIO DI TASSO DI INTERESSE

Il rischio di tasso di interesse a cui è esposto il Gruppo è originato prevalentemente da debiti finanziari a medio e lungo termine.

I debiti a tasso variabile espongono il Gruppo a un rischio di *cash flow*; i debiti a tasso fisso espongono il Gruppo a un rischio di *fair value*.

Il rischio a cui è esposto il Gruppo Aedes è originato prevalentemente dai debiti indicizzati a un tasso variabile di mercato, con conseguente rischio di oscillazione dei *cash flow*.

Non costituiscono esposizioni al rischio di tasso di interesse i finanziamenti a tasso fisso, in quanto le variazioni di *fair value* non sono iscritte a conto economico e non presentano *cash flow* variabili in funzione delle condizioni di mercato.

I rischi di tasso di interesse possono essere limitati attraverso la sottoscrizione di contratti derivati. Gli strumenti abitualmente utilizzati sono tipicamente *interest rate swap "plain vanilla"* o *"step-up"*, che trasformano il tasso variabile in tasso fisso, e/o *cap*, che fissano un limite massimo ai tassi passivi dovuti dalla Società, e/o *collar*, ovvero strumenti rappresentati dall'acquisto di un *cap* e dalla vendita di un *floor*, che fissano un limite minimo e un limite massimo ai tassi passivi dovuti dalla Società consentendo alla stessa di mantenere un tasso variabile all'interno del *range* fissato.

La scelta dello strumento derivato viene effettuata analizzando i singoli progetti di investimento e i relativi finanziamenti, ovvero valutando le condizioni di mercato e la strategia di medio-lungo periodo.

Tenuto conto dei tassi particolarmente favorevoli e al fine di ridurre l'esposizione complessiva del Gruppo al rischio di tasso, atteso che al termine del precedente esercizio il Gruppo aveva il 100% dei debiti finanziari a tasso variabile, la Società ha sottoscritto, in data 4 novembre 2015, un contratto derivato aventi le seguenti caratteristiche:

Tipologia	zero cost COLLAR
Decorrenza	31.12.2015
Scadenza	31.12.2020
Nozionale	Euro 50 mln, Bullet
Tasso Variabile	Euribor 3 mesi, act/360, trimestrale
CAP strike	1.00%
FLOOR strike	0.00%

Il nozionale sottoscritto equivale a circa il 30% dell'indebitamento lordo finanziario di Gruppo al 31 dicembre 2015. Si precisa che lo strumento non è abbinato a uno specifico finanziamento ma è finalizzato a limitare il rischio di incremento dei tassi di interesse sull'esposizione complessiva del Gruppo. Pertanto, eventuali variazioni di periodo verranno registrate nel conto economico quali adeguamenti di periodo al *mark-to-market*.

RISCHIO DI CAMBIO

Il Gruppo al 31 dicembre 2015 non ha un rischio di cambio dal momento che non ha esposizioni in valute diverse dall'Euro.

RISCHIO DI LIQUIDITÀ

Il rischio di liquidità è il rischio che l'impresa non sia in grado di rispettare gli impegni di pagamento a causa delle difficoltà di reperire fondi (*funding liquidity risk*) o di liquidare attività sul mercato (*asset liquidity risk*). La conseguenza è un impatto negativo sul risultato economico nel caso in cui l'impresa sia costretta a sostenere costi aggiuntivi per fronteggiare i propri impegni o, come estrema conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a rischio la continuità aziendale.

La Società, tramite la Direzione *Finance* e una continua supervisione da parte degli organi delegati della Capogruppo, mantiene un attento monitoraggio della liquidità. A tal fine, il Gruppo monitora in rischio di liquidità attraverso la predisposizione di un dettagliato *budget* economico e finanziario su un orizzonte temporale non inferiore a un anno e una coerente gestione di vendite immobiliari e assunzione di impegni finanziari.

- Principali contenziosi in essere e verifiche fiscali

Si riportano di seguito, le notizie relative ai principali contenziosi e alle verifiche fiscali che interessano società del Gruppo, in essere al termine dell'esercizio 2015. In relazione a tali contenziosi, e ad altri eventuali minori, il Gruppo ha effettuato accantonamenti a fondi rischi laddove sia stata valutata una probabile soccombenza in giudizio.

PRINCIPALI CONTENZIOSI ATTIVI

**Isoldi Immobiliare S.p.A.**

Il 19 luglio 2010 la Società ha convenuto innanzi al Tribunale di Milano Isoldi Immobiliare S.p.A. ("Isoldi") chiedendone la condanna al risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento all'accordo di investimento del 23 aprile 2009, con il quale Isoldi si era impegnata a sottoscrivere fino a 70 milioni di Euro l'aumento di capitale inscindibile di Aedes. L'8 luglio 2009 Isoldi ha comunicato di non essere in grado di mantenere l'impegno finanziario e di ritenere definitivamente risolto il contratto di investimento.

In pendenza del giudizio, con decreto del 12 dicembre 2013 la società Isoldi Holding S.p.A. in liquidazione (già Isoldi Immobiliare S.p.A. in liquidazione) e la società da quest'ultima interamente posseduta, Isoldi S.p.A. in liquidazione, sono state ammesse alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 163 L.F. In data 19 dicembre 2014 sono stati emessi i decreti con i quali il Tribunale di Forlì ha omologato i concordati preventivi delle società Isoldi S.p.A. e Isoldi Holding S.p.A. e ha nominato liquidatori.

All'udienza del 30 giugno 2015, chiamata per la precisazione delle conclusioni, i legali di Isoldi Holding S.p.A. hanno dato atto dell'intervenuto fallimento della società e il Giudice ha dichiarato l'interruzione del giudizio. Stante l'oggettiva impossibilità di ottenere soddisfazione della pretesa risarcitoria in sede fallimentare, non si è dato corso alla riassunzione del giudizio, che, pertanto, si è estinto.

PRINCIPALI CONTENZIOSI PASSIVI

**Federazione Italiana Golf/Methorios Capital S.p.A.**

Con atto di citazione notificato l'11 ottobre 2010, la Federazione Italiana Golf ha convenuto in giudizio Aedes, Aedes Trading S.r.l. (incorporata nella Società) e altri soggetti quali, tra l'altro, Methorios Capital S.p.A., per (i) l'accertamento dell'illecito contrattuale e dell'inadempimento della Methorios Capital S.p.A. al contratto di sponsorizzazione e all'accordo integrativo sottoscritti nell'aprile 2008 e, conseguentemente, la condanna di quest'ultima al pagamento del corrispettivo contrattuale e/o risarcimento del danno per equivalente della somma di Euro 840.000,00 ovvero del maggiore o minore importo ritenuto dovuto anche con criterio equitativo; (ii) l'accertamento del diritto della Federazione Italiana Golf alla surroga ex art. 2900 del cod. civ. nelle azioni spettanti nei confronti di Aedes da parte della Methorios Capital S.p.A. e, conseguentemente, la condanna di Aedes e delle altre parti, anche in solido tra loro, al pagamento di Euro 1.050.000,00 ovvero della maggiore o minor somma determinata su base equitativa dal giudice e per (ii) l'accertamento della responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale di tutti i convenuti per aver agito con colpa e/o dolo in danno alla Federazione Italiana Golf e, conseguentemente, la condanna al risarcimento del danno, anche in solido tra loro, nella misura di Euro 840.000,00. Con sentenza pubblicata l'11 febbraio 2016, il Giudice ha rigettato le domande formulate nei confronti di Aedes.

**Contenzioso Fih**

Il 14 dicembre 2011 Fih SA ha instaurato un procedimento arbitrale contro Satac S.p.A. (ora Satac SIIQ S.p.A.) 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 SA ha presentato ricorso presso il Tribunale di Alessandria chiedendo, in sede cautelare, la sospensione dell'esecuzione della delibera assembleare. 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 addotti da Fih SA nel Primo Arbitrato si fondavano: (i) sull'asserita non conformità alla legge della situazione patrimoniale – predisposta dal consiglio di amministrazione 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 SA da Satac; (ii) sull'asserita illegittimità della delibera concernente il secondo aumento di capitale, in ragione del fatto che Fih SA, 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.

Nel febbraio 2012 il Tribunale di Alessandria ha rigettato il ricorso cautelare con cui Fih SA ha chiesto la sospensione della deliberazione di ricapitalizzazione di Satac (impugnata con il Primo Arbitrato), condannando Fih SA al pagamento delle spese legali.

Con lodo pronunciato il 4 dicembre 2014, il Collegio Arbitrale ha rigettato integralmente le domande proposte da Fih SA nel Primo Arbitrato. Il lodo è stato oggetto di impugnativa ex art. 827 e ss c.p.c. da parte di Fih SA e la causa, pendente innanzi alla Corte d'Appello di Torino, è stata rinviata al 15 luglio 2016 per la precisazione delle conclusioni.

Nel maggio 2014 Fih SA, 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 Pragacinque S.r.l. (ora Pragacinque SIINQ S.p.A.).

In connessione al Secondo Arbitrato, nel maggio 2014 Fih SA ha presentato anche al Tribunale di Milano un ricorso contro Pragacinque per il sequestro giudiziario del 55,15% di Satac e per il sequestro conservativo delle attività di Pragacinque. 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 SA e ha condannato quest'ultima al pagamento delle spese legali a favore di Pragacinque S.r.l.. In particolare, il Tribunale nel respingere la richiesta di sequestro giudiziario delle azioni di Satac in misura pari al 55% del capitale sociale della stessa, rilevava che "il capitale sociale di Satac è stato azzerato con delibera del novembre 2011, sicché, in ragione del conseguente annullamento delle azioni, è venuto meno l'oggetto originario di cui Fih era titolare prima della delibera medesima. La ricordata delibera assunta dall'assemblea di Satac, avente per oggetto l'azzeramento del capitale e la sua ricostituzione non risulta, poi, essere stata né annullata né sospesa. Non pare dunque probabile che in sede di merito Fih possa vedere accolta la domanda restitutoria conseguente all'eventuale pronuncia di risoluzione del patto parasociale per fatto e colpa di Pragacinque S.r.l.."

Per quanto riguarda il Secondo Arbitrato, all'udienza del 14 aprile 2015 per la trattazione, l'interrogatorio libero e il tentativo di conciliazione, il Collegio Arbitrale, constatata l'assenza di contatti tra le parti volti ad addivenire a una soluzione transattiva della controversia, ha disposto i successivi incombeni, fissando per il 10 settembre 2015 un'eventuale udienza finale di trattazione, ove richiesta dalle parti. Nessuna parte si è avvalsa della facoltà di presentare istanza per la discussione finale della causa che, pertanto, non si è tenuta. Nel termine assegnato dal Collegio Arbitrale, le parti hanno depositato gli scritti difensivi. Con provvedimento comunicato in data 10 dicembre 2015, il Collegio ha prorogato il termine per la pronuncia del lodo arbitrale al 31 maggio 2016.

#### PRINCIPALI VERIFICHE E CONTENZIOSI FISCALI

Pragatre S.r.l., ora Pragatre SIINQ S.p.A., nelle date 10 novembre 2011 e 14 novembre 2011, è stata raggiunta da due avvisi di accertamento relativi rispettivamente a Ires 2008 e IVA 2006 emessi dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. Entrambi gli accertamenti derivano da una verifica fiscale intrapresa il 24 marzo 2011 dai funzionari del Servizio Antifrode della Direzione regionale del Piemonte, i cui esiti sono stati formalizzati con il processo verbale del 13 luglio successivo. Con tale atto è stata contestata la deducibilità, per asserita insufficiente documentazione, del corrispettivo pagato a Praga Holding Real Estate S.p.A. a fronte della designazione da parte di quest'ultima di Pragatre SIINQ S.p.A. quale parte acquirente di taluni immobili, in esecuzione di un contratto preliminare per persona da nominare. Il 27 dicembre 2011 la società ha presentato ricorso che è stato accolto dalla CTP di Alessandria con sentenza depositata il 30 settembre 2013. Il 22 settembre 2015 è stata depositata la sentenza di secondo grado che ha respinto l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate;

Pragaquattro Park S.r.l., ora Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., il 10 novembre 2011 è stata raggiunta da un avviso di accertamento relativo ad Iva 2006 emesso dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. L'accertamento deriva da una verifica fiscale intrapresa il 24 marzo 2011 dai funzionari del Servizio Antifrode della Direzione regionale del Piemonte, i cui esiti sono stati formalizzati con il processo verbale del 13 luglio successivo. Con tale atto è stata contestata la deducibilità, per asserita insufficiente documentazione, del corrispettivo pagato a Praga Holding Real

Estate S.p.A. a fronte della designazione da parte di quest'ultima di Pragaquattro Park S.r.l. quale parte acquirente di taluni immobili, in esecuzione di un contratto preliminare per persona da nominare. In data 27 dicembre 2011 la società ha presentato ricorso che è stato accolto dalla CTP di Alessandria con sentenza depositata il 30 settembre 2013. Il 22 settembre 2015 è stata depositata la sentenza di secondo grado che ha respinto l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate;

Novipraga S.r.l. e Cascina Praga S.r.l., ora rispettivamente Novipraga SIIQ S.p.A. e Cascina Praga SIIQ S.p.A., sono state raggiunte il 23 febbraio 2012 due avvisi di accertamento relativi ad Irap 2007 e ad Ires 2007 emessi dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria. Gli accertamenti derivano dalla problematica delle c.d. "società di comodo" di cui all'articolo 30 della legge n. 724/1994. Il 20 luglio 2012 le società hanno presentato ricorso. L'udienza per la trattazione del primo grado di giudizio, più volte rinviata, risulta fissata per il giorno 4 aprile 2016;

Praga Construction S.r.l. in data 25 giugno 2013 ha ricevuto un provvedimento di irrogazione sanzioni relativo ad Iva 2007 emesso dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. Si tratta di sanzioni per mancati versamenti relativi alle liquidazioni periodiche Iva 2007, legati alla contestata ammissione della Praga Construction S.r.l. alla liquidazione Iva di gruppo. Il ricorso è stato depositato presso la CTP di Alessandria in data 23 ottobre 2013 e discusso nel mese di maggio 2015. Il 7 gennaio 2016 è stata depositata la sentenza di primo grado che ha respinto il ricorso;

Praga Holding Real Estate S.p.A, fusa in Aedes, il 4 novembre 2010 è stata raggiunta da un provvedimento di irrogazione sanzioni relativo ad Iva 2006 notificato dall' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. L'atto deriva dall'asserita indebita compensazione di un credito Iva nell'ambito della liquidazione Iva di gruppo. Il 30 dicembre 2010 la società ha presentato ricorso che è stato respinto dalla CTP di Alessandria con sentenza depositata il 23 dicembre 2011. Il 14 giugno 2012 la società ha proposto appello che è stato accolto dalla Commissione Regionale di Torino il 1° luglio 2013 con sentenza depositata l'8 aprile 2014. Avverso la sentenza di secondo grado l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per Cassazione il 24 novembre 2014 e la Società ha presentato controricorso;

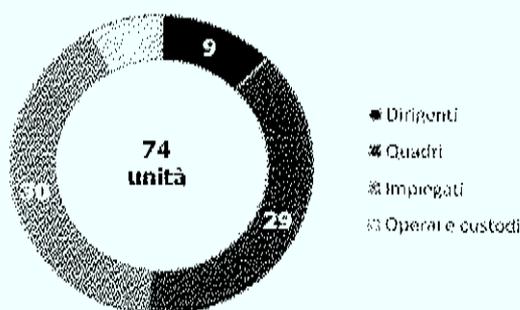
Praga Holding Real Estate S.p.A., fusa in Aedes, il 3 dicembre 2012 è stata raggiunta da due avvisi di accertamento relativi ad Iva 2007 ed Ires 2007 notificati dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. Il 4 dicembre 2012 è stato inoltre notificato un avviso di accertamento relativo ad Ires 2008. Gli avvisi di accertamento per Ires 2007 e 2008 derivano principalmente dalla contestata applicabilità del regime di *participation exemption* (PEX) alla cessione di partecipazioni detenute da Praga Holding (ora Aedes), mentre l'avviso di accertamento per Iva deriva principalmente dal mancato riconoscimento dei crediti trasferiti alla liquidazione Iva di gruppo da Novipraga e Cascina Praga in quanto considerate "di comodo". I ricorsi sono stati depositati il 30 aprile 2013, al termine delle trattative per eventuali accertamenti con adesione. La CTP di Alessandria con sentenza n. 89/05/14 depositata il 26 febbraio 2014 ha annullato gli avvisi di accertamento per Ires 2007 e 2008 ritenendo applicabile il regime PEX, ha confermato l'avviso di accertamento per Iva 2007 dichiarando però non applicabili le sanzioni in esso determinate. Il 10 ottobre 2014 l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello e lo stesso è stato fatto da Praga Holding in relazione al solo accertamento Iva 2007; la trattazione dell'appello per Iva 2007 è stata più volte rinviata su istanza delle parti, e risulta fissata per il 21 marzo 2016;

Praga Construction S.r.l. è stata raggiunta il 4 dicembre 2012 da un avviso di accertamento relativo ad Iva 2007 notificato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria. L'accertamento deriva dalla contestata ammissione della Praga Construction alla liquidazione Iva di gruppo per il 2007, essendo la stessa stata costituita nel 2006. Il 30 aprile 2013 la società ha presentato ricorso. Con sentenza dell'11 dicembre 2013 depositata il successivo 26 febbraio 2014 la CTP di Alessandria ha confermato l'avviso di accertamento, dichiarando però inapplicabili le sanzioni in esso determinate. Avverso tale sentenza sia Praga Construction S.r.l. che l'Agenzia delle Entrate hanno proposto appello, la cui trattazione, più volte rinviata su istanza delle parti, è fissata per il 21 marzo 2016.

## 2.12 Personale e struttura organizzativa

Nell'esercizio 2015, il Gruppo, in coerenza con gli obiettivi prefissati, ha finalizzato l'organigramma aggiornato. L'organico del Gruppo Aedes al 31 dicembre 2015 è pari a 74 dipendenti, in riduzione di 2 unità rispetto al 31 dicembre 2014. Di seguito si dettaglia la posizione.

	Totale Gruppo			F					M				
	2015	2014	Δ	2015	% su Totale	2014	% su Totale	Δ	2015	% su Totale	2014	% su Totale	Δ
Dirigenti	9	7	+2	4	44%	2	29%	+2	5	56%	5	71%	+0
Quadri	29	24	+5	14	48%	13	54%	+1	15	52%	11	46%	+4
Impiegati	30	38	(8)	20	67%	27	71%	(7)	10	33%	11	29%	(1)
Operai e custodi	6	7	(1)	2	33%	2	29%	+0	4	67%	5	71%	(1)
<b>TOTALE</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>(2)</b>	<b>40</b>	<b>54%</b>	<b>44</b>	<b>58%</b>	<b>(4)</b>	<b>34</b>	<b>46%</b>	<b>32</b>	<b>42%</b>	<b>+2</b>



Si riportano inoltre le informazioni di dettaglio per fascia d'età e per anzianità aziendale.

Personale per fascia di età			
	2015	2014	Δ
25/29	5	3	+2
30/34	12	16	(4)
35/39	19	13	+6
40/44	18	21	(3)
45/49	9	9	+0
50/54	8	12	(4)
55/59	3	2	+1
<b>Totale</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>(2)</b>

Personale per anzianità aziendale			
	2015	2014	Δ
0/5	35	28	+7
6/10	28	39	(11)
11/20	9	7	+2
21/30	2	2	+0
<b>Totale</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>(2)</b>

## 2.13 Corporate governance e attività di direzione e coordinamento

Le informazioni sul sistema di *corporate governance* di Aedes SIIQ S.p.A. sono riportate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, approvata dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 23 marzo 2016 per l'approvazione – tra l'altro – del progetto di Bilancio d'esercizio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2015. Detta Relazione fornisce una descrizione del sistema di governo societario adottato dalla Società e delle concrete modalità di adesione al Codice di Autodisciplina delle società quotate predisposto dal Comitato per la *Corporate Governance* promosso da Borsa Italiana S.p.A., in adempimento agli obblighi previsti dall'articolo 123 bis del D. Lgs. 28 febbraio 1998, n. 58.

La Relazione – alla quale in questa sede si rinvia – è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società all'indirizzo [www.aedesgroup.com](http://www.aedesgroup.com), nella sezione "Investor Relation - Corporate Governance", nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

Di seguito si sintetizzano gli aspetti rilevanti della corporate governance della Società.

- **Attività di Direzione e Coordinamento**

Aedes SIIQ S.p.A. è soggetta all'attività di direzione e coordinamento, ai sensi degli articoli 2497 ss. cod. civ., di Augusto S.p.A. che detiene il controllo di diritto della Società.

- **Sistema di Corporate Governance tradizionale o "latino"**

Il governo societario di Aedes SIIQ S.p.A. è fondato sul sistema tradizionale, il c.d. "modello latino"; gli organi societari sono:

- l'Assemblea dei Soci, competente a deliberare in sede ordinaria e straordinaria sulle materie alla stessa riservate dalla Legge o dallo Statuto;
- il Consiglio di Amministrazione, investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, con facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento dello scopo sociale, esclusi soltanto quelli che la legge riserva all'Assemblea dei soci, e compresi i poteri di cui all'art. 2365, comma 2, cod. civ.;
- il Collegio Sindacale, investito dei compiti di vigilanza sul rispetto della legge, dei principi di corretta amministrazione, di adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e dei controlli interni, ai sensi del D. Lgs. n. 58/98 e del D. Lgs. n. 39/2010.

Inoltre, in conformità con le previsioni del Codice di Autodisciplina, sono stati costituiti nell'ambito del Consiglio di Amministrazione: (i) il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate e (ii) il Comitato per la Remunerazione e le Nomine. Entrambi i Comitati svolgono ruoli consultivi e propositivi. Il Consiglio di Amministrazione ha altresì istituito al proprio interno un Comitato Finanza e Investimenti con funzioni propositive e consultive in tema di investimenti, finanza e controllo di gestione.

- **Gli Organi**

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 10 giugno 2015 che ha fissato in 9 il numero complessivo degli Amministratori e ha stabilito in tre esercizi, e pertanto fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2017, la durata in carica.

L'Assemblea dei Soci tenutasi il 10 giugno 2015 ha nominato il Consiglio di Amministrazione nelle persone di: Carlo Alessandro Puri Negri, Benedetto Ceglie, Giuseppe Roveda, Roberto Candussi, Giacomo Garbuglia, Dario Latella, Annapaola Negri-Clementi, Giorgio Robba e Serenella Rossano.

## *Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2015*

L'Assemblea ha nominato Carlo Alessandro Puri Negri alla carica di Presidente. Il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 11 giugno 2015 ha deliberato la nomina di Benedetto Ceglie alla carica di Vice Presidente e di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e ha confermato Giuseppe Roveda alla carica di Amministratore Delegato.

Nella riunione dell'11 giugno 2015, il Consiglio di Amministrazione ha nominato i membri dei Comitati istituiti al proprio interno; i Comitati attualmente sono così costituiti:

- (i) il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate è composto da tre Amministratori non esecutivi e indipendenti: Dario Latella (Presidente), Annapaola Negri-Clementi e Serenella Rossano;
- (ii) il Comitato per la Remunerazione e le Nomine è composto da tre Amministratori non esecutivi e indipendenti: Dario Latella (Presidente), Annapaola Negri-Clementi e Serenella Rossano.

Il Comitato Finanza e Investimenti è attualmente composto dai Consiglieri Giacomo Garbuglia (Presidente), Adriano Guarneri (nominato in sostituzione del Consigliere R. Candussi) e Annapaola Negri-Clementi.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 18 dicembre 2015, ha proceduto a nominare, ai sensi dell'art. 2386 cod. civ. e dell'art. 11 dello statuto sociale, alla carica di Amministratore Adriano Guarneri, a seguito delle dimissioni rassegnate il 17 dicembre 2015 dal Consigliere Roberto Candussi. Nella riunione del 27 gennaio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha nominato Adriano Guarneri componente del Comitato Finanza e Investimenti.

### COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 10 giugno 2015 per un triennio e quindi fino alla data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

Il Collegio Sindacale è così composto: Cristiano Agogliati (Presidente), Fabrizio Capponi e Sabrina Navarra, Sindaco Effettivi, Giorgio Pellati, Roberta Moscaroli e Luca Angelo Pandolfi, Sindaci Supplenti. L'art. 18 dello Statuto è diretto ad assicurare che il Presidente del Collegio Sindacale venga nominato dalla minoranza, attingendo alla lista che sia risultata seconda per numero di voti.

Il Presidente del Collegio Sindacale Cristiano Agogliati e il Sindaco Supplente Luca Angelo Pandolfi sono tratti dalla lista presentata dall'Azionista di minoranza Itinera S.p.A., mentre gli altri Sindaci sono tratti dalla lista presentata dall'Azionista Augusto S.p.A.

### SOCIETÀ DI REVISIONE

La Società incaricata della revisione legale dei conti di Aedes SIIQ S.p.A. e delle altre società controllate è Deloitte & Touche S.p.A., come da deliberazione dell'Assemblea ordinaria dei soci del 10 giugno 2015. L'incarico verrà in scadenza con l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

## 2.14 Altre informazioni

- Attività di ricerca e sviluppo

Le società del Gruppo non hanno condotto nel corso dell'esercizio attività di ricerca e sviluppo in senso stretto.

- Rapporti tra le società del gruppo e le parti correlate

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

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

Nel corso dell'esercizio 2015, si registrano costi per Euro 1.384 migliaia derivanti da operazioni con le Altre Parti Correlate, per servizi immobiliari su alcuni progetti di sviluppo e per attività di *risk management* sui fondi gestiti da Aedes Real Estate SGR S.p.A..

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

Con riferimenti al rapporto con società del Gruppo e altre parti correlate, non si rilevano operazioni atipiche e/o inusuali nel periodo in esame.

- Operazioni atipiche o inusuali

Nel corso dell'esercizio 2015 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali<sup>48</sup>.

- Adempimenti ai sensi del decreto legislativo 231/2001

Come noto, il sistema di controllo interno è stato rafforzato, tra l'altro, mediante l'adozione di un apposito modello organizzativo (di seguito anche "Modello Organizzativo" o "Modello 231"), inizialmente approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 febbraio 2004, e successivamente aggiornato in data 11 maggio 2006, 4 dicembre 2008, 15 ottobre 2009, 25 marzo 2011, 20 luglio 2011, 21 dicembre 2011 e, da ultimo, in data 12 novembre 2013.

Il Modello 231 adottato dalla Società è strutturato nelle seguenti parti:

- la c.d. Parte Generale, che illustra gli obiettivi, le linee di struttura e le modalità di implementazione del Modello Organizzativo;
- la c.d. Parte Speciale, suddivisa in capitoli per categorie di reato, che descrive le fattispecie criminose di cui al D. Lgs. 231/01 ritenute rilevanti a seguito del lavoro di *risk assessment*, stabilisce determinate regole di comportamento direttamente applicabili ai destinatari del Modello 231, fissa i principi per la redazione delle procedure nelle aree aziendali coinvolte e, infine, identifica le aree in cui è più alto il rischio di commissione dei reati previsti nel Decreto 231 (c.d. "aree sensibili"), individuando le funzioni aziendali interessate.

La Parte Speciale si pone dunque come punto di collegamento tra i principi sanciti nella Parte Generale e le procedure aziendali poste a presidio del c.d. "rischio-reato".

Più in particolare, la Parte Speciale (secondo la struttura sopra descritta) risulta suddivisa in 13 Capitoli, ciascuno dei quali relativo alle seguenti categorie di reato:

<sup>48</sup> 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.

1. reati nei rapporti con le Pubbliche Amministrazioni italiane o estere;
  2. delitti informatici;
  3. delitti di criminalità organizzata;
  4. delitti contro l'industria e il commercio;
  5. reati societari;
  6. abusi di mercato (c.d. "market abuse");
  7. omicidio colposo e lesioni gravi o gravissime commesse con violazione delle norme sulla tutela della salute e sicurezza sul lavoro;
  8. ricettazione, riciclaggio e impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita;
  9. delitti in materia di violazione del diritto d'autore;
  10. induzione a non rendere dichiarazioni o a rendere dichiarazioni mendaci all'autorità giudiziaria;
  11. reati transnazionali (induzione a non rendere dichiarazioni o a rendere dichiarazioni mendaci all'autorità giudiziaria; favoreggiamento personale; associazione per delinquere; associazione di tipo mafioso anche straniera);
  12. reati ambientali;
  13. impiego di cittadini di paesi terzi il cui soggiorno è irregolare.
- Si dà altresì atto che tutte le società individuate come aventi rilevanza strategica per il Gruppo hanno adottato il proprio Modello Organizzativo.

Da ultimo, si rende noto che è stata avviata un'attività di aggiornamento del Modello Organizzativo, sia per tenere conto dell'evoluzione aziendale in termini organizzativi e di *business* (alla luce dell'integrazione tra il Gruppo Aedes e il Gruppo Praga) sia per tenere conto delle novità normative in materia di "reati-presupposto".

Ai termini dell'art. 6, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 231/2001, è stato nominato un Organismo di Vigilanza, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo, organo preposto a vigilare sull'effettività, adeguatezza, funzionamento e osservanza del Modello Organizzativo, curandone inoltre il costante aggiornamento.

L'Organismo di Vigilanza è stato composto, sino alla scadenza del precedente Consiglio di Amministrazione della Società, ossia sino al 10 giugno 2015, dall'Avv. Luciano Soldi (Presidente), dai Consiglieri Benedetto Ceglie e Luca Savino.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 11 giugno 2015, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 6, comma 4-bis, del Decreto Legislativo n. 231/2001, ha affidato al Collegio Sindacale le funzioni di Organismo di Vigilanza ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. b) del citato Decreto. A decorrere dall'11 giugno 2015, l'Organismo di Vigilanza di Aedes SIIQ S.p.A. è quindi composto da Cristiano Agogliati (Presidente del Collegio Sindacale), Sabrina Navarra (Sindaco Effettivo) e Fabrizio Capponi (Sindaco Effettivo).

Nel corso dell'esercizio 2015, l'Organismo di Vigilanza ha svolto l'attività di vigilanza sul funzionamento e sull'osservanza del Modello Organizzativo e ha formulato le necessarie raccomandazioni. In particolare, l'Organismo di Vigilanza nominato in data 11 giugno 2015 ha preso atto della situazione in cui la Società ha operato nel corso del 2015 (sino alla data del 9 giugno 2015) e dell'attività svolta dal precedente Organismo di Vigilanza nonché delle iniziative avviate dalla Società e da alcune controllate al fine di garantire i dovuti presidi di controllo in ragione sia del nuovo assetto organizzativo sia delle ultime modifiche ed integrazioni al D.Lgs. n. 231/2001. Più in particolare, nel corso del 2015 si sono tenute tre riunioni (in data 22 luglio 2015, 11 novembre 2015 ed 11 dicembre 2015) dell'Organismo di Vigilanza della Capogruppo, nella nuova composizione sopra richiamata, oltre alle due riunioni dell'Organismo di Vigilanza precedente.

La Parte Generale del Modello 231 ed il Codice Etico di Aedes sono pubblicati sul sito *internet* istituzionale, [www.aedesgroup.com](http://www.aedesgroup.com), mentre l'integrale versione del Modello Organizzativo (Parte Generale e Speciale) delle società del Gruppo, unitamente a tutti i relativi allegati, tra cui il Codice Etico, sono a disposizione del personale sulla rete *intranet* aziendale.

- **Trattamento dei dati personali (D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196)**

Con riferimento alle attività connesse al D. Lgs. 196/2003 ("Codice Privacy") si informa che, anche per l'esercizio 2015, sono state mantenute in essere misure volte a garantire il rispetto delle norme sulla protezione dei dati personali di cui al "Codice in materia di protezione dei dati personali" (D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196), oltre che delle successive modifiche intervenute con la L. n° 214 del 22 Dicembre 2011.

Aedes manterrà implementato quanto necessario per rispettare gli adempimenti organizzativi richiesti dalla normativa avendo anche riguardo delle novità che dovrebbero essere introdotte, nel corso del 2016, dal Nuovo Regolamento Generale Europeo sulla Data Protection; a tale scopo anche nel 2016, al fine di individuare eventuali nuovi rischi che incombono sulla riservatezza, integrità e disponibilità dei dati personali, monitorerà l'andamento dei rischi individuati in precedenza, valuterà l'efficacia e l'efficienza delle misure di sicurezza adottate per mitigare i rischi individuati, e manterrà aggiornato un "Data Protection Manual", pur venendo meno l'obbligo legislativo di redigere il DPS con D.L. n. 5 del 9 Febbraio 2012 e successivamente convertito in legge.

- **Adeguamento all'art. 36 del Regolamento Consob 16191/2007 concernente la disciplina dei mercati**

Con riferimento all'art. 36 del Regolamento Mercati, alla data del 31 dicembre 2015 Aedes non controlla alcuna società costituita e regolata dalla legge di Stati non appartenenti all'Unione Europea.

- **Facoltà di derogare (opt-out) all'obbligo di pubblicare un documento informativo in ipotesi di operazioni significative**

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, il Consiglio di Amministrazione della Società in data 2 agosto 2012 ha deliberato di avvalersi della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Reg. Consob n. 11971/99 (e s.m.i.) a far data dalla loro entrata in vigore (6 agosto 2012).

- **Sedi secondarie**

La Società, oltre alla sede principale in Milano, Via Morimondo 26 Ed. 18, ha una unità locale in Serravalle Scrivia (AL), Via Novi 39, già sede di Praga Holding Real Estate S.p.A. fusa in Aedes, di proprietà della società interamente controllata Cascina Praga SIINQ S.p.A..



Serravalle S. (AL), Via Novi 39 -  
Cascina Praga SIINQ S.p.A.



## 2.15 Raccordo tra il patrimonio netto e il risultato netto della Capogruppo e il patrimonio netto e il risultato netto Consolidati

	<b>31/12/2015</b>	
	<b>Risultato netto</b>	<b>Patrimonio netto</b>
<b>Saldi come da bilancio della Capogruppo</b>	<b>566</b>	<b>268.841</b>
<b>Effetto del cambiamento e della omogeneizzazione dei criteri di valutazione all'interno del Gruppo al netto degli effetti fiscali:</b>		
- Valutazione a patrimonio netto di imprese iscritte nel bilancio d'esercizio al costo	4.464	(2.203)
<b>Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:</b>		
Patrimonio netto e risultato pro quota d'esercizio delle imprese consolidate	(10.421)	(44.206)
<b>Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate e relativi ammortamenti:</b>		
- Immobili	-	42.988
- Rimanenze	(587)	2.936
- Avviamento	-	1.269
<b>Effetto di altre rettifiche:</b>		
- Altre rettifiche	(577)	(219)
- Imposte differite	12.362	(327)
- Eliminazione dividendi	(633)	-
<b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO - Quota del Gruppo</b>	<b>5.174</b>	<b>269.079</b>
<b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO - Quota di Terzi</b>	<b>946</b>	<b>6.241</b>
<b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>6.120</b>	<b>275.320</b>

## 2.16 Evoluzione prevedibile della gestione

La Società ha completato con successo:

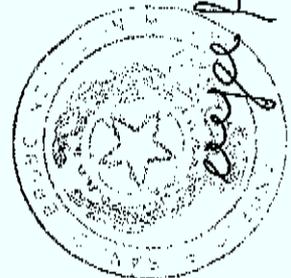
- la ricapitalizzazione del Gruppo,
- la finalizzazione di tutte le attività previste nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2014 con conseguente definitiva liberazione dagli impegni nei confronti delle banche antecedenti la ristrutturazione stessa,
- l'incremento della qualità del portafoglio immobiliare,
- la stabilizzazione dell'equilibrio patrimoniale,
- la riorganizzazione e semplificazione della struttura di partecipazioni del Gruppo, e
- l'adesione al regime SIIQ,

ponendo le basi per il profittevole sviluppo del *business* da *property company*.

La Società ha inoltre ripreso in maniera attiva lo sviluppo delle iniziative rivolte al mercato e agli investitori, con l'obiettivo di facilitare la comprensione del *business model* dell'azienda e delle sue prospettive, anche al fine di ridurre il *gap* negativo tra il NAV del Gruppo e la quotazione del titolo in borsa.

Il *management* manterrà la massima attenzione alle opportunità offerte dal mercato, pianificando al meglio la crescita del Gruppo ed elaborerà l'aggiornamento del Piano nel corso del secondo semestre.

L'esercizio 2016, per il quale si prevede un risultato in crescita rispetto all'esercizio 2015, sarà destinato prevalentemente alle attività di valorizzazione degli *asset*, con particolare riferimento a nuovi investimenti in immobili a reddito, all'incremento e miglioramento dell'*occupancy* media di portafoglio e all'avanzamento dei principali progetti di sviluppo destinati ad accrescere il portafoglio di *asset* a reddito, in coerenza con la strategia SIIQ.



## **2.17 Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio**

Signori Azionisti,

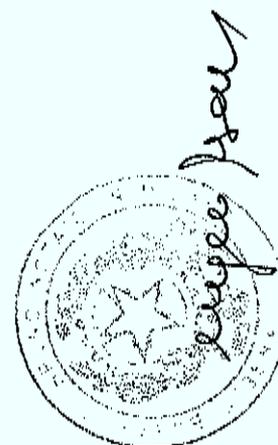
sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio di esercizio di Aedes SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2015 che chiude con un utile di Euro 566.172, che vi proponiamo di riportare a nuovo, salvo quanto previsto dagli obblighi di legge.

Milano, li 23 marzo 2016

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato  
Giuseppe Roveda

### **3. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DEL GRUPPO AEDES**



### 3.1 Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata<sup>19</sup>

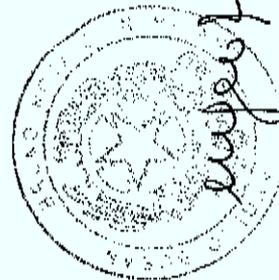
	Nota	31/12/2015	di cui parti correlate	31/12/2014	di cui parti correlate
<b>ATTIVO</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Investimenti immobiliari	1	266.884		104.477	
Altre immobilizzazioni materiali	2	3.041		1.290	
Avviamento	3	1.269		1.269	
Immobilizzazioni immateriali	3	64		11	
Partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto	4	39.892		39.033	
Attività finanziarie disponibili alla vendita	5	1.963		1.978	
Imposte differite attive	6	1.894		10.653	
Strumenti finanziari derivati	7	638		0	
Crediti finanziari	8	13.212	13.140	1.890	1.848
Crediti commerciali e altri crediti	9	1.262		1.037	
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>330.119</b>		<b>161.638</b>	
<b>Attività non correnti destinate alla dismissione</b>	10	<b>0</b>		<b>15.070</b>	
<b>Attività correnti</b>					
Rimanenze	11	54.463		187.986	
Crediti commerciali e altri crediti	9	23.746	5.435	48.629	2.596
Disponibilità liquide	12	68.497		32.293	
<b>Totale attività correnti</b>		<b>146.706</b>		<b>268.908</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>476.825</b>		<b>445.616</b>	

	Nota	31/12/2015	di cui parti correlate	31/12/2014	di cui parti correlate
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>					
Capitale sociale		212.945		172.945	-
Azioni proprie		(266)		(34.527)	-
Riserve per valutazione a "fair value" e altre riserve		50.936		59.618	-
Utili/(Perdite) portate a nuovo		290		(14.368)	-
Utile/(Perdita) del periodo		5.174		50.511	-
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	13	<b>269.079</b>		<b>234.179</b>	
<b>Patrimonio netto di Terzi</b>	14	<b>6.241</b>		<b>4.737</b>	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>275.320</b>		<b>238.916</b>	
<b>PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	15	94.424		109.642	1.179
Strumenti finanziari derivati	7	506		0	
Imposte differite passive	6	2.691		12.851	
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	16	1.174		1.394	
Fondi rischi e oneri	17	6.274		12.144	
Debiti per imposte	18	1.637		1.083	
Debiti commerciali e altri debiti	19	2.066	1.305	1.546	1.472
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>108.772</b>		<b>138.660</b>	
<b>Passività correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	15	70.022		46.763	
Debiti per imposte	18	4.080		2.521	
Debiti commerciali e altri debiti	19	18.631	5.297	18.756	912
<b>Totale passività correnti</b>		<b>92.733</b>		<b>68.040</b>	
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>201.505</b>		<b>206.700</b>	
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>476.825</b>		<b>445.616</b>	

<sup>19</sup> (in migliaia di euro)

## 3.2 Conto economico consolidato<sup>20</sup>

	Nota	31/12/2015	di cui non ricorrenti	di cui parte correlate	31/12/2014	di cui non ricorrenti	di cui parte correlate
<b>CONTO ECONOMICO</b>							
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20	31.600		9.310	35.752		2.142
Altri ricavi	21	12.692	2.145	1.120	6.624	4.408	0
Variazione delle rimanenze	22	(1.953)			(18.867)		
Costi per materie prime e servizi	23	(25.297)		(7.692)	(15.960)		(22)
Costo del personale	24	(5.793)			(4.729)		
Altri costi operativi	25	(2.495)		(151)	(8.463)		0
<b>Risultato operativo lordo</b>		<b>8.754</b>			<b>(5.643)</b>		
Ammortamenti	26	(326)			(1.946)		
Adeguamenti al fair value	26	1.989			(2.845)		
Valutazioni e accantonamenti	26	219			(12.636)	(11.344)	
Quota del risultato di società valutate con il metodo del patrimonio netto	27	(1.136)			(1.741)		
Proventi/(oneri) di ristrutturazione	28	1.728	1.350		73.892	73.892	
<b>Risultato operativo</b>		<b>11.228</b>			<b>49.081</b>		
Proventi finanziari	28	1.072		502	493		15
Oneri finanziari	29	(5.334)		(24)	(6.008)		(17)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>		<b>6.966</b>			<b>43.566</b>		
Imposte	30	(846)			6.222		
<b>Risultato del periodo</b>		<b>6.120</b>			<b>49.788</b>		
Attribuibile a:							
di cui Utile/(Perdita) di competenza degli azionisti di minoranza		946			(723)		
<b>di cui Utile/(Perdita) di competenza del Gruppo</b>		<b>5.174</b>			<b>50.511</b>		



<sup>20</sup> (in migliaia di euro)

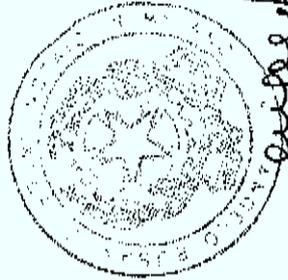
### 3.3 Conto economico complessivo consolidato<sup>21</sup>

	Nota	31/12/2015	31/12/2014
<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>			
<b>Utile/(Perdita) del periodo</b>		<b>6.120</b>	<b>49.788</b>
<i>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro:</i>			
Variazione di Fair Value su Attività finanziarie disponibili alla vendita		298	(53)
<i>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate a conto economico in un periodo futuro:</i>			
(Utili)/Perdite attuariali		137	(58)
Totale Altri Utili/(Perdite)		435	(111)
<b>Totale utile/(perdita) complessiva</b>		<b>6.555</b>	<b>49.677</b>
di cui di competenza degli azionisti di minoranza		1.077	(748)
<b>di cui di competenza del Gruppo</b>		<b>5.478</b>	<b>50.425</b>
<b>Risultato per azione</b>			
Base	31	0,02	1,20

<sup>21</sup> (in migliaia di euro)

### 3.4 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato<sup>22</sup>

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve legali	Altre	Altre per aumento di capitale	Riserva fair value	LEB/(Perdite) a nuovo	Riserva Retro	Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di Terzi	TOTALE
<b>01/01/2014</b>	<b>384.284</b>	<b>(36.413)</b>	<b>6.987</b>	<b>9.147</b>	<b>70.715</b>	<b>33.397</b>	<b>(313.210)</b>	<b>(22.221)</b>	<b>279.780</b>	<b>3.474</b>	<b>31.458</b>
Incremento risultato 2013	(17.446)		(5.999)	(3.117)	(0.115)	(33.397)	305.776	79.771			50
Scorporazione Valore	13								50		50
Aumento capitale riservato	40.000								40.000		40.000
Aumento capitale in natura	52.571				34.429				42.000		42.000
Aumento capitale finanzia	3.588				17.228				22.756		22.756
Massimamente ogni in conto aumento di capitale				9.501					9.501		9.501
Distri per aumento di capitale									(4.579)		(2.579)
Azioni proprie in portafoglio		1.916							14		14
Altri movimenti									(5.916)		(3.521)
LEB/(Perdite) del periodo							(1.407)		(5.946)		(4.529)
Altri LEB/(Perdite) ricollocato a patrimonio netto								50.511	50.511	(773)	10.288
(LEB)/(Perdite) attuariale									(28)	(25)	(53)
Totale perdite complessive									(58)	(58)	(58)
Variazione capitale a riserva di fondi								50.511	50.497	(746)	49.751
<b>31/12/2014</b>	<b>172.045</b>	<b>(34.527)</b>	<b>0</b>	<b>9.503</b>	<b>50.115</b>	<b>0</b>	<b>(14.368)</b>	<b>50.511</b>	<b>234.170</b>	<b>4.737</b>	<b>238.916</b>
	<b>Capitale sociale</b>	<b>Azioni proprie</b>	<b>Riserve legali</b>	<b>Altre</b>	<b>Altre per aumento di capitale</b>	<b>Riserva fair value</b>	<b>LEB/(Perdite) a nuovo</b>	<b>Riserva Retro</b>	<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>Patrimonio netto di Terzi</b>	<b>TOTALE</b>
<b>31/12/2014</b>	<b>172.045</b>	<b>(34.527)</b>	<b>0</b>	<b>9.503</b>	<b>50.115</b>	<b>0</b>	<b>(14.368)</b>	<b>50.511</b>	<b>234.170</b>	<b>4.737</b>	<b>238.916</b>
Unificazione risultato 2014			2.431				(4.786)		0		0
Aumento capitale in opzione									40.000		40.000
Portamento sia in conto aumento di capitale									19.503		19.503
Costi per aumento di capitale				(5.502)		(1.352)			(1.533)		(3.035)
Incremento da vendita delle azioni									177		177
Azioni proprie in portafoglio		34.201							(714)		(314)
Altri movimenti e variazione di periodo									260		260
LEB/(Perdite) del periodo									5.174	946	6.120
Altri LEB/(Perdite) ricollocati a patrimonio netto									157	121	278
(LEB)/(Perdite) attuariale									137		137
Totale LEB/(Perdite) complessive									794	1.077	8.555
Variazione capitale a riserva di fondi									0	(42)	(42)
<b>31/12/2015</b>	<b>212.045</b>	<b>(205)</b>	<b>3.221</b>	<b>0</b>	<b>45.709</b>	<b>0</b>	<b>280</b>	<b>5.174</b>	<b>263.079</b>	<b>6.291</b>	<b>279.370</b>



*superior*

<sup>22</sup> (in migliaia di euro)

3.5 Rendiconto finanziario consolidato<sup>23</sup>

	31/12/2015	31/12/2014
Risultato di competenza del gruppo	5.174	50.511
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	946	(723)
Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione non monetari	(1.728)	(77.430)
(Plusvalenze)/minusvalenze nette da cessione partecipazioni	(5.959)	4.328
Oneri/(proventi) da partecipazioni	1.136	1.741
Ammortamenti	326	1.946
Svalutazioni e accantonamenti	(1.789)	15.481
Oneri/(proventi) finanziari netti	4.262	0
Imposte correnti e differite dell'esercizio	846	(6.222)
Variazione Fondo TFR	(80)	(88)
Variazione Fondi Rischi e Oneri	(685)	(3.044)
Flussi di cassa derivanti dalle rimanenze	999	117
Svalutazione delle rimanenze	900	4.240
Variazione crediti commerciali e altri crediti	25.552	(6.295)
Variazione debiti commerciali e altri debiti	(2.670)	5.199
Altri costi (proventi) non monetari	(791)	214
Debiti per imposte correnti e differite	0	(710)
Imposte sul reddito pagate al netto dei rimborsi	(1.111)	4.606
Interessi (pagati)/incassati	(3.566)	1.869
<b>Fusso finanziario dell'attività operativa</b>	<b>21.429</b>	<b>(4.260)</b>
Incrementi/(Decrementi) di investimenti immob e altre Immob materiali	15.229	0
Flussi di cassa derivanti da alienazione di partecipazioni	17.138	7.903
Flussi di cassa derivanti da acquisizione e incrementi di partecipazioni	(1.791)	(32.060)
Variazione altre poste finanziarie	(4.757)	(1.158)
<b>Fusso finanziario dell'attività d'investimento</b>	<b>25.816</b>	<b>(25.315)</b>
Variazioni debiti vs banche e altri finanziatori	(39.282)	(16.249)
Aumenti di capitale monetari	28.965	50.142
Dividendi corrisposti	(231)	(428)
Altri movimenti Patrimonio di Terzi	(490)	0
<b>Fusso finanziario dell'attività di finanziamento</b>	<b>(11.041)</b>	<b>33.465</b>
<b>Variazione della disponibilità monetaria netta</b>	<b>36.204</b>	<b>3.890</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo</b>	<b>32.293</b>	<b>28.403</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo</b>	<b>68.497</b>	<b>32.293</b>

<sup>23</sup> (in migliaia di euro)

## 3.6 Premessa

Aedes SIIQ S.p.A. ("Aedes", la "Società" o la "Capogruppo"), fondata nel 1905, è stata la prima società immobiliare ad essere quotata alla Borsa Valori di Milano nel 1924. A seguito della completa ristrutturazione finanziaria, conclusasi con successo alla fine del 2014, e della fusione nel secondo semestre del 2015 con Praga Holding Real Estate S.p.A., – gruppo noto per lo sviluppo del primo *Designer Outlet* in Italia a Serravalle Scrivia – il Gruppo Aedes si presenta oggi con una nuova compagine azionaria, un *management* rinnovato e un competitivo progetto industriale.

A seguito dell'esercizio dell'opzione per aderire al regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SIIQ) Aedes è diventata SIIQ dal 1° gennaio 2016, adottando di conseguenza la denominazione di Aedes SIIQ S.p.A..

La revisione contabile del bilancio separato e del bilancio consolidato viene effettuata da Deloitte & Touche S.p.A. ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo n° 39 del 27 gennaio 2010 e tenuto conto della raccomandazione CONSOB del 20 febbraio 1997.

Il bilancio consolidato è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2016.

- Base di preparazione

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2015 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) emessi dall'*International Accounting Standards Board* ("IASB") e omologati dall'Unione Europea e in vigore al 1° gennaio 2008, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n° 38/2005. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS") e tutte le interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* ("IFRIC"), precedentemente denominato *Standing Interpretations Committee* ("SIC").

In particolare si rileva che gli IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento.

I bilanci sono stati predisposti sulla base del criterio convenzionale del costo storico, salvo che per la valutazione degli investimenti immobiliari al fair value e delle attività e passività finanziarie, ivi inclusi gli strumenti derivati, nei casi in cui è applicato il criterio del fair value.

Gli schemi contabili e l'informativa contenuti nella presente situazione patrimoniale sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1, così come previsto dalla Comunicazione CONSOB n. DEM 6064313 del 28 luglio 2006.

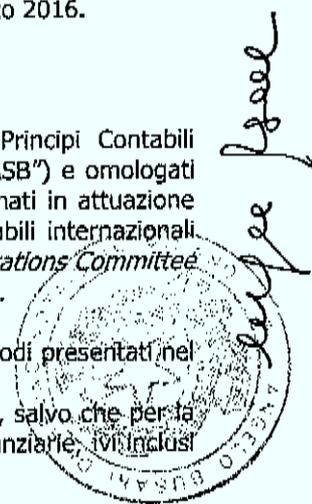
Nel corso del 2015, la Società ha concluso, con successo, l'aumento di capitale al mercato e le ultime attività previste dall'accordo di ristrutturazione firmato nel dicembre 2014. Inoltre, sono stati raggiunti o superati gli obiettivi di Piano.

Anche tenuto conto di tali eventi, il presente Bilancio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale.

Gli Amministratori hanno infatti verificato l'insussistenza di significative incertezze come definite dal paragrafo 25 dello IAS 1 di carattere finanziario, gestionale o di altro genere che potessero segnalare criticità circa la capacità del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro.

I rischi e le incertezze relative al business sono descritti nelle sezioni dedicate della Relazione sulla Gestione. La descrizione di come il Gruppo gestisce i rischi finanziari, tra i quali quello di liquidità e di capitale è contenuta nel paragrafo Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e le politiche di gestione dei rischi delle presenti Note Illustrative.

I bilanci utilizzati ai fini del consolidamento sono quelli predisposti dai Consigli di Amministrazione per l'approvazione da parte delle Assemblee degli Azionisti delle singole società, opportunamente riclassificati e rettificati per adeguarli ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS) e ai criteri di Gruppo.



Il presente bilancio è redatto utilizzando l'Euro come moneta di conto e tutti i valori sono arrotondati alle migliaia di Euro ove non diversamente indicato<sup>24</sup>.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati negli schemi di Conto economico e nel prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria oltre che nelle relative note illustrative<sup>25</sup>.

Nella redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015, sono stati utilizzati i medesimi criteri di valutazione e di consolidamento adottati per il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2014, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi, modifiche ed interpretazioni in vigore dal 1 gennaio 2015.

**PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS APPLICATI DAL 1 GENNAIO 2015**

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2015:

- In data 20 maggio 2013 è stata pubblicata l'interpretazione IFRIC 21 – Levies, che fornisce chiarimenti sul momento di rilevazione di una passività collegata a tributi (diversi dalle imposte sul reddito) imposti da un ente governativo. Il principio affronta sia le passività per tributi che rientrano nel campo di applicazione dello IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali, sia quelle per i tributi il cui timing e importo sono certi. L'adozione di tale nuova interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 12 dicembre 2013 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2011-2013 Cycle" che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

- o IFRS 3 Business Combinations – Scope exception for joint ventures. La modifica chiarisce che sono esclusi dall'ambito di applicazione del principio la formazione di tutti i tipi di joint arrangement, come definiti dall'IFRS 11;

- o IFRS 13 Fair Value Measurement – Scope of portfolio exception. La modifica chiarisce che la portfolio exception si applica a tutti i contratti inclusi nell'ambito di applicazione dello IAS 39 indipendentemente dal fatto che soddisfino la definizione di attività e passività finanziarie fornita dallo IAS 32;

- o IAS 40 Investment Properties – Interrelationship between IFRS 3 and IAS 40. La modifica chiarisce che l'IFRS 3 e lo IAS 40 non si escludono vicendevolmente e che, al fine di determinare se l'acquisto di una proprietà immobiliare rientri nell'ambito di applicazione dell'IFRS 3 o dello IAS 40, occorre far riferimento rispettivamente alle specifiche indicazioni fornite dall'IFRS 3 oppure dallo IAS 40.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

**PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS E IFRIC OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA, NON ANCORA OBBLIGATORIAMENTE APPLICABILI E NON ADOTTATI IN VIA ANTICIPATA DAL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2015**

- In data 21 novembre 2013 lo IASB ha pubblicato un emendamento allo IAS 19 "Defined Benefit Plans: Employee Contributions", che propone di iscrivere le contribuzioni (relative solo al servizio prestato dal dipendente nell'esercizio) effettuate dai dipendenti o terze parti ai piani a benefici definiti a riduzione del service cost dell'esercizio in cui viene pagato tale contributo. La necessità di tale proposta è sorta con l'introduzione del nuovo IAS 19 (2011), ove si ritiene che tali contribuzioni siano da interpretare come parte di un post-employment benefit, piuttosto che di un beneficio di breve periodo e, pertanto, che tale contribuzione debba essere ripartita sugli anni di servizio del dipendente. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa modifica.

- In data 12 dicembre 2013 è stato pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2010-2012 Cycle" che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

- o IFRS 2 Share Based Payments – Definition of vesting condition. Sono state apportate delle modifiche alle definizioni di "vesting condition" e di "market condition" ed aggiunte le ulteriori

<sup>24</sup> In conformità a quanto disposto dall'art. 5, comma 2 del Decreto Legislativo n° 38 del 28 febbraio 2005.

<sup>25</sup> Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006.

definizioni di "performance condition" e "service condition" (in precedenza incluse nella definizione di "vesting condition");

o IFRS 3 Business Combination – Accounting for contingent consideration. La modifica chiarisce che una componente variabile di prezzo (contingent consideration) nell'ambito di una business combination classificata come un'attività o una passività finanziaria (diversamente da quanto previsto per quella classificata come strumento di equity) deve essere rimisurata a fair value ad ogni data di chiusura di periodo contabile e le variazioni di fair value devono essere rilevate nel conto economico o tra gli elementi di conto economico complessivo sulla base dei requisiti dello IAS 39 (o IFRS 9);

o IFRS 8 Operating segments – Aggregation of operating segments. Le modifiche richiedono ad un'entità di dare informativa in merito alle valutazioni fatte dal management nell'applicazione dei criteri di aggregazione dei segmenti operativi, inclusa una descrizione dei segmenti operativi aggregati e degli indicatori economici considerati nel determinare se tali segmenti operativi abbiano caratteristiche economiche simili tali da permettere l'aggregazione;

o IFRS 8 Operating segments – Reconciliation of total of the reportable segments' assets to the entity's assets. Le modifiche chiariscono che la riconciliazione tra il totale delle attività dei segmenti operativi e il totale delle attività nel suo complesso dell'entità deve essere presentata solo se il totale delle attività dei segmenti operativi viene regolarmente rivisto dal più alto livello decisionale operativo dell'entità;

o IFRS 13 Fair Value Measurement – Short-term receivables and payables. Sono state modificate le Basis for Conclusions di tale principio al fine di chiarire che con l'emissione dell'IFRS 13, e le conseguenti modifiche allo IAS 39 e all'IFRS 9, resta valida la possibilità di contabilizzare i crediti e debiti commerciali correnti senza rilevare gli effetti di un'attualizzazione, qualora tali effetti risultino non materiali;

o IAS 16 Property, plant and equipment and IAS 38 Intangible Assets – Revaluation method: proportionate restatement of accumulated depreciation/amortization. Le modifiche hanno eliminato le incoerenze nella rilevazione dei fondi ammortamento quando un'attività materiale o immateriale è oggetto di rivalutazione. I requisiti previsti dalle modifiche chiariscono che il valore di carico lordo sia adeguato in misura consistente con la rivalutazione del valore di carico dell'attività e che il fondo ammortamento risulti pari alla differenza tra il valore di carico lordo e il valore di carico al netto delle perdite di valore contabilizzate;

o IAS 24 Related Parties Disclosures – Key management personnel. Si chiarisce che nel caso in cui i servizi dei dirigenti con responsabilità strategiche siano forniti da un'entità (e non da una persona fisica), tale entità sia da considerare comunque una parte correlata.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

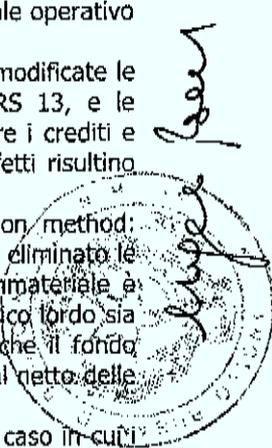
- In data 6 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'IFRS 11 Joint Arrangements – Accounting for acquisitions of interests in joint operations" che riguarda la contabilizzazione dell'acquisizione di interessenze in una joint operation la cui attività costituisca un business nell'accezione prevista dall'IFRS 3. Le modifiche richiedono che per queste fattispecie si applichino i principi riportati dall'IFRS 3 relativi alla rilevazione degli effetti di una business combination.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

- In data 30 giugno 2014 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 16 Property, plant and equipment e IAS 41 Agriculture – Bearer Plants. Le modifiche richiedono che le bearer plants, ossia gli alberi da frutto che daranno vita a raccolti annuali (ad esempio le viti, le piante di nocciole) debbano essere contabilizzate secondo i requisiti dello IAS 16 (piuttosto che dello IAS 41). Ciò significa che tali attività devono essere valutate al costo invece che al fair value al netto dei costi di vendita (è tuttavia consentito l'utilizzo del revaluation method proposto dallo IAS 16). I cambiamenti proposti sono ristretti agli alberi utilizzati per produrre stagionalmente frutti e non per essere venduti come living plants oppure soggetti ad un raccolto come prodotti agricoli. Tali alberi rientreranno nello scope dello IAS 16 anche durante la fase di maturazione biologica, vale a dire fino a che non saranno in grado di generare prodotti agricoli.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

- In data 12 maggio 2014 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 16 Property, plant and Equipment e allo IAS 38 Intangibles Assets – "Clarification of acceptable methods of depreciation and amortisation". Le modifiche allo IAS 16 stabiliscono che i criteri di ammortamento determinati in base ai ricavi non sono appropriati, in quanto, secondo l'emendamento, i ricavi generati da un'attività che include l'utilizzo dell'attività oggetto di ammortamento generalmente riflettono fattori diversi dal solo



consumo dei benefici economici dell'attività stessa, requisito che viene, invece, richiesto per l'ammortamento. Le modifiche allo IAS 38 introducono una presunzione relativa, secondo cui un criterio di ammortamento basato sui ricavi è considerato di norma inappropriato per le medesime ragioni stabilite dalle modifiche introdotte allo IAS 16. Nel caso delle attività intangibili questa presunzione può essere peraltro superata, ma solamente in limitate e specifiche circostanze.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche

• In data 25 settembre 2014 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2012-2014 Cycle". Le modifiche introdotte dal documento devono essere applicate a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2016 o da data successiva.

Il documento introduce modifiche ai seguenti principi:

o IFRS 5 – Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations. La modifica al principio introduce linee guida specifiche nel caso in cui un'entità riclassifichi un'attività (o un disposal group) dalla categoria held-for-sale alla categoria held-for-distribution (o viceversa), o quando vengano meno i requisiti di classificazione di un'attività come held-for-distribution. Le modifiche definiscono che (i) per tali riclassifiche restano validi i medesimi criteri di classificazione e valutazione; (ii) le attività che non rispettano più i criteri di classificazione previsti per l'held-for-distribution dovrebbero essere trattate allo stesso modo di un'attività che cessa di essere classificata come held-for-sale;

o IFRS 7 – Financial Instruments: Disclosure. Le modifiche disciplinano l'introduzione di ulteriori linee guida per chiarire se un servicing contract costituisca un coinvolgimento residuo in un'attività trasferita ai fini dell'informativa richiesta in relazione alle attività trasferite. Inoltre, viene chiarito che l'informativa sulla compensazione di attività e passività finanziarie non è di norma esplicitamente richiesta per i bilanci intermedi, eccetto nel caso si tratti di un'informazione significativa;

o IAS 19 – Employee Benefits. Il documento introduce delle modifiche allo IAS 19 al fine di chiarire che gli high quality corporate bonds utilizzati per determinare il tasso di sconto dei post-employment benefits dovrebbero essere della stessa valuta utilizzata per il pagamento dei benefits. Le modifiche precisano che l'ampiezza del mercato dei high quality corporate bonds da considerare sia quella a livello di valuta e non del Paese dell'entità oggetto di reporting;

o IAS 34 – Interim Financial Reporting. Il documento introduce delle modifiche al fine di chiarire i requisiti da rispettare nel caso in cui l'informativa richiesta è presentata nell'interim financial report, ma al di fuori dell'interim financial statements. La modifica precisa che tale informativa venga inclusa attraverso un cross-reference dall'interim financial statements ad altre parti dell'interim financial report e che tale documento sia disponibile ai lettori del bilancio nella stessa modalità e con gli stessi tempi dell'interim financial statements.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

• In data 18 dicembre 2014 lo IASB ha emesso l'emendamento allo IAS 1 - Disclosure Initiative. L'obiettivo delle modifiche è di fornire chiarimenti in merito ad elementi di informativa che possono essere percepiti come impedimenti ad una chiara ed intellegibile redazione di bilanci. Le modifiche apportate sono le seguenti:

o Materialità e aggregazione: viene chiarito che un'entità non deve oscurare informazioni aggregandole o disaggregandole e che le considerazioni relative alla materialità si applicano agli schemi di bilancio, note illustrative e specifici requisiti di informativa degli IFRS. Il documento precisa che le disclosures richieste specificamente dagli IFRS devono essere fornite solo se l'informazione è materiale;

o Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria e prospetto di conto economico complessivo: si chiarisce che l'elenco di voci specificate dallo IAS 1 per questi prospetti può essere disaggregato e aggregato a seconda dei casi. Viene inoltre fornita una linea guida sull'uso di subtotali all'interno dei prospetti;

o Presentazione degli elementi di Other Comprehensive Income ("OCI"): si chiarisce che la quota di OCI di società collegate e joint ventures valutate con il metodo del patrimonio netto deve essere presentata in aggregato in una singola voce, a sua volta suddivisa tra componenti suscettibili di future riclassifiche a conto economico o meno;

o Note illustrative: si chiarisce che le entità godono di flessibilità nel definire la struttura delle note illustrative e si fornisce una linea guida su come impostare un ordine sistematico delle note stesse, ad esempio:

i. Dando prominenza a quelle che sono maggiormente rilevanti ai fini della comprensione della posizione patrimoniale e finanziaria (e.g. raggruppando informazioni su particolari attività);

ii. Raggruppando elementi misurati secondo lo stesso criterio (e.g. attività misurate al fair value);

iii. Seguendo l'ordine degli elementi presentati nei prospetti.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche

- In data 12 agosto 2014 lo IASB ha pubblicato l'emendamento allo IAS 27 - Equity Method in Separate Financial Statements. Il documento introduce l'opzione di utilizzare nel bilancio separato di un'entità il metodo del patrimonio netto per la valutazione delle partecipazioni in società controllate, in società a controllo congiunto e in società collegate. Di conseguenza, a seguito dell'introduzione dell'emendamento, un'entità potrà rilevare tali partecipazioni nel proprio bilancio separato alternativamente:

- o al costo; o
- o secondo quanto previsto dallo IFRS 9 (o dallo IAS 39); o
- o utilizzando il metodo del patrimonio netto.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato/di esercizio della Società dall'adozione di queste modifiche.

**PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA**

Alla data di riferimento del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 14 – Regulatory Deferral Accounts che consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alle attività soggette a tariffe regolamentate ("Rate Regulation Activities") secondo i precedenti principi contabili adottati. Non essendo il Gruppo un first-time adopter, tale principio non risulta applicabile.

- In data 28 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers che è destinato a sostituire i principi IAS 18 – Revenue e IAS 11 – Construction Contracts, nonché le interpretazioni IFRIC 13 – Customer Loyalty Programmes, IFRIC 15 – Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 18 – Transfers of Assets from Customers e SIC 31 – Revenues-Barter Transactions Involving Advertising Services. Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:

- o l'identificazione del contratto con il cliente;
- o l'identificazione delle performance obligations del contratto;
- o la determinazione del prezzo;
- o l'allocazione del prezzo alle performance obligations del contratto;
- o i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna performance obligation.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2018 ma è consentita un'applicazione anticipata.

- In 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 – Strumenti finanziari. Il documento accoglie i risultati delle fasi relative a Classificazione e valutazione, Impairment, e Hedge accounting, del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39. Il nuovo principio, che sostituisce le precedenti versioni dell'IFRS 9, deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Il principio introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste variazioni siano dovute alla variazione del merito creditizio dell'emittente della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate nel prospetto "Other comprehensive income" e non più nel conto economico.

Con riferimento all'impairment, il nuovo principio richiede che la stima delle perdite su crediti venga effettuata sulla base del modello delle expected losses (e non sul modello delle incurred losses utilizzato dallo IAS 39) utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici. Il principio prevede che tale impairment model si applichi a tutti gli strumenti finanziari, ossia alle attività finanziarie valutate a costo ammortizzato, a quelle valutate a fair value through other comprehensive income, ai crediti derivanti da contratti di affitto e ai crediti commerciali.

Infine, il principio introduce un nuovo modello di hedge accounting allo scopo di adeguare i requisiti previsti dall'attuale IAS 39 che talvolta sono stati considerati troppo stringenti e non idonei a riflettere le politiche di risk management delle società. Le principali novità del documento riguardano:

- o l'incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, includendo anche i rischi di attività/passività non finanziarie eleggibili per essere gestiti in hedge accounting;
- o il cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting al fine di ridurre la volatilità del conto economico;
- o le modifiche al test di efficacia mediante la sostituzione delle attuali modalità basate sul parametro dell'80-125% con il principio della "relazione economica" tra voce coperta e strumento di copertura; inoltre, non sarà più richiesta una valutazione dell'efficacia retrospettica della relazione di copertura.

La maggior flessibilità delle nuove regole contabili è controbilanciata da richieste aggiuntive di informativa sulle attività di risk management della società..

- In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 16 – Leases che è destinato a sostituire il principio IAS 17 – Leases, nonché le interpretazioni IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases—Incentives e SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

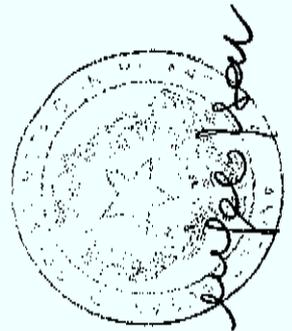
Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le Società che hanno applicato in via anticipata l'IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers.

- In data 11 settembre 2014 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'IFRS 10 e IAS 28 Sales or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture. Il documento è stato pubblicato al fine di risolvere l'attuale conflitto tra lo IAS 28 e l'IFRS 10.

Secondo quanto previsto dallo IAS 28, l'utile o la perdita risultante dalla cessione o conferimento di un non-monetary asset ad una joint venture o collegata in cambio di una quota nel capitale di quest'ultima è limitato alla quota detenuta nella joint venture o collegata dagli altri investitori estranei alla transazione. Al contrario, il principio IFRS 10 prevede la rilevazione dell'intero utile o perdita nel caso di perdita del controllo di una società controllata, anche se l'entità continua a detenere una quota non di controllo nella stessa, includendo in tale fattispecie anche la cessione o conferimento di una società controllata ad una joint venture o collegata. Le modifiche introdotte prevedono che in una cessione/conferimento di un'attività o di una società controllata ad una joint venture o collegata, la misura dell'utile o della perdita da rilevare nel bilancio della cedente/conferente dipenda dal fatto che le attività o la società controllata cedute/conferite costituiscano o meno un business, nell'accezione prevista dal principio IFRS 3. Nel caso in cui le attività o la società controllata cedute/conferite rappresentino un business, l'entità deve rilevare l'utile o la perdita sull'intera quota in precedenza detenuta; mentre, in caso contrario, la quota di utile o perdita relativa alla quota ancora detenuta dall'entità deve essere eliminata. Al momento lo IASB ha sospeso l'applicazione di questo emendamento. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 18 dicembre 2014 lo IASB ha pubblicato il documento "Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28)", contenente modifiche relative a tematiche emerse a seguito dell'applicazione della consolidation exception concesse alle entità d'investimento. Le modifiche introdotte dal documento devono essere applicate a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2016 o da data successiva, ne è comunque concessa l'adozione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio consolidato del Gruppo.



### 3.7 Schemi di bilancio

Relativamente alla forma dei prospetti contabili consolidati il Gruppo ha optato di presentare le seguenti tipologie di prospetti contabili:

#### *Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata*

La situazione patrimoniale-finanziaria consolidata viene presentata con separata indicazione delle Attività, Passività e Patrimonio Netto.

A loro volta le Attività e le Passività vengono espone in Bilancio Consolidato sulla base della loro classificazione come correnti e non correnti.

Un'attività/passività è classificata come corrente quando soddisfa uno dei seguenti criteri:

- ci si aspetta che sia realizzata/estinta o si prevede che sia venduta o utilizzata nel normale ciclo operativo oppure
- è posseduta principalmente per essere negoziata oppure
- si prevede che si realizzi/estingua entro dodici mesi dalla data di chiusura del bilancio.

In mancanza di tutte e tre le condizioni, le attività/passività sono classificate come non correnti.

Infine, una passività è classificata come corrente quando l'entità non ha un diritto incondizionato a differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

#### *Conto economico consolidato*

Il conto economico consolidato viene presentato nella sua classificazione per natura.

Ai fini di una più chiara comprensione dei risultati tipici della gestione ordinaria, finanziaria e fiscale, il conto economico consolidato presenta i seguenti risultati intermedi consolidati:

- Risultato operativo lordo;
- Risultato operativo;
- Risultato al lordo delle imposte;
- Risultato del periodo;

#### *Conto economico complessivo consolidato*

Il conto economico complessivo consolidato comprende tutte le variazioni degli Altri utili (perdite) complessivi, intervenute nell'esercizio, generate da transazioni diverse da quelle poste in essere con gli azionisti e sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS. Il Gruppo ha scelto di rappresentare tali variazioni in un prospetto separato rispetto al Conto Economico Consolidato.

Le variazioni degli Altri utili (perdite) complessivi sono espone al netto degli effetti fiscali correlati. Nel prospetto è altresì fornita separata evidenza dei componenti che possano o meno essere riclassificati successivamente nel conto economico consolidato.

#### *Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato*

Si riporta il prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato così come richiesto dai principi contabili internazionali con evidenza separata del risultato di esercizio e di ogni altra variazione non transitata nel conto economico consolidato, ma imputata direttamente agli Altri utili (perdite) complessivi consolidati sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS, nonché delle operazioni con soci nella loro qualità di soci.

#### *Rendiconto finanziario consolidato*

Viene presentato il prospetto di Rendiconto finanziario consolidato suddiviso per aree di formazione dei flussi di cassa così come indicato dai principi contabili internazionali, predisposto applicando il metodo indiretto.

Si evidenzia infine che il Gruppo Aedes ha applicato quanto stabilito dalla delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006 in materia di schemi di bilancio e dalla Comunicazione Consob n° 6064293 del 28 luglio 2006 in materia di informativa societaria.

## 3.8 Principi di consolidamento

Nell'area di consolidamento rientrano le società controllate, le società collegate e le partecipazioni in joint ventures. Sono considerate società controllate tutte le società sulle quali il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le attività rilevanti (i.e. le politiche finanziarie e gestionali) Una joint venture è un'impresa ove le decisioni finanziarie e gestionali strategiche sulle attività rilevanti della società sono prese con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo. Una collegata è un'impresa nella quale il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza significativa, ma non di controllare le attività rilevanti della partecipata.

I principi di consolidamento possono essere così sintetizzati:

- le società controllate sono consolidate con il metodo integrale in base al quale vengono assunte le attività e le passività, i costi e i ricavi dei bilanci delle società controllate nel loro ammontare complessivo, prescindendo dall'entità della partecipazione detenuta; il valore contabile delle partecipazioni è eliminato contro le relative quote di patrimonio netto; i rapporti patrimoniali ed economici intercorsi tra le società consolidate integralmente, ivi compresi i dividendi distribuiti nell'ambito del gruppo sono elisi; le interessenze di azionisti terzi sono rappresentate nell'apposita voce del patrimonio netto e analogamente viene evidenziata separatamente nel conto economico la quota di utile o perdita di competenza di terzi;
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra società del Gruppo, sono completamente eliminati. Le perdite non realizzate sono eliminate ad eccezione del caso in cui le stesse rappresentino un indicatore di impairment da rilevare a Conto Economico.
- le partecipazioni in società collegate e in *joint ventures* sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Il valore contabile delle partecipazioni viene adeguato per tener conto della quota di pertinenza della partecipante nei risultati economici della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione;
- gli utili emergenti da operazioni tra le società incluse nell'area di consolidamento e valutate con il metodo del patrimonio netto, che non si siano realizzate mediante operazioni con terzi, vengono eliminati in base alla percentuale di partecipazione.

I bilanci delle società controllate sono redatti utilizzando la valuta dell'ambiente economico primario in cui esse operano ("valuta funzionale"). Il bilancio consolidato è presentato in Euro, valuta funzionale della Capogruppo e di presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes. Si precisa che non esistono, nel perimetro di consolidamento, società che redigono il bilancio il valuta diversa dall'Euro.

Per quanto attiene le aggregazioni aziendali, al momento dell'acquisizione, sia nel caso di imprese controllate che di imprese collegate e *joint ventures* si procede a:

- determinare il costo di acquisto in base a quanto stabilito dall'IFRS 3;
- determinare il *fair value* delle attività e delle passività acquisite (sia effettive che potenziali);
- rilevare l'eventuale avviamento, costituito dall'eccedenza del costo d'acquisto rispetto alla quota d'interessenza nel *fair value* netto delle attività, passività e passività potenziali identificate;
- rivedere i valori precedentemente determinati, nel caso in cui la quota di interessenza acquisita valutata al *fair value*, ecceda il costo di acquisto, compreso l'avviamento, rilevando a conto economico l'eventuale differenza residua dopo la nuova misurazione.

### 3.9 Criteri di valutazione

- Attività e passività non correnti

#### AVVIAMENTO

L'avviamento rappresenta, alla data di acquisto, la parte del costo di acquisizione che eccede l'interessenza dell'acquirente nel *fair value* delle attività e delle passività identificabili acquisite. L'avviamento non è ammortizzato, ma è soggetto ad una valutazione volta ad individuare eventuali perdite di valore (*impairment test*) annualmente od ogni qualvolta se ne manifestino gli indicatori.

Ai fini di una corretta effettuazione dell'analisi di congruità l'avviamento è stato allocato a ciascuna delle unità generatrici di flussi finanziari (*Cash Generating Units, C.G.U.*) che beneficeranno degli effetti derivanti dall'acquisizione.

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Un'attività immateriale viene rilevata contabilmente solo se è identificabile, controllabile, se è prevedibile che generi benefici economici futuri e il suo costo può essere determinato in modo attendibile.

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, al netto delle relative quote di ammortamento e delle perdite di valore accumulate.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dalla direzione aziendale, e cessa alla data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o viene eliminata contabilmente.

Concessioni, licenze e marchi sono iscritti al costo storico, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. L'ammortamento viene rilevato in base al periodo minore tra la durata contrattuale e il periodo durante il quale si prevede di utilizzare tali attività.

Le licenze per *software* acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico *software*, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile.

I costi associati allo sviluppo o alla manutenzione dei programmi per computer sono rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti. I costi per lo sviluppo del *software* per computer rilevati come attività sono ammortizzati nel corso delle loro vite utili stimate.

#### INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione o conseguire un apprezzamento del capitale investito, ovvero da aree destinate allo sviluppo e alla realizzazione di proprietà immobiliari al fine di percepire canoni di locazione.

Gli investimenti immobiliari possono essere pertanto distinti in:

- Immobili di investimento: inizialmente rilevati al costo comprensivo degli oneri accessori di acquisizione. Successivamente alla rilevazione iniziale, detti investimenti immobiliari sono iscritti al valore equo, che riflette le condizioni di mercato alla data di chiusura del bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del valore equo degli investimenti immobiliari sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui si manifestano;
- Immobili in fase di sviluppo: contabilizzati con il criterio del costo fino a quando il relativo valore equo non risulti attendibilmente determinabile su base continuativa e, successivamente a tale momento, vengono iscritti al valore equo con pari trattamento degli Immobili di investimento.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e successivamente sono valutati a *fair value*, rilevando a conto economico, alla voce "svalutazioni e accantonamenti" gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o la dismissione. Le riclassifiche da/a investimento immobiliare avvengono, di norma, quando vi è cambiamento d'uso<sup>26</sup>. Per le riclassifiche da

<sup>26</sup> Nel Bilancio al 31 dicembre 2015, sono stati riclassificati da Rimanenze a Investimenti Immobiliari gli *asset* di proprietà delle società del Gruppo che hanno aderito al regime SIIHQ in data 29 dicembre 2015 e che sono destinati ad investimenti di lungo termine.

investimento immobiliare a proprietà a utilizzo diretto, il valore di riferimento dell'immobile per la successiva contabilizzazione è il valore equo alla data di cambiamento d'uso. Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di un esperto esterno indipendente, dotato di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Il *fair value* degli immobili si basa sul valore di mercato, ovvero sull'importo stimato al quale un immobile potrebbe essere scambiato alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore consenzienti, nell'ambito di una transazione basata sul principio di reciproca indipendenza e ad esito di un'adeguata trattativa di vendita, nella quale le parti abbiano agito con consapevolezza, prudenza e senza imposizioni.

Nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto anche del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile, della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario e della vita economica residua dell'immobile.

#### ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le altre immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

Gli ammortamenti vengono calcolati a quote costanti sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione oppure, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

I costi successivi sono inclusi nel valore contabile dell'attività o sono rilevati come un'attività distinta, a seconda di quale sia il criterio più appropriato, soltanto quando è probabile che i benefici economici futuri associati all'elemento andranno a beneficio del Gruppo e il costo dell'elemento può essere valutato attendibilmente. Tutti gli altri costi per riparazioni e manutenzioni sono riportati nel conto economico durante l'esercizio in cui sono sostenuti.

Le aliquote di ammortamento, invariate rispetto al precedente esercizio, sono le seguenti:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| o Impianti e macchinari | 20%   |
| o Attrezzature          | 20% o, se inferiore, durata del contratto d'affitto |
| o Altri beni- Automezzi | 25%   |
| o Macchine ufficio      | 20%-50%   |
| o Mobili e arredi       | 12%   |

Gli oneri finanziari relativi all'acquisto sono imputati a conto economico salvo il caso in cui siano direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di un bene che ne giustifica la capitalizzazione, nel qual caso sono capitalizzati.

La capitalizzazione degli oneri finanziari cessa quando tutte le attività necessarie per rendere il bene disponibile per l'uso sono state completate.

Le miglorie su beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto. Il periodo di ammortamento corrisponde al minore tra la vita utile residua dell'immobilizzazione materiale e la durata residua del contratto di locazione.

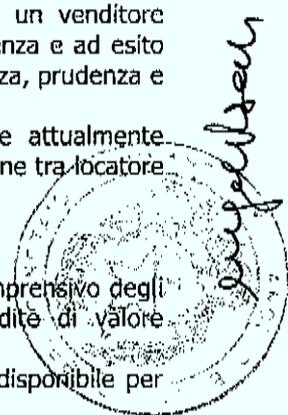
#### LEASING FINANZIARIO

La definizione di un accordo contrattuale come operazione di leasing (o contenente un'operazione di leasing) si basa sulla sostanza dell'accordo e richiede di valutare se l'adempimento dell'accordo stesso dipenda dall'utilizzo di una o più attività specifiche o se l'accordo trasferisca il diritto all'utilizzo di tale attività. La verifica che un accordo contenga un leasing viene effettuata all'inizio dell'accordo.

Un contratto di leasing viene classificato come leasing finanziario o come leasing operativo all'inizio del leasing stesso. Un contratto di leasing che trasferisce sostanzialmente al Gruppo tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, è classificato come leasing finanziario.

I leasing finanziari sono capitalizzati alla data di inizio del leasing al fair value del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni. I canoni sono ripartiti fra quota di capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito. Gli oneri finanziari sono imputati al conto economico.

I canoni di leasing operativo sono rilevati come costi nel conto economico in quote costanti sulla durata del contratto.



PERDITA DI VALORE DELLE ATTIVITÀ

Ad ogni data di redazione del bilancio, la Società rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali e delle partecipazioni per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

La verifica consiste nella stima del valore recuperabile dell'attività confrontandolo con il relativo valore netto contabile.

Se il valore recuperabile di un'attività è inferiore al valore netto contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata a conto economico nell'esercizio in cui si manifesta.

Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi, generati dall'attività. Ai fini della valutazione della riduzione di valore, le attività sono analizzate partendo dal più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit).

Le immobilizzazioni immateriali e materiali non soggette ad ammortamento (vita utile indefinita), nonché le immobilizzazioni immateriali non ancora disponibili per l'utilizzo, sono assoggettate annualmente alla verifica di perdita di valore.

In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato ed il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

Le perdite di valore di avviamenti non possono essere ripristinate.

In relazione al patrimonio immobiliare le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti. In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;
- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle sopraccitate perizie immobiliari.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso, determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

PARTECIPAZIONI IN JOINT VENTURES

Si tratta di imprese sulle cui attività il Gruppo ha un controllo congiunto come definito dallo IFRS 11. Il bilancio consolidato include la quota di pertinenza del Gruppo dei risultati delle *joint ventures*, contabilizzata con il metodo del patrimonio netto, a partire dalla data in cui inizia il controllo congiunto fino al momento in cui il medesimo cessa di esistere.

PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ COLLEGATE

Si tratta di imprese nelle quali il Gruppo esercita un'influenza notevole, ma non il controllo o il controllo congiunto, sulle politiche finanziarie e operative. Il bilancio consolidato include la quota di pertinenza del Gruppo dei risultati delle collegate, contabilizzata con il metodo del patrimonio netto, a partire dalla data in cui inizia l'influenza notevole fino al momento in cui tale influenza notevole cessa di esistere.

PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE

Secondo quanto previsto dai principi IAS 32 e 39 le partecipazioni in società diverse dalle controllate, dalle collegate e dalle *joint ventures* sono classificate come attività finanziarie disponibili per la vendita

(*available for sale*) e sono valutate al *fair value* salvo le situazioni in cui il *fair value* non sia determinabile; in tale ultima evenienza si ricorre all'adozione del metodo del costo, rettificato per perdite durevoli di valore.

Gli utili e le perdite derivanti da adeguamenti di valore vengono riconosciuti nel prospetto di conto economico complessivo.

In presenza di perdite per riduzione di valore o in caso di vendita, gli utili e le perdite di valore rispetto al costo originario, riconosciuti fino a quel momento direttamente nel patrimonio netto, sono contabilizzati a conto economico.

#### ATTIVITÀ FINANZIARIE

In accordo con quanto previsto dallo IAS 32 e 39, le attività finanziarie vengono classificate nelle seguenti quattro categorie:

1. attività finanziarie valutate al *fair value*;
2. investimenti posseduti fino a scadenza;
3. finanziamenti e crediti finanziari assimilabili ai finanziamenti;
4. attività finanziarie disponibili per la vendita.

La classificazione dipende dallo scopo per il quale le attività vengono acquistate e detenute e il *management* determina la classificazione iniziale delle stesse al momento della loro prima iscrizione verificandola successivamente ad ogni data di bilancio.

Di seguito una descrizione delle principali caratteristiche delle attività di cui sopra:

#### Attività finanziarie valutate al fair value

Tale categoria si compone di due sottocategorie:

- attività finanziarie detenute per specifico scopo di trading;
- attività finanziarie da considerare al *fair value* fin dal loro acquisto. In tale categoria vengono anche compresi tutti gli investimenti finanziari, diversi da strumenti rappresentativi di capitale, che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo, ma il cui *fair value* risulta determinabile.

#### Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *fair value*, come stabilito dallo IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

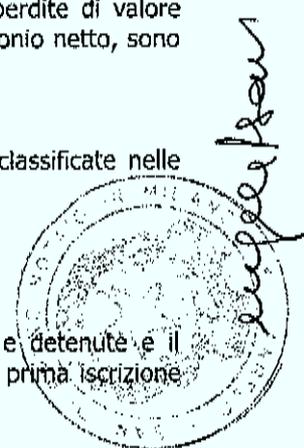
- **Fair value hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del *fair value* di un'attività o di una passività di bilancio attribuibile ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del *fair value* dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- **Cash flow hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata nel patrimonio netto. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico immediatamente.

#### Investimenti posseduti fino a scadenza

Rappresentano attività non derivate, con pagamenti fissi o determinabili a scadenze fisse, che il Gruppo ha intenzione di detenere fino a scadenza (es. obbligazioni sottoscritte).

La valutazione della volontà e della capacità di detenere il titolo fino a scadenza viene effettuata al momento della rilevazione iniziale, ed è verificata a ogni chiusura di bilancio.

In caso di cessione anticipata (significativa e non motivata da particolari eventi) di titoli appartenenti a tale categoria di attività si procede alla riclassificazione e valutazione di tutto il portafoglio titoli al *fair value* come attività finanziaria detenuta per la negoziazione.



Finanziamenti e crediti

Rappresentano attività finanziarie non derivate, con pagamenti fissi o determinabili, non quotate in un mercato attivo e per le quali il Gruppo non intende effettuare operazioni di *trading*.

Sono incluse nelle attività correnti eccetto per la parte in scadenza oltre i 12 mesi dopo la data di bilancio che viene invece classificata come attività non corrente.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Si tratta di una categoria residuale e rappresentata da attività finanziarie non derivate che sono designate come disponibili per la vendita e che non sono classificate in una delle categorie precedentemente descritte.

Sono classificate come attività non correnti a meno che il *management* non intenda dismetterle entro 12 mesi dalla data di bilancio.

Di seguito si dettagliano gli effetti in termini di contabilizzazione della identificazione delle Attività finanziarie nelle categorie identificate.

Le "attività finanziarie valutate al *fair value* direttamente a conto economico" e le "attività finanziarie disponibili per la vendita" vengono registrate al loro *fair value* aumentato degli oneri accessori all'acquisto.

Gli utili o le perdite relativi a attività finanziarie detenute per la negoziazione vengono immediatamente rilevati a conto economico.

Gli utili o le perdite relativi a attività finanziarie disponibili per la vendita sono iscritti in una voce separata del patrimonio netto fino a che esse non siano vendute o cessate o fino a che non si accerti che abbiano subito una perdita di valore. Al verificarsi di tali eventi tutti gli utili o le perdite, in eccesso rispetto al costo originario, fino a quel momento rilevati direttamente nel patrimonio, netto vengono rilevati nel conto economico.

Il valore equo (*fair value*) rappresenta il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata, o una passività estinta, in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti. Conseguentemente si presume che l'impresa sia in funzionamento e che in nessuna delle parti vi sia la necessità di liquidare le proprie attività, intraprendendo operazioni a condizioni sfavorevoli.

In caso di titoli negoziati nei mercati regolamentati il valore equo è determinato con riferimento alla quotazione di borsa rilevata (*bid price*) al termine delle negoziazioni alla data di chiusura dell'esercizio. Nel caso in cui per l'investimento non sia disponibile una valutazione di mercato, il valore equo viene determinato o in base al valore corrente di mercato di un altro strumento finanziario sostanzialmente uguale o tramite l'utilizzo di appropriate tecniche finanziarie, quali il *discounted cash flow* (DCF o analisi dei flussi di cassa attualizzati).

Gli acquisti o le vendite regolate a "prezzi di mercato" sono rilevati alla data di negoziazione che corrisponde alla data in cui il Gruppo si impegna ad acquistare o vendere l'attività.

Nel caso in cui il *fair value* non possa essere attendibilmente determinato, l'attività finanziaria viene valutata al costo, con indicazione nelle note illustrative della tipologia e relative motivazioni.

Gli "investimenti posseduti fino a scadenza" e i "finanziamenti e crediti finanziari assimilabili ai finanziamenti" vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato utilizzando il tasso di interesse effettivo e tenendo conto di eventuali sconti o premi ottenuti al momento dell'acquisizione per rilevarli lungo l'intero periodo di tempo intercorrente fino alla scadenza. Gli utili o le perdite vengono rilevati a conto economico o nel momento in cui l'investimento giunge a maturazione o al manifestarsi di una perdita di valore, così come vengono rilevati durante il normale processo di ammortamento previsto dal criterio del costo ammortizzato.

Gli investimenti in attività finanziarie possono essere eliminati contabilmente (processo di *derecognition*) solo quando sono scaduti i diritti contrattuali a ricevere i flussi finanziari derivanti dagli stessi (es. rimborso finale di obbligazioni sottoscritte) o quando il Gruppo trasferisce l'attività finanziaria e con essa tutti i rischi e benefici connessi alla stessa.

ATTIVITÀ NON CORRENTI DETENUTE PER LA VENDITA

Un'attività non corrente è classificata separatamente come attività non corrente posseduta per la vendita, se il suo valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché con il suo uso continuativo. Perché la vendita sia altamente probabile è necessario che siano state avviate le attività propedeutiche alla sua cessione e che il completamento della vendita avvenga entro un anno dalla data della classificazione. La Società valuta un'attività non corrente classificata come posseduta per la vendita al minore tra il suo valore contabile e il *fair value* al netto dei costi di vendita.

In conformità all'IFRS 5, i dati relativi alle attività destinate ad essere vendute vengono presentati in

due specifiche voci dello stato patrimoniale: "attività non correnti possedute per la vendita" e "passività correlate ad attività non correnti possedute per la vendita".

#### IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE E PASSIVE

Le imposte differite attive e passive sono determinate sulla base delle differenze temporanee esistenti tra il valore di bilancio di attività e passività e il loro valore fiscale (metodo dell'allocazione globale).

Le imposte differite attive e passive vengono determinate in base ad aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nel periodo i cui tali differimenti si realizzeranno, considerando le aliquote in vigore o quelle di nota successiva emanazione.

Non possono essere attualizzate e sono classificate tra le attività/passività non correnti.

Le imposte anticipate e differite sono accreditate o addebitate a patrimonio netto se si riferiscono a voci che sono accreditate o addebitate direttamente a patrimonio netto nell'esercizio o negli esercizi precedenti.

Le imposte anticipate sono contabilizzate solo quando è probabile il relativo recupero nei periodi futuri. Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

#### PATRIMONIO NETTO

Le azioni proprie sono classificate a riduzione del patrimonio netto.

Il costo originario delle azioni proprie ed i profitti/perdite derivanti dalle eventuali vendite successive sono rilevati come movimenti di patrimonio netto.

I costi incrementali direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni o opzioni sono riportati nel patrimonio netto.

Laddove una qualsiasi società del Gruppo acquisti quote del capitale sociale all'interno del patrimonio netto della Società (azioni proprie), il corrispettivo pagato, inclusi i costi incrementali attribuibili (al netto delle imposte sul reddito), viene dedotto dal patrimonio netto attribuibile ai possessori di capitale della Società fino a quando le azioni non sono cancellate, riemesse o dismesse. Qualora tali azioni dovessero essere successivamente vendute o riemesse, qualsiasi corrispettivo ricevuto, al netto di tutti i costi aggiuntivi delle operazioni direttamente attribuibili e dei relativi effetti delle imposte sul reddito, è incluso nel patrimonio netto attribuibile ai possessori di capitale della Società.

#### FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando: (i) è probabile l'esistenza di un'obbligazione attuale, legale o implicita, derivante da un evento passato; (ii) è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso; (iii) l'ammontare dell'obbligazione può essere stimato in modo attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono stimabili in modo attendibile, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "Proventi (oneri) finanziari".

Quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), il fondo è rilevato in contropartita all'attività a cui si riferisce; l'imputazione a conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento.

I fondi sono periodicamente aggiornati per riflettere le variazioni delle stime dei costi, dei tempi di realizzazione e del tasso di attualizzazione; le revisioni di stima dei fondi sono imputate nella medesima voce di conto economico che ha precedentemente accolto l'accantonamento ovvero, quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), in contropartita all'attività a cui si riferisce.

Nelle note al bilancio sono illustrate le passività potenziali rappresentate da: (i) obbligazioni possibili (ma non probabili), derivanti da eventi passati, la cui esistenza sarà confermata solo al verificarsi o meno di uno o più eventi futuri incerti non totalmente sotto il controllo dell'impresa; (ii) obbligazioni attuali derivanti da eventi passati il cui ammontare non può essere stimato attendibilmente o il cui adempimento è probabile che non sia oneroso; (iii) obbligazioni delle tipologie descritte ai punti (i) e (ii) relative a società collegate o *joint ventures*, sia nel caso in cui la passività potenziale sia



proporzionata alla quota di possesso, sia nel caso in cui la Società sia interamente responsabile per le passività potenziali della collegata o *joint ventures*.

#### BENEFICI AI DIPENDENTI

I benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro (*post employment benefit* – trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine (*other long term benefit*) sono soggetti a valutazioni di natura attuariale.

Seguendo tale metodologia la passività iscritta in bilancio risulta essere rappresentativa del valore attuale dell'obbligazione, al netto di ogni eventuale attività a servizio dei piani, rettificato per eventuali perdite o utili attuariali non contabilizzati.

Inoltre per le società del Gruppo con meno di 50 dipendenti, la valutazione della passività continua ad essere eseguita tramite l'utilizzo della metodologia attuariale denominata "metodo della proiezione unitaria del reddito" (*projected unit credit method*).

A seguito dell'emendamento al principio IAS 19 "Benefici ai dipendenti", in vigore dal 1° gennaio 2013, il Gruppo riconosce gli utili e le perdite attuariali immediatamente nel Prospetto degli Altri utili (perdite) complessivi in modo che l'intero ammontare netto dei fondi per benefici definiti (al netto delle attività al servizio del piano) sia iscritto nella Situazione Patrimoniale e Finanziaria Consolidata. L'emendamento ha previsto inoltre che le variazioni tra un esercizio e il successivo del fondo per benefici definiti e delle attività al servizio del piano devono essere suddivise in tre componenti: le componenti di costo legate alla prestazione lavorativa dell'esercizio devono essere iscritte a Conto Economico come "service costs"; gli oneri finanziari netti calcolati applicando l'appropriato tasso di sconto al saldo del fondo per benefici definiti al netto delle attività risultante all'inizio dell'esercizio devono essere iscritti a Conto Economico come tali; gli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione della passività e attività devono essere iscritti nel Prospetto degli Altri utili (perdite) complessivi.

#### DEBITI FINANZIARI

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che il Gruppo non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del bilancio.

- Attività e passività correnti

#### RIMANENZE

Le rimanenze sono costituite da aree - anche da edificare -, immobili in costruzione e ristrutturazione, immobili ultimati, per i quali lo scopo è la vendita a terzi e non è il mantenimento nel portafoglio di proprietà al fine di percepirne ricavi da locazione.

Le aree da edificare sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore di realizzo. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili quando sussistono le seguenti condizioni:

- il *management* ha assunto una decisione circa la destinazione delle aree consistente in un suo utilizzo, uno sviluppo o la vendita diretta;
- si stanno sostenendo i costi per l'ottenimento del bene;
- si stanno sostenendo gli oneri finanziari.

Gli immobili in costruzione e/o in corso di ristrutturazione, sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore e degli oneri finanziari capitalizzabili, e il corrispondente presunto valore di realizzo.

Gli immobili da vendere sono valutati al minore tra il costo e il valore di mercato desunto da transazioni di immobili simili per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

#### CREDITI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE, DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

I crediti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da ricevere che per tale tipologia corrisponde normalmente al valore nominale indicato in fattura, adeguato (se necessario) al

presumibile valore di realizzo mediante apposizioni di stanziamenti iscritti a rettifica dei valori nominali. Successivamente, i crediti vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato che generalmente corrisponde al valore nominale.

I debiti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da pagare e generalmente il loro valore è facilmente identificabile con un elevato grado di certezza. Successivamente, i debiti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato che generalmente corrisponde al valore nominale.

#### DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti includono: valori in cassa, depositi a vista con banche e altri investimenti altamente liquidi a breve termine. Gli scoperti bancari sono riportati tra i finanziamenti nelle passività correnti all'interno del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata.

- Conto economico

#### RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante.

#### VENDITE DI BENI

I ricavi per vendite di beni sono rilevati solo quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

1. la maggior parte dei rischi e dei benefici connessi alla proprietà dei beni è stata trasferita all'acquirente;
2. l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
3. il valore dei ricavi è determinabile in maniera attendibile;
4. è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
5. i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile.

Nel caso dei beni immobili queste condizioni si ritengono normalmente soddisfatte al rogito notarile.

#### PRESTAZIONI DI SERVIZI

Il ricavo di un'operazione per prestazione di servizi deve essere rilevato solo quando può essere attendibilmente stimato, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. Il risultato di un'operazione può essere stimato in modo attendibile quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

1. l'ammontare dei ricavi può essere valutato in modo attendibile;
2. è probabile che l'impresa fruisca dei benefici economici derivanti dall'operazione;
3. lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere misurato in modo attendibile e i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Con particolare riferimento ai contratti di locazione, qualora gli stessi prevedano agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione, dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio internazionale IAS 17.

#### INTERESSI

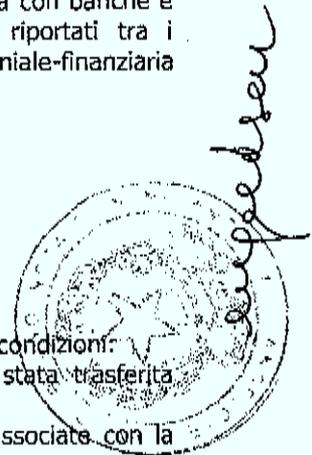
I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (*qualifying asset* ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

#### DIVIDENDI

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.



IMPOSTE CORRENTI

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione delle vigenti normative fiscali.

Il debito previsto è rilevato alla voce "Debiti tributari". I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo.

Aedes SIIQ S.p.A., in qualità di società controllante ex art. 2359 del Codice Civile ha aderito mediante l'esercizio congiunto dell'opzione con alcune sue società controllate, alla tassazione di Gruppo ex art.117 e ss del D.p.r. 917/86 (c.d. consolidato fiscale nazionale).

Si precisa che anche Praga Holding Real Estate S.p.A., fusa per incorporazione in Aedes con efficacia 29 luglio 2015, aveva in corso - al momento della fusione - un proprio consolidato fiscale con la maggior parte delle società dalla stessa controllate. Al fine di avere chiarezza circa la continuazione del consolidato fiscale "Praga" in capo ad Aedes, è stata predisposta apposita istanza di interpello preventivo, depositato in data 6 marzo 2015, il quale ha avuto esito positivo con l'ottenimento di risposta favorevole dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa.

Come noto, il Consolidato Fiscale nazionale consente la determinazione in capo a Aedes SIIQ S.p.A. (società consolidante) di un'unica base imponibile, risultante dalla somma algebrica dell'imponibile o della perdita fiscale di ciascuna società partecipante. L'adesione alla tassazione di gruppo ha carattere opzionale e, una volta esercitata, è irrevocabile vincolando le società aderenti per un triennio. Le società controllate da Aedes SIIQ S.p.A. che per l'anno d'imposta 2015 hanno optato per la tassazione di gruppo ex art.117 e ss del D.p.r. 917/86, sono: Aedes Agency S.r.l. in liquidazione, Aedes Project S.r.l. in liquidazione, Aedes Real Estate SGR S.p.A., Cascina Praga SIINQ S.p.A., Novipraga SIINQ S.p.A., Praga Construction S.r.l., Praga Service Real Estate S.r.l., Pragacinque SIINQ S.p.A., Pragaotto S.r.l., Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., Pragasei S.r.l., Pragasette S.r.l., Pragatre SIINQ S.p.A., Pragaundici SIINQ S.p.A., Satac SIINQ S.p.A., e Società Agricola La Bollina S.r.l.

Gli effetti economici derivanti dal Consolidato Fiscale nazionale sono disciplinati tramite appositi regolamenti sottoscritti tra consolidante e consolidate; in tali regolamenti, è - in sintesi - previsto che:

1) le società controllate, relativamente agli esercizi con imponibile positivo, corrispondono ad Aedes l'importo pari all'imposta dovuta relativamente al suddetto imponibile (le società controllate con imponibile positivo riducono il proprio imponibile delle proprie perdite di esercizi precedenti e realizzate in costanza di consolidato se non utilizzate da Aedes);

2) le società consolidate con imponibile negativo sono distinte fra quelle con prospettive di redditività che consentono con ragionevole certezza, in assenza del Consolidato Fiscale nazionale, la rilevazione di imposte differite attive connesse all'imponibile negativo stesso sul bilancio di esercizio e quelle senza queste prospettive di redditività:

- a) le società consolidate con imponibile negativo della prima categoria, il cui reddito imponibile è determinato ai fini del presente paragrafo conformemente a quanto previsto dalla lettera a), ricevono da Aedes una compensazione corrispondente al minore fra il risparmio d'imposta realizzato da Aedes e le imposte differite attive di cui alla precedente lettera d); pertanto, la compensazione verrà corrisposta e risulterà dovuta se e quando il risparmio d'imposta sarà effettivamente conseguito da Aedes;
- b) le società consolidate con imponibile negativo della seconda categoria, non hanno diritto ad alcuna compensazione.

In data 26 novembre 2015 Aedes ha comunicato l'esercizio per l'opzione per il regime di tassazione delle SIIQ e delle SIINQ per l'anno di imposta 2016 e la medesima comunicazione è stata inviata, in data 29 dicembre 2015, dalle società Cascina Praga SIINQ S.p.A., Novipraga SIINQ S.p.A., Pragacinque SIINQ S.p.A., Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., Pragatre SIINQ S.p.A., Pragaundici SIINQ S.p.A., e Satac SIINQ S.p.A..

L'adesione al regime comporta, ai sensi del comma 126 L. 296/2006, "il realizzo a valore normale degli immobili e dei diritti reali su immobili destinati alla locazione posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario". I maggiori imponibili derivanti dall'ingresso nel regime speciale, ai sensi del comma 130 della L.296/2006, sono stati, a scelta delle società aderenti ed in alternativa all'applicazione dell'imposta sostitutiva, inclusi nel reddito d'impresa del periodo di imposta 2015 e così trasferiti al consolidato fiscale "Aedes" di cui sopra.

Alcune società del Gruppo si sono avvalse, per l'anno di imposta 2015, della particolare procedura di compensazione dell'Iva prevista dal D.M. 13 dicembre 1979 recante le norme di attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 73 ultimo comma (c.d. liquidazione Iva di Gruppo).

Ciò è avvenuto a seguito della fusione per incorporazione di Praga Holding Real Estate S.p.A., in capo alla quale sussisteva l'onere di determinare l'imposta da versare o il credito verso le società aderenti al consolidato IVA dell'ex Gruppo Praga; la procedura di liquidazione dell'Iva di gruppo non si è interrotta con l'estinzione della società fusa, ma è proseguita con contabilità separata rispetto ad Aedes SIIQ S.p.A., secondo le istruzioni fornite con R.M. n. 363998 del 26 dicembre 1986. Ciò ha comportato per Aedes SIIQ S.p.A. il versamento dell'imposta di gruppo dovuta alle scadenze periodiche, senza che la medesima potesse però conferire nelle liquidazioni iva del gruppo le proprie eccedenze a credito o a debito.

Si riporta di seguito l'elenco delle società controllate che hanno partecipato alle liquidazioni Iva del gruppo nell'anno 2015: Cascina Praga Siiq Spa, Novipraga Siiq Spa, Praga Construction Srl, Praga Service Real Estate Srl, Pragaotto Srl, Pragaquattro Center Siiq Spa, Pragasette Srl, Pragaatre Siiq Spa, Pragaundici Siiq Spa, Pragacinque Siiq Spa, Satac Siiq Spa.

#### RISULTATO PER AZIONE

Il *risultato base per azione* viene calcolato dividendo l'utile/la perdita complessivo/a del periodo attribuibile agli azionisti possessori di azioni ordinarie di Aedes SIIQ S.p.A. per il numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nel periodo, escludendo le azioni proprie.

Il *risultato per azione diluito* viene determinato attraverso la rettifica della media ponderata delle azioni in circolazione, per tener conto di tutte le azioni ordinarie potenziali, aventi effetto diluitivo.

#### • Stime ed assunzioni

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni 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. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto la situazione di incertezza causata dall'attuale situazione di crisi economica e finanziaria ed in particolare la progressiva contrazione del mercato immobiliare, all'interno del quale il Gruppo opera, si è riflessa in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio. Pertanto non si può escludere il concretizzarsi nei prossimi esercizi di risultati diversi da quanto stimato e che quindi potrebbero richiedere rettifiche ad oggi non prevedibili né stimabili al valore contabile delle singole voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.



## 3.10 Principali tipologie di rischio

Si espongono nel seguito le principali fonti di rischio e le strategie di copertura ammissibili.

- Rischi strategici

### RISCHIO DI MERCATO

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dell'andamento generale dell'economia, dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi delle *commodities* possano influire negativamente sul valore delle attività, anche immobiliari, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

La Società effettua periodicamente analisi di sensitività al fine di monitorare gli effetti che variazioni del tasso di attualizzazione o del tasso di capitalizzazione o dei ricavi possono avere sul valore degli asset stessi.

- Rischi operativi

### RISCHIO DI CREDITO

Il rischio di credito consiste prevalentemente nella possibilità che i clienti, in particolare i conduttori degli *asset* di proprietà, siano insolventi. Il Gruppo non risulta caratterizzato da rilevanti concentrazioni di rischi di credito avendo una adeguata diversificazione in termini di conduttori.

L'attività svolta per la riduzione dell'esposizione al rischio di credito si basa su un'analisi della composizione del portafoglio clienti per ciascuna area di business volta ad assicurare un'adeguata garanzia sulla solidità finanziaria dei clienti stessi. Nell'ambito delle operazioni immobiliari vengono richieste, laddove ritenute necessarie, idonee garanzie.

La massima esposizione teorica al rischio di credito per il Gruppo è rappresentata dal valore contabile delle attività finanziarie rappresentate in bilancio, oltre che dal valore nominale delle garanzie prestate su debiti o impegni di terzi indicati nella Nota 32.

Gran parte delle attività finanziarie sono verso società collegate. Tali attività finanziarie sono sostanzialmente rappresentate da crediti il cui incasso è correlato al ciclo di sviluppo/cessione della attività immobiliari delle collegate. Eventuali svalutazioni delle attività finanziarie avvengono su base individuale e si ritiene che le svalutazioni effettuate siano rappresentative del rischio di effettiva inesigibilità.

### RISCHIO DI LOCAZIONE

Il rischio di locazione consiste nella possibilità che gli *asset* di proprietà restino, per periodi lunghi di tempo, privi di conduttore, esponendo il Gruppo alla riduzione dei flussi derivanti da affitti e all'incremento dei costi immobiliari.

Il Gruppo adotta una politica rivolta alla costante relazione con i conduttori finalizzata alla fidelizzazione degli stessi.

La corrente situazione del mercato immobiliare, specie con riferimento al comparto direzionale, non consente di escludere la possibilità che taluni conduttori possano, alla scadenza del contratto o in occasione delle finestre di esercizio delle c.d. *break option*, esercitare il diritto di recedere dal contratto di locazione, ovvero richiedere rinegoziazioni del canone di locazione.

Il Gruppo monitora questo rischio mantenendo relazioni costanti anche con le principali agenzie immobiliari specializzate.

### RISCHI CONNESSI ALL'UTILIZZO DI SOCIETÀ DI COSTRUZIONE

Il Gruppo nello sviluppo delle proprie iniziative si avvale di società di costruzioni, i cui rapporti vengono regolati a mezzo di specifici contratti di appalto a norma di legge. Seppur il Gruppo si avvalga di primarie società di costruzioni ed i contratti di appalto, nell'eventualità di contestazioni con l'utente finale, prevedono la possibilità di rivalsa sull'appaltatore, non può escludersi l'eventualità che dette società di costruzioni non adempiano puntualmente ai propri obblighi con potenziali riflessi sull'attività operativa e finanziaria del Gruppo.

- Rischi di *compliance*

#### RESPONSABILITÀ EX D.LGS. 231/01

Il rischio ex D.Lgs. 231/01 è che la Società possa incorrere in sanzioni connesse alla disciplina della responsabilità degli enti per la commissione dei reati ex D.Lgs. 231/01.

Al fine di limitare detto rischio, la Società ha adottato "Modello Organizzativo" o "Modello 231", strutturato in una c.d. Parte Generale, che illustra obiettivi, linee di struttura e modalità di implementazione del Modello Organizzativo, e una c.d. Parte Speciale, che, in sintesi, descrive le fattispecie criminose di cui al D. Lgs. 231/01 ritenute rilevanti a seguito del lavoro di *risk assessment*, stabilisce regole di comportamento per i destinatari del Modello 231, fissa i principi per la redazione delle procedure nelle aree aziendali coinvolte.

La Società ha inoltre predisposto il Codice Etico, rivolto a tutti coloro che lavorano nel Gruppo, i quali sono impegnati ad osservare e a far osservare i principi previsti nel Codice nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità.

La Società ha inoltre nominato un Organismo di Vigilanza, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo, organo preposto a vigilare sull'effettività, adeguatezza, funzionamento e osservanza del Modello Organizzativo, curandone inoltre il costante aggiornamento.

#### NORMATIVA REGOLAMENTARE DELLE SOCIETÀ QUOTATE

La Società ha lo *status* di emittente di strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato ed è pertanto soggetta a specifiche normative dettate da organismi di funzionamento e controllo.

La Società pone la massima attenzione al rispetto delle prescrizioni normative e regolamentari derivanti dallo *status* di Società quotata. In particolare la Direzione *Corporate Affairs* e la struttura Investor Relations presidiano la gestione degli adempimenti nei confronti delle Autorità di gestione e vigilanza e curano la gestione del processo di informativa al mercato. Tale processo, che prevede uno stretto coordinamento con le funzioni interne per la rilevazione, la verifica e la comunicazione di dati ed informazioni di carattere amministrativo, contabile e gestionale, è svolto nel rispetto della normativa interna specificamente definita e sotto la supervisione del Presidente, dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto.

#### RESPONSABILITÀ EX L. 262/05

Il rischio connesso ex L. 262/05 si riferisce alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, ex L. 262/05.

La Società, in conformità alle previsioni normative della legge 28 dicembre 2005, n. 262 "Legge sul Risparmio" ha adottato un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, con l'obiettivo di (i) accertare che il Sistema di Controllo Interno attualmente in essere sia adeguato a fornire una ragionevole certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte; (ii) predisporre adeguate procedure amministrativo-contabili per l'elaborazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario; (iii) garantire l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili predisposte nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti di cui sopra.

#### RISCHIO FISCALE - REQUISITI REGIME SIIQ

Il rischio relativo al regime SIIQ è che la Società possa non rispettare i requisiti reddituali e patrimoniali per la permanenza in detto regime fiscale, con la conseguente perdita (nel caso in cui tale circostanza si protragga secondo i termini di legge) dello *status* di SIIQ. La Società intende porre adeguata attenzione al monitoraggio dei rischi fiscali associati; le valutazioni operate sul modello fiscale adottato sono vagliate con l'ausilio di professionisti specializzati selezionati. È prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e la gestione esente. La struttura è predisposta per effettuare periodicamente *asset test* e *profit test* al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla normativa.

- Rischi finanziari

RISCHIO DI TASSO DI INTERESSE

Il rischio di tasso di interesse a cui è esposto il Gruppo è originato prevalentemente da debiti finanziari a medio e lungo termine.

I debiti a tasso variabile espongono il Gruppo a un rischio di *cash flow*; i debiti a tasso fisso espongono il Gruppo a un rischio di *fair value*.

Il rischio a cui è esposto il Gruppo Aedes è originato prevalentemente dai debiti indicizzati a un tasso variabile di mercato, con conseguente rischio di oscillazione dei *cash flow*.

Non costituiscono esposizioni al rischio di tasso di interesse i finanziamenti a tasso fisso, in quanto le variazioni di *fair value* non sono iscritte a conto economico e non presentano *cash flow* variabili in funzione delle condizioni di mercato.

I rischi di tasso di interesse possono essere limitati attraverso la sottoscrizione di contratti derivati. Gli strumenti abitualmente utilizzati sono tipicamente *interest rate swap "plain vanilla"* o *"step-up"*, che trasformano il tasso variabile in tasso fisso, e/o *cap*, che fissano un limite massimo ai tassi passivi dovuti dalla Società, e/o *collar*, ovvero strumenti rappresentati dall'acquisto di un *cap* e dalla vendita di un *floor*, che fissano un limite minimo e un limite massimo ai tassi passivi dovuti dalla Società consentendo alla stessa di mantenere un tasso variabile all'interno del *range* fissato.

La scelta dello strumento derivato viene effettuata analizzando i singoli progetti di investimento e i relativi finanziamenti, ovvero valutando le condizioni di mercato e la strategia di medio-lungo periodo.

Tenuto conto dei tassi particolarmente favorevoli e al fine di ridurre l'esposizione complessiva del Gruppo al rischio di tasso, atteso che al termine del precedente esercizio il Gruppo aveva il 100% dei debiti finanziari a tasso variabile, la Società ha sottoscritto, in data 4 novembre 2015, un contratto derivato aventi le seguenti caratteristiche:

Tipologia	zero cost COLLAR
Decorrenza	31.12.2015
Scadenza	31.12.2020
Nozionale	Euro 50 mln, Bullet
Tasso Variabile Euribor	3 mesi, act/360, trimestrale
CAP strike	1.00%
FLOOR strike	0.00%

Il nozionale sottoscritto equivale a circa il 30% dell'indebitamento lordo finanziario di Gruppo al 31 dicembre 2015. Si precisa che lo strumento non è abbinato a uno specifico finanziamento ma è finalizzato a limitare il rischio di incremento dei tassi di interesse sull'esposizione complessiva del Gruppo. Pertanto, eventuali variazioni di periodo verranno registrate nel conto economico quali adeguamenti di periodo al *mark-to-market*.

RISCHIO DI CAMBIO

Il Gruppo al 31 dicembre 2015 non ha un rischio di cambio dal momento che non ha esposizioni in valute diverse dall'Euro.

RISCHIO DI LIQUIDITÀ

Il rischio di liquidità è il rischio che l'impresa non sia in grado di rispettare gli impegni di pagamento a causa delle difficoltà di reperire fondi (*funding liquidity risk*) o di liquidare attività sul mercato (*asset liquidity risk*). La conseguenza è un impatto negativo sul risultato economico nel caso in cui l'impresa sia costretta a sostenere costi addizionali per fronteggiare i propri impegni o, come estrema conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a rischio la continuità aziendale.

La Società, tramite la Direzione *Finance* e una continua supervisione da parte degli organi delegati della Capogruppo, mantiene un attento monitoraggio della liquidità. A tal fine, il Gruppo monitora in rischio di liquidità attraverso la predisposizione di un dettagliato *budget* economico e finanziario su un orizzonte temporale non inferiore a un anno e una coerente gestione di vendite immobiliari e assunzione di impegni finanziari.

### 3.11 Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Nel mese di marzo 2016, Aedes ha perfezionato l'acquisto del 100% delle quote del fondo d'investimento immobiliare riservato ad investitori qualificati denominato "Redwood", quanto al 70%, il 15 marzo 2016, da GE Capital Corporation al prezzo di Euro 16,4 mln, e quanto al 30%, e il 23 marzo 2016, da Kyra S.àr.l. (previo acquisto da un primario istituto di credito dei crediti finanziari nei confronti della stessa Kyra S.àr.l. assistiti da pegno su dette quote) al prezzo di Euro 13,6 mln.

Il Fondo Redwood, gestito da Castello SGR, proprietario di 18 immobili con destinazione commerciale: siti in diverse località della Penisola, e di 9 licenze commerciali detenute tramite la Redwood S.r.l. veicolo interamente controllato.

Il prezzo complessivamente pagato per il 100% delle quote del Fondo Redwood è pari a Euro 30 mln, di cui circa Euro 25 mln per gli immobili e licenze commerciali, ed Euro 5 mln per la cassa disponibile nel Fondo. Sulla base dei canoni di locazione in essere al closing, pari a Euro 3,6 milioni, il prezzo equivale a un gross entry yield di circa il 15%.

L'operazione rientra nella strategia di Aedes finalizzata al consolidamento di un portafoglio immobiliare a reddito con prevalente destinazione commerciale.



### 3.12 Area di consolidamento

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2015 comprende i dati patrimoniali ed economici della Capogruppo Aedes e delle società direttamente ed 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.

Nel corso dell'anno si sono verificate rilevanti variazioni dell'area di consolidamento, di seguito riassunte.

Il 9 giugno 2015, sono state cedute l'intera partecipazione detenuta in Praganove S.r.l., uscita pertanto dal perimetro di consolidamento, e il 49,9% della partecipazione in Pragasei S.r.l., divenuta una *joint venture* e conseguentemente consolidata con il metodo del patrimonio netto.

Il 15 settembre 2015, Aedes ha acquisito il controllo della maggioranza del Fondo Immobiliare "Petrarca", che risulta consolidato con il metodo integrale a decorrere dal terzo trimestre 2015.

Nel corso del terzo trimestre 2015, è stato inoltre rinnovato l'organo amministrativo di Aedilia Nord Est S.r.l. con la nomina di un Consiglio di Amministrazione composto da tre amministratori, due dei quali nominati da ciascun socio e il terzo congiuntamente. Alla luce di tali nomine e in considerazione delle maggioranze qualificate previste dallo Statuto, la medesima società e la sua controllata Pival S.r.l. sono da ritenersi soggette a controllo congiunto. Pertanto, dette partecipazioni non rientrano più tra le società consolidate integralmente ma vengono consolidate con il metodo del patrimonio netto.

In data 29 dicembre 2015, infine, Aedes ha ceduto, al fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR, la totalità delle azioni possedute di Nova Re S.p.A., pari all'80,29% del capitale sociale della stessa, uscita pertanto dall'area di consolidamento del Gruppo.

### 3.13 Note illustrative della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata e del conto economico

• Attivo

*NOTA 1. INVESTIMENTI IMMOBILIARI*

	Immobili di investimento	Immobili in fase di sviluppo	Totale
<b>Saldo iniziale 1/1/2014</b>	<b>190.805</b>	<b>0</b>	<b>190.805</b>
<b>Saldo al 31/12/2014</b>			
Valore netto contabile al 1/1/2014	190.805	0	190.805
Incrementi	24.410	0	24.410
Decrementi	(107.893)	0	(107.893)
Adeguamento al fair value	(2.845)	0	(2.845)
<b>Valore contabile al 31/12/2014</b>	<b>104.477</b>	<b>0</b>	<b>104.477</b>
<b>Saldo al 31/12/2015</b>			
Valore netto contabile al 1/1/2015	104.477	0	104.477
Incrementi	80.117	0	80.117
Decrementi	(21.870)	0	(21.870)
Riclassifiche	(7.206)	109.377	102.171
Adeguamento al fair value	1.989	0	1.989
<b>Valore contabile al 31/12/2015</b>	<b>157.507</b>	<b>109.377</b>	<b>266.884</b>

Nella redazione del bilancio consolidato il Gruppo si è avvalso di Cushman & Wakefield LLP e di K2Real quali primari esperti indipendenti per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

La voce incrementi, pari a 80.117 migliaia di Euro, è principalmente imputabile al consolidamento degli immobili detenuti dal Fondo Petrarca, oltre che all'acquisto di un immobile in Catania - Via Etna nell'ambito degli accordi relativi alla cessione del 50% della società in joint venture Neptunia S.p.A., operazione perfezionata in data 17 marzo 2015, oltre che alle migliorie su immobili già in portafoglio.

I decrementi della voce investimenti immobiliari sono imputabili alla cessione dell'immobile in Milano - Bastioni di Porta Nuova, il cui *fair value* al 31 dicembre 2014 era pari a 19.300 migliaia di Euro, e agli apporti al Fondo Leopardi, avvenuti in data 9 aprile 2015, degli immobili di Gallarate e di Senago per complessivi 2.570 migliaia di Euro, in conseguenza dell'avveramento delle condizioni sospensive.

La voce Immobili in fase di sviluppo include, a partire dal presente esercizio, i progetti in fase di sviluppo in precedenza classificati sia tra le rimanenze, per 102.171 migliaia di Euro, che tra gli immobili di investimento, per 7.206 migliaia di Euro.

Nel corso dell'esercizio si sono registrati adeguamenti positivi di *fair value* nei valori degli investimenti immobiliari per 1.989 migliaia di Euro, di cui:

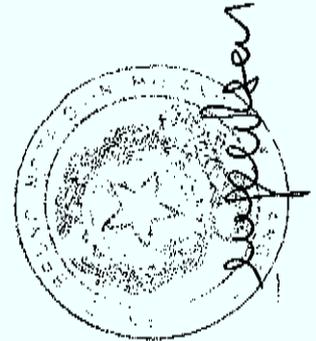
- 6.035 migliaia di Euro di adeguamenti positivi:
  - ✓ 4.725 migliaia di Euro sull'immobile di Milano - Via Agnello
  - ✓ 1.310 migliaia di Euro sugli immobili detenuti dal Fondo Petrarca.
- 4.046 migliaia di Euro di adeguamenti negativi:
  - ✓ 2.346 migliaia di Euro sull'immobile di Catania - Via Etna
  - ✓ 1.700 migliaia di Euro sull'immobile di Milano - Via S. Vigilio.

Si precisa che su alcuni degli immobili in oggetto sono iscritte ipoteche a garanzia di mutui bancari erogati da istituti di credito, commentati nell'apposita sezione del passivo. Il valore delle ipoteche a garanzia dei mutui si riferisce in molti casi agli importi originari dei finanziamenti. Nel caso di vendite di porzioni di immobili o di immobili facenti parte di portafogli con conseguenti rimborsi parziali dei finanziamenti, le ipoteche originariamente iscritte su un intero pacchetto di immobili sono mantenute

per l'intero importo ma gravano sui soli Immobili o porzioni residui. Al momento della cessione di questi ultimi le ipoteche sono cancellate totalmente.

Di seguito la movimentazione degli investimenti immobiliari acquisiti tramite locazione finanziaria, già inserita nella precedente tabella e parte integrante della stessa:

	<b>Totale</b>
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	
Valore netto contabile al 1/1/2014	54.300
Decrementi	(21.200)
Adeguamento fair value	300
<b>Valore netto contabile al 31/12/2014</b>	<b>33.400</b>
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	
Valore iniziale al 01/01/2015	33.400
Incrementi	1.975
Adeguamento fair value	4.725
<b>Valore contabile al 31/12/2015</b>	<b>40.100</b>



I pagamenti futuri derivanti dagli investimenti immobiliari acquisiti tramite locazione finanziaria possono essere così riassunti:

	<b>Canoni</b>	<b>Quota capitale</b>
Entro un anno	1.896	1.272
Oltre un anno, ma entro 5 anni	8.151	5.724
Oltre i cinque anni	11.407	11.029
<b>Totale canoni da leasing</b>	<b>21.454</b>	<b>18.025</b>
Interessi	3.429	-
<b>TOTALE VALORE ATUALE CANONI DA LEASING</b>	<b>18.025</b>	<b>18.025</b>

#### NOTA 2. ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	<b>Impianti specifici</b>	<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>Altri beni</b>	<b>Totale</b>
<b>Saldo iniziale 1/1/2014</b>				
Costo storico	3.936	954	8.741	13.631
Fondo ammortamento	(3.928)	(878)	(7.998)	(12.804)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>8</b>	<b>76</b>	<b>743</b>	<b>827</b>
<b>Saldo al 31/12/2014</b>				
Valore netto contabile al 1/1/2014	8	76	743	827
Variazioni area di consolidamento	51	608	(19)	640
Incrementi	0	0	6	6
Riclassifiche	1	0	2	3
Decrementi	0	0	(19)	(19)
Ammortamenti e svalutazioni	(5)	(21)	(141)	(167)
<b>Valore netto contabile al 31/12/2014</b>	<b>55</b>	<b>663</b>	<b>572</b>	<b>1.290</b>
<b>Saldo finale al 31/12/2014</b>				
Costo storico	1.964	812	3.771	6.547
Fondo ammortamento	(1.914)	(150)	(3.193)	(5.257)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>50</b>	<b>662</b>	<b>578</b>	<b>1.290</b>
<b>Saldo al 31/12/2015</b>				
Valore netto contabile al 1/1/2015	50	662	578	1.290
Incrementi	0	1.936	150	2.086
Decrementi	0	(6)	(13)	(19)
Riclassifiche	101	(371)	270	0
Ammortamenti e svalutazioni	(29)	(115)	(172)	(316)
<b>Valore contabile al 31/12/2015</b>	<b>122</b>	<b>2.106</b>	<b>813</b>	<b>3.041</b>
<b>Saldo finale 31/12/2015</b>				
Costo storico	2.173	2.548	4.418	9.139
Fondo ammortamento	(2.051)	(442)	(3.605)	(6.098)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>122</b>	<b>2.106</b>	<b>813</b>	<b>3.041</b>

Gli incrementi dell'esercizio sono principalmente relativi a migliorie apportate alla nuova sede di Aedes.

**NOTA 3. AVVIAMENTO E ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

	Altre	Avviamento	Totale
<b>Saldo iniziale 1/1/2014</b>			
Costo storico	1.599	3.028	4.627
Fondo ammortamento	(1.377)	0	(1.377)
Valore netto contabile	222	3.028	3.250
<b>Saldo al 31/12/2014</b>			
Valore netto contabile al 1/1/2014	222	3.028	3.250
Variazione area di consolidamento	0	0	0
Incrementi	2	0	2
Decrementi	(193)	0	(193)
Ammortamenti e svalutazioni	(20)	(1.759)	(1.779)
Valore netto contabile al 31/12/2014	11	1.269	1.280
<b>Saldo finale al 31/12/2014</b>			
Costo storico	1.289	1.269	2.558
Fondo ammortamento	(1.278)	0	(1.278)
Valore netto contabile	11	1.269	1.280
<b>Saldo al 31/12/2015</b>			
Valore netto contabile al 1/1/2015	11	1.269	1.280
Incrementi	63	0	63
Ammortamenti e svalutazioni	(10)	0	(10)
Valore netto contabile al 31/12/2015	64	1.269	1.333
<b>Saldo finale 31/12/2015</b>			
Costo storico	931	1.269	2.200
Fondo ammortamento	(867)	0	(867)
Valore netto contabile	64	1.269	1.333

Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono agli oneri sostenuti per il *software* applicativo e altri oneri per la relativa personalizzazione.

La voce avviamento ammonta a 1.269 migliaia di Euro ed è interamente attribuibile alla controllata Aedes Real Estate SGR S.p.A..

L'impairment test, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Aedes in data 2 marzo 2016, ha confermato il residuo valore della voce Avviamento. Nell'effettuazione dell'impairment test, la Società ha tenuto conto della Comunicazione Consob n. 0003907 del 19 gennaio 2015 e, con particolare riferimento all'avviamento sopra descritto, si precisa che nella determinazione di tale valore, si è tenuto conto di taluni elementi certi, tra i quali i dati patrimoniali di partenza, nonché dell'evoluzione dei flussi finanziari basati sui contratti attivi e passivi già esistenti, simulando gli effetti economici – in termini di ricavi e costi per la stessa Aedes Real Estate SGR S.p.A. – connessi a piani finanziari di altre entità (nello specifico i fondi immobiliari gestiti), già approvati ovvero rielaborati per tener conto di informazioni più aggiornate, adeguatamente attendibili.

Nell'elaborazione del valore è stata individuata quale metodologia di stima il metodo del Dividend Discount Model ("DDM") nella variante "Exces capital". Tale metodo, coerente con la prassi valutativa per questa tipologia di aziende, assume che il valore economico di una società sia pari alla somma dei seguenti elementi:

- i. valore attuale dei flussi di cassa futuri generati nell'orizzonte temporale prescelto di pianificazione e distribuibile agli azionisti, mantenendo un livello di patrimonializzazione minimo, coerente con le istruzioni dettate in materia dall'Autorità di Vigilanza;
- ii. un valore residuo (c.d. Terminal Value), ovvero il valore dell'azienda oltre il periodo di pianificazione esplicita.

Il tasso di attualizzazione dei dividendi attesi è pari al costo del capitale di rischio (c.d. costo del capitale proprio) dell'azienda determinato:

- sulla base di un Ke di riferimento, definito convenzionalmente pari all'11,5%, incrementato o diminuito per ciascun fondo di uno spread positivo/negativo di rischio specifico (i.e. "Risk adjustment")
- ponderando di anno in anno i Ke "specifici", utilizzando come pesi di ponderazione i ricavi commissionari dei fondi.

Si precisa inoltre che Aedes, nel rispetto della normativa applicabile e previo espletamento delle procedure adottate da Aedes relative alle operazioni con parti correlate, è impegnata – in virtù di quanto previsto nel Contratto di Investimento – a negoziare in buona fede in esclusiva con Sator Capital Limited, per conto di Sator Private Equity Fund, "A" L.P. (il "Fondo") che, a sua volta, si impegna a negoziare in buona fede con Aedes), a condizioni di mercato, un accordo finalizzato alla cessione – previo acquisto da parte di Aedes, ove possibile, delle quote attualmente non di sua proprietà – del 100% del capitale sociale della Aedes Real Estate SGR S.p.A. al Fondo stesso, ovvero, anche in parte, altra od altre società designate dal Fondo che siano, direttamente o indirettamente, (i) controllate dal, controllanti il o sottoposte al comune controllo col, Fondo; ovvero (ii) controllate da, controllanti o sottoposte a comune controllo con, Sator S.p.A..

I criteri di valutazione della Aedes Real Estate SGR S.p.A. condivisi da Aedes e dal Fondo, diversi dalla valutazione della partecipazione detenuta nel Fondo Investietico, sono sostanzialmente coerenti con i criteri di valutazione utilizzati ai fini dell'*impairment test* e, ai sensi della suddetta Comunicazione Consob, possono ritenersi ipotesi che farebbero gli operatori di mercato.

Alla data di riferimento del presente bilancio non risulta essere stato formalizzato alcun accordo di cessione.



**NOTA 4. PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO**

Nella voce partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto sono incluse le partecipazioni in imprese collegate:

	Valori al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Riva. (+) Sval.(-)	Valori al 31/12/2015	% di partecipazione
<b>Partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto</b>						
Aedia Nord Est S.r.l. - Pival S.r.l.	0	1.254	0	(197)	1.057	56,52%
Efir S.ar.l. - Fondo Dante Retail	21.375	0	(1.649)	1.577	21.303	33,33%
Fondo Petrarca	5.349	0	(5.322)	(27)	0	65,00%
Fondo Leopardi	12.204	1.106	(325)	(2.425)	10.650	24,39%
Nichelino Village S.c.ar.l.	0	5	0	0	5	50,00%
Parco Grande SCARL	5	0	0	0	5	50,00%
Pragasei S.r.l.	0	6.862	0	(64)	6.862	50,10%
Ravizza SCARL	5	0	0	0	5	50,00%
Serravalle Village S.c.ar.l.	5	0	0	0	5	50,00%
<b>Totale</b>	<b>39.033</b>	<b>9.291</b>	<b>(7.296)</b>	<b>(1.136)</b>	<b>39.892</b>	

Le svalutazioni e rivalutazioni si riferiscono agli effetti della valutazione delle partecipazioni con il metodo del patrimonio netto.

A partire dal terzo trimestre 2015, in seguito a quanto riportato nel paragrafo della variazione dell'area di consolidamento, Aedia Nord Est S.r.l. e la sua controllata Pival S.r.l. vengono consolidate con il metodo del patrimonio netto.

I decrementi registrati sulla partecipazione in Efir S.ar.l. - Fondo Dante Retail sono relativi ai rimborsi di quote effettuate nel corso dell'esercizio.

Nel corso del terzo trimestre 2015 sono state acquisite ulteriori quote del Fondo Petrarca che hanno portato la percentuale di partecipazione al 65% e di conseguenza si è proceduto al consolidamento dello stesso; per ulteriori dettagli si rimanda alla Nota 34 relativa alle aggregazioni aziendali.

Nel corso dell'esercizio 2015, in conseguenza dell'avveramento delle condizioni sospensive sugli apporti al Fondo Leopardi del dicembre 2014, sono state emesse a favore di Aedes ulteriori quote del medesimo fondo.

A seguito della cessione del 49,9% del capitale sociale di Pragasei S.r.l., avvenuta in data 9 giugno 2015, ed in ragione dell'attuale struttura di *corporate governance*, nonché dei patti parasociali sottoscritti fra le parti, la stessa è divenuta una *joint venture* ed è stata iscritta al relativo *fair value*.

Nel corso del medesimo periodo è stata costituita la società Nichelino Village S.c.ar.l., posseduta al 50% da Praga Construction S.r.l..

Come previsto dall'IFRS 12 si espone di seguito la riconciliazione tra i net asset posseduti dalle società collegate ed il loro valore di carico in bilancio

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015

	Aedilia Nord Est S.r.l.		EFIR S.p.A. - Fondo Dante Retail		Fondo Leopardi		Fondo Peliccioli	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Net asset	5.971	n/a	60.810	61.181	43.666	52.472	n/a	35.663
% di possesso	56,52%	n/a	33,33%	33,33%	24,39%	23,47%	n/a	15,00%
adeguamento per svalutazione a patrimonio netto (risultato)	0	n/a	1.035	883	-	-	n/a	-
Plusvalenza sospesa su patrimonio immobiliare ammortamenti	2.321	n/a	-	-	-	-	n/a	-
	2	n/a	-	-	-	-	n/a	-
<b>Valore di iscrizione in bilancio</b>	<b>1.057</b>		<b>21.903</b>	<b>21.375</b>	<b>10.650</b>	<b>12.204</b>		<b>5.349</b>

Come previsto dall'IFRS 12 si espone di seguito la riconciliazione tra i *net asset* posseduti in *joint venture* ed il loro valore di carico in bilancio

	Praqse S.r.l.	
	31/12/2015	31/12/2014
Net asset	17	n/a
% di possesso	49,90%	n/a
plusvalori allocati e rimanenze	6.870	n/a
<b>Valore di iscrizione in bilancio</b>	<b>6.862</b>	

Le informazioni sintetiche relative ai dati di bilancio delle società valutate con il metodo del patrimonio netto sono riportate nell'allegato 3.

**NOTA 5. ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI ALLA VENDITA**

La voce si riferisce a partecipazioni in altre società ed è così composta:

Partecipazione	Saldo al 31/12/2014	Decrementi	Adeguamento al fair value	Saldo al 31/12/2015	% di partecipazioni e
Fondo Immobiliare Investietico	1.978	(424)	409	1.963	2,00%
Roma Development S.r.l.	0	0	0	0	0,19%
<b>Totale</b>	<b>1.978</b>	<b>(424)</b>	<b>409</b>	<b>1.963</b>	

L'investimento nel Fondo immobiliare chiuso Investietico è detenuto da Aedes Real Estate SGR S.p.A.. L'effetto positivo dell'adeguamento al *fair value* è stato imputato nel conto economico complessivo.

Roma Development S.r.l. è proprietaria di un'area di sviluppo in Roma, località La Storta.

**NOTA 6. IMPOSTE DIFFERITE**

	31/12/2015	31/12/2014
Imposte differite attive		
- Imposte anticipate recuperabili oltre 12 mesi	1.894	10.653
	<b>1.894</b>	<b>10.653</b>
Imposte differite passive		
- Imposte differite recuperabili entro 12 mesi	0	(301)
- (Imposte differite recuperabili oltre 12 mesi)	(2.691)	(12.550)
	<b>(2.691)</b>	<b>(12.851)</b>
<b>Totale</b>	<b>(797)</b>	<b>(2.198)</b>

Di seguito si riportano i dettagli delle imposte differite:

	31/12/2015			31/12/2014		
	Ammoniare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota%)	TOTALE	Ammoniare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota%)	TOTALE
<b>Imposte anticipate:</b>						
Svalutazioni di crediti	0		0	1.098	27,50%	288
Anticipate sul perire fiscali	7.208	24,00%	1.730	37.202	27,50%	10.260
Altre residuali	683	24,00%	164	382	27,50%	105
<b>Non Correnti</b>	<b>7.892</b>		<b>1.894</b>	<b>38.632</b>		<b>10.653</b>
<b>Totale</b>	<b>7.892</b>		<b>1.894</b>	<b>38.632</b>		<b>10.653</b>
<b>Imposte differite:</b>						
Differenze tra book value IAS e fiscale	(3.846)	27,00%	(1.073)	(40.664)	31,4%	(12.760)
Adeguamento a patrimonio netto di attività disponibili per la vendita	0		0	(303)	27,5%	(83)
Allocazione dei plusvalori alle partecipazioni collegate	(5.517)	24,00%	(1.324)	0		0
Altre residuali	(1.225)	24,00%	(294)	0		0
<b>Non Correnti</b>	<b>(10.588)</b>		<b>(2.691)</b>	<b>(40.967)</b>		<b>(12.851)</b>
<b>Totale</b>	<b>(10.588)</b>		<b>(2.691)</b>	<b>(40.967)</b>		<b>(12.851)</b>
<b>Imposte anticipate/(differite) nette</b>	<b>(2.696)</b>		<b>(797)</b>	<b>(2.335)</b>		<b>(2.198)</b>

Il Gruppo dispone di perdite pregresse, come emergenti da CNM 2015 con riferimento all'anno d'imposta 2014, per complessivi 212.808 migliaia di Euro che si riducono a 206.135 migliaia di Euro circa nel presente esercizio per effetto dell'utilizzo di parte delle stesse in compensazione con gli imponibili che scaturiscono dall'adozione da parte di Aedes e di alcune società del gruppo del regime delle SIIQ/SIINQ.

Nonostante ciò il Gruppo non ha provveduto ad iscrivere attività differite per perdite fiscali, se non in minima parte, anche in considerazione di quanto raccomandato dalla comunicazione Consob n. 0003907 del 19 gennaio 2015, ove si rammenta che l'iscrizione di un'attività fiscale differita per perdite fiscali può essere rilevata "nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere utilizzate le perdite fiscali", come previsto dal principio IAS 12. Tale aspetto, in una fase di congiuntura economica caratterizzata da una bassa crescita, risulta essere di particolare rilievo atteso che l'esistenza di perdite fiscali non utilizzate, è "un indicatore significativo del fatto che potrebbe non essere disponibile un reddito imponibile futuro" e che pertanto, nel caso di "una storia di perdite recenti" l'iscrizione di un'attività fiscale differita derivante da perdite fiscali è possibile solo nella misura in cui l'entità "abbia differenze temporanee imponibili sufficienti o esistano evidenze convincenti che sarà disponibile un reddito imponibile sufficiente".

Pertanto anche nel presente esercizio come del resto in quello precedente, in un'ottica prudenziale, la Società ha provveduto ad iscrivere crediti per imposte anticipate per 1.730 migliaia di Euro ovvero fino al limite dell'80% delle imposte differite medesime e dunque, limitandosi alla sola parte compensabile nell'esercizio dell'effetto fiscale che deriverebbe dalla cessione plusvalente dei beni e senza tener conto né dell'ulteriore 20% di tale posta che sarebbe ugualmente fiscalmente rilevante. Si rammenta che nell'esercizio 2014 erano stati iscritti 10.260 migliaia di euro a fronte di imposte differite consolidate. Dette imposte in considerazione del realizzo ai fini fiscali dei plusvalori immobiliari conseguente all'adesione al regime SIINQ sono stati quasi interamente riversate a conto economico.

Al 31 dicembre 2015 risultano iscritte imposte differite per 2.691 migliaia di Euro, per la maggior parte derivanti da disallineamenti temporanei tra valore contabile e valore fiscale del patrimonio immobiliare detenuto direttamente e tramite partecipazioni collegate.

#### NOTA 7. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

	31/12/2015		31/12/2014	
	Attività	Passività	Attività	Passività
<b>Quota corrente</b>				
<i>fair value</i> Cap	638	0	0	0
<i>fair value</i> Floor	0	506	0	0
<b>Totale</b>	<b>638</b>	<b>506</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nel corso dell'esercizio 2015 sono stati sottoscritti con Banca Popolare di Milano S.c.ar.l. due contratti derivati finalizzati a limitare il rischio di incremento dei tassi di interesse sull'esposizione complessiva del Gruppo. Nella redazione del bilancio consolidato il Gruppo si è avvalso di Ernst & Young Financial-Business Advisors S.p.A. quale esperto indipendente per effettuare le valutazioni del *fair value* che al 31 dicembre 2015 risultano pari ad attività per 638 migliaia di Euro relativamente al *fair value* del contratto derivato "Cap" e passività per 506 migliaia di Euro con riferimento al *fair value* del contratto derivato "Floor".

Si riepilogano di seguito le informazioni sugli strumenti finanziari derivati al 31 dicembre 2015:

Hedge provider	Tipologia	Nazionale	Fair Value	Data termine contrattuale	Tasso passivo	Tasso attivo
Banca Popolare di Milano	Cap	50.000	638	31/12/2020	1%	3m Euribor q,A/360
Banca Popolare di Milano	Floor	50.000	(506)	31/12/2020	0%	3m Euribor q,A/360

Si ricorda che al momento della sottoscrizione la Società non ha corrisposto alcuna somma alla controparte, configurandosi la somma dei due strumenti come un contratto c.d. "zero cost collar".

Il *fair value* degli strumenti derivati aperti alla data del 31 dicembre 2015 è stato valutato utilizzando la gerarchia di livello 2 (*fair value* determinati sulla base di modelli di valutazione (standard di mercato) alimentati da input osservabili sul mercato).

**NOTA 8. CREDITI FINANZIARI**

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Crediti non correnti</b>		
Crediti verso collegate	19.679	8.223
Fondo svalutazione crediti verso collegate	(6.539)	(6.375)
Crediti verso altri	72	42
<b>Totale</b>	<b>13.212</b>	<b>1.890</b>

Il totale delle attività finanziarie ha scadenza compresa tra 1 e 5 anni.

I crediti verso imprese collegate si riferiscono a finanziamenti erogati a normali condizioni di mercato e hanno tutti scadenza superiore ai 12 mesi. Per il dettaglio dei crediti verso collegate si rimanda a quanto riportato nell'allegato 2. L'incasso di questi crediti è correlato allo sviluppo e alla vendita delle attività immobiliari in carico alle società collegate.

La variazione significativa dei Crediti verso collegate è riconducibile principalmente ai crediti finanziari verso Pragasei S.r.l. che, per effetto della cessione del 49,9% della partecipazione, è uscita dall'area di consolidamento diventando una società a controllo congiunto.

La svalutazione dei crediti finanziari verso le società collegate è stata effettuata per adeguarli al presumibile valore di realizzo, per effetto della valutazione congiunta che è stata fatta sugli stessi e sulle partecipazioni.

**NOTA 9. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI**

<b>Non correnti</b>	31/12/2015	31/12/2014
Crediti verso clienti	0	42
Fondo svalutazione crediti	0	0
Crediti verso clienti netti	0	42
Crediti verso altri	368	755
Crediti tributari	894	240
<b>Totale</b>	<b>1.262</b>	<b>1.037</b>

<b>Correnti</b>	31/12/2015	31/12/2014
Crediti verso clienti	13.369	38.287
Fondo svalutazione crediti	(6.475)	(7.967)
Crediti verso clienti netti	6.894	30.320
Crediti verso collegate	8.629	6.221
Fondo Svalutazione crediti verso collegate	(3.205)	(3.625)
Crediti verso collegate netti	5.424	2.596
Crediti verso controllanti	11	0
Crediti verso altri	263	1.187
Crediti tributari	10.559	14.073
Ratei e risconti attivi	595	453
<b>Totale</b>	<b>23.746</b>	<b>48.629</b>

Si ritiene che il valore contabile dei crediti commerciali e degli altri crediti approssimi il loro *fair value*.

Di seguito si riporta l'analisi dei crediti commerciali correnti e non correnti (verso clienti, verso collegate e controllanti) per scadenza:

	A scadere	Scaduti da					Totale
		Meno di 30 giorni	Tra 30 e 60 giorni	Tra 61 e 90 giorni	Tra 91 e 180 giorni	Tra 181 e 360 giorni	
Valore Lordo	9.000	864	746	411	371	369	10.248
Fondo Svalutazione/Altri Crediti	0	0	(454)	0	0	(12)	(9.680)
<b>Crediti commerciali Netti</b>	<b>9.000</b>	<b>864</b>	<b>292</b>	<b>411</b>	<b>371</b>	<b>357</b>	<b>1.568</b>

**Crediti verso clienti**

Nel corso del 2015 è stato incassato il credito commerciale verso Shangri-La Hotels (Europe) S.à.r.l. per 28.762 migliaia di Euro, a seguito dell'avveramento delle condizioni sospensive cui era soggetto il pagamento di detto credito.

I crediti verso clienti sono esposti al netto dei relativi fondi svalutazione, la cui movimentazione si riporta di seguito, e sono sostanzialmente riferiti a ricavi da locazione e prestazioni di servizi a terzi:

<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>7.967</b>
Accantonamenti	114
Variazioni di perimetro	(299)
Utilizzo	(1.307)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>6.475</b>

La movimentazione del fondo svalutazione crediti evidenzia un accantonamento di 114 migliaia di Euro e utilizzi per 1.307 migliaia di Euro principalmente riconducibili a scritture connesse all'incasso dei crediti verso Shangri-La Hotels (Europe) S.à.r.l. e delle commissioni maturate da Aedes Real Estate SGR S.p.A. nei confronti del Fondo Virgilio.

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati accantonamenti al fondo svalutazione crediti per 114 migliaia di Euro, principalmente riconducibili alla capogruppo Aedes per crediti commerciali di conduttori del centro commerciale Alpe Adria.

#### Crediti verso altri

	31/12/2015	31/12/2014
Anticipi a fornitori	0	387
Altri	368	368
<b>Crediti verso altri non correnti</b>	<b>368</b>	<b>755</b>
Anticipi a fornitori	10	0
Crediti verso amministratori stabili	0	0
Altri	253	1.187
<b>Crediti verso altri correnti</b>	<b>263</b>	<b>1.187</b>

La voce "Altri" non correnti è relativa alla quota di crediti verso l'erario e chiesti a rimborso dal liquidatore della società Aedificandi S.r.l., liquidata nel mese di luglio 2014, di competenza di Aedes in qualità di ex socio.

La voce "Altri" correnti è principalmente composta da crediti verso il personale e crediti per rimborsi assicurativi. Il credito per la "normalizzazione" del canone di locazione dell'immobile di via S. Vigilio a Milano, rispetto al 2014, è stato classificato nei crediti verso clienti.

#### Crediti tributari

Non correnti	31/12/2015	31/12/2014
Crediti verso Erario per IVA	145	0
Crediti verso Erario per imposte	749	240
<b>Crediti tributari non correnti</b>	<b>894</b>	<b>240</b>
Correnti	31/12/2015	31/12/2014
Crediti verso Erario per IVA	2.025	5.342
Crediti verso Erario per imposte	8.534	8.731
<b>Crediti tributari correnti</b>	<b>10.559</b>	<b>14.073</b>

L'incremento della quota di crediti tributari non correnti è principalmente imputabile alla riclassifica di una quota di 654 migliaia di Euro di crediti tributari derivanti dal consolidamento di Praga Holding Real Estate S.p.A. dalla quota corrente alla quota non corrente, di cui 145 migliaia di Euro relativi a crediti IVA chiesti a rimborso e 509 migliaia di Euro per altri crediti tributari.

La quota non corrente dei crediti tributari è composta per:

- 240 migliaia di Euro relativi al credito iscritto per effetto della mancata deduzione dell'Irap nella misura ammessa dalla norma in esame negli esercizi precedenti (ex art. 6, comma 1, del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 che ha introdotto la parziale deducibilità, ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive);
- 392 migliaia di Euro relativi ad imposte estere evidenziate nel modello CNM ex Praga Holding S.p.A., riportabili per un massimo di otto esercizi;
- 89 migliaia di Euro per crediti per Iva 2007 versata da Praga Holding S.p.A. a seguito di riscossione frazionata in pendenza di giudizio;

*Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015*

- 28 migliaia di Euro richiesti a rimborso da Praga Holding S.p.A., afferenti l'Ires relativa alla mancata deduzione dell'Irap versata negli esercizi 2007-2011.

La quota corrente dei crediti tributari è principalmente composta da:

- 6.346 migliaia di Euro relativo al credito d'imposta per l'imposta sostitutiva ex L266/2005, sorto nel 2010, di Mercurio S.r.l., fusasi per incorporazione in Aedilia Sviluppo 1 S.r.l. in liquidazione e da quest'ultima trasferiti alla controllante Aedes SIIQ S.p.A. nell'ambito del consolidato fiscale nazionale;
- 537 migliaia di Euro per crediti Irap sorti in esercizi precedenti e non utilizzati;
- 700 migliaia di Euro per crediti IRES sorti in esercizi precedenti nell'ambito del consolidato fiscale di Aedes SIIQ S.p.A., esposti al netto dell'onere fiscale dell'anno pari a 556 migliaia di Euro;
- 226 migliaia di Euro (235 migliaia di Euro sono stati rimborsati dall'erario nel corso dell'esercizio) per IRES per Irap chiesta a rimborso nel 2012 dalla Società e dalle società partecipanti al consolidato fiscale nazionale;
- 189 migliaia di Euro per crediti derivanti dal versamento rateizzato da parte di Praga Construction S.r.l. di importi iscritti a ruolo a seguito dell'attivazione di una procedura di riscossione forzata in pendenza di giudizio, che si ritiene di poter recuperare;
- 156 migliaia di Euro per crediti IRES propri di Aedes SIIQ S.p.A.;
- 155 migliaia di Euro per acconti Irap versati da Aedes Real Estate SGR S.p.A..

Il decremento della quota corrente del credito verso Erario per IVA è inoltre riconducibile, oltre che all'utilizzo per debiti IVA di periodo, anche per 700 migliaia di Euro, all'utilizzo in compensazione per il pagamento di debiti per imposte rateizzate.

Crediti verso collegate

Per il dettaglio dei crediti verso collegate si rimanda a quanto riportato nell'allegato 2.

Ratei e risconti attivi

Di seguito si riporta il dettaglio della quota corrente dei ratei e risconti attivi:

	31/12/2015	31/12/2014
Altri ratei	3	4
Risconti gestione immobiliare	135	127
Risconti per fidejussioni	43	51
Altri risconti	414	271
<b>Ratei e risconti attivi correnti</b>	<b>595</b>	<b>453</b>

NOTA 10. ATTIVITÀ NON CORRENTI POSSEDUTE PER LA VENDITA

	Valori al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Proventi da attività non	Valori al 31/12/2015	% di partecipazione
Neptunia S.p.A.	15.070	0	(15.070)	0	0	0,00%
<b>Totale</b>	<b>15.070</b>	<b>0</b>	<b>(15.070)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	54.103	9.291	(22.366)	(1.136)	39.892	

Come previsto dagli accordi di scioglimento della *joint venture* con il Gruppo Franza, la partecipazione di Neptunia S.p.A. è stata ceduta in data 17 marzo 2015, rilevando una plusvalenza di 2.145 migliaia di Euro, iscritta nella voce "Altri ricavi".

Nel corso del primo semestre, si sono avverate le condizioni sospensive per l'apporto al Fondo Leopardi delle partecipazioni detenute in Trixia S.r.l., Induxia S.r.l. in liquidazione e Via Calzoni S.r.l. in liquidazione.

NOTA 11. RIMANENZE

	31/12/2015	31/12/2014
Immobili e licenze	53.866	65.209
Immobili in fase di sviluppo	0	122.300
Rimanenze non immobiliari	597	477
<b>Totale</b>	<b>54.463</b>	<b>187.986</b>

Di seguito si riporta la movimentazione delle Rimanenze rispetto all'esercizio precedente:

	Immobili e licenze	Immobili in fase di sviluppo	Rimanenze non immobiliari	Totale
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>65.209</b>	<b>122.300</b>	<b>477</b>	<b>187.986</b>
Variazione area di consolidamento	(4.116)	(25.281)	0	(29.397)
Incrementi	0	5.552	1.036	6.588
Decrementi	(6.727)		(916)	(7.643)
Riclassifiche	0	(102.171)		(102.171)
(Svalutazione)/Rivalutazione per adeguamento al valore di mercato	(500)	(400)		(900)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>53.866</b>	<b>0</b>	<b>597</b>	<b>54.463</b>

La voce "variazione area di consolidamento" include gli effetti del deconsolidamento di Aedilia Nord Est S.r.l. (1.194 migliaia di Euro) e Pival S.r.l. (2.900 migliaia di Euro) nella categoria Immobili e licenze e tra gli immobili in fase di sviluppo degli asset delle partecipazioni Pragasei S.r.l. (23.003 migliaia di Euro) e Praganove S.r.l. (2.500 migliaia di Euro), in seguito alle cessioni avvenute il 9 giugno 2015.

Gli "incrementi" sono principalmente riconducibile all'avvio delle opere sulle iniziative di sviluppo di Serravalle Retail Park - fase C, Serravalle Outlet Village - fase 7, Caselle Designer Village e Serravalle Outlet Village - fase 6, quest'ultima ceduta per il 49,9% in data 9 giugno 2015.

La voce "decrementi" include il costo del venduto di unità immobiliari e immobili ceduti nel corso dell'esercizio, in particolare:

- 2.919 migliaia di Euro relativi agli asset apportati al Fondo Leopardi (cascine e castello di Tolcinasco in Pieve Emanuele)
- 2.255 migliaia di Euro per le cantine e le unità immobiliari a Milano - Via De Angeli
- 1.154 migliaia di Euro relativi ad unità immobiliari site in Francia - Cap d'Antibes
- 420 migliaia di Euro relativi ad un appartamento sito in Francia - Mentone - Hambury Palace.

Nel corso dell'esercizio sul patrimonio del Gruppo sono state effettuate svalutazioni per 900 migliaia di Euro, riconducibili a:

- immobile di Cannes, Bv. Croisette per 200 migliaia di Euro
- fasi C e D del progetto Roero Center, rispettivamente per 400 e 300 migliaia di Euro.

La voce rimanenze non immobiliari include principalmente le giacenze relative all'attività viti vinicola svolta dalla controllata Società Agricola la Bollina S.r.l. e all'attività di commercio all'ingrosso di bevande alcoliche svolta dalla controllata Bollina S.r.l..

Su alcuni degli immobili in oggetto sono state iscritte ipoteche a garanzia di mutui, erogati da istituti di credito, commentati nell'apposita sezione del passivo. Il valore delle ipoteche a garanzia dei mutui si riferisce in molti casi agli importi originari degli stessi. Nel caso di vendite di porzioni di immobili o di immobili facenti parte di portafogli, con conseguenti rimborsi parziali dei finanziamenti, le ipoteche originariamente iscritte vengono ristrette e mantenute per l'intero importo sui soli immobili o porzioni residue. Al momento della cessione di questi ultimi le ipoteche vengono cancellate totalmente.

#### NOTA 12. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	31/12/2015	31/12/2014
Denaro e valori in cassa	9	15
Depositi bancari e postali	67.438	22.510
Conti correnti vincolati	1.050	9.768
<b>Totale</b>	<b>68.497</b>	<b>32.293</b>

La variazione dei depositi bancari e postali è in principalmente ascrivibile all'aumento di capitale e all'incasso del credito verso Shangri-La Hotels (Europe) S.àr.l..

Il decremento dei conti correnti vincolati è riconducibile al perfezionamento della già citata operazione di aumento di capitale in opzione ed al conseguente svincolo delle somme versate a titolo di anticipo dall'Azionista Vi-Ba S.r.l.. Si rimanda al rendiconto finanziario consolidato per un'analisi della dinamica finanziaria dell'esercizio.

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015

Il rischio di credito correlato alle disponibilità liquide è limitato perché le controparti sono rappresentate da istituzioni bancarie nazionali e internazionali.

### • Patrimonio Netto

#### NOTA 13. PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO

Al 31 dicembre 2015, il capitale sociale della Capogruppo, interamente sottoscritto e versato, è pari ad Euro 212.945.601,41, suddiviso in n. 319.803.191 azioni ordinarie, prive di valore nominale.

Nel corso del 2015 è stato interamente sottoscritto l'aumento di capitale in opzione, deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 30 settembre 2014, per l'ammontare complessivo di Euro 40.000.006,56, mediante l'emissione di n. 86.956.536 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale, godimento regolare.

In data 8 giugno 2015, ad esito dell'avvio dell'aumento in opzione, le azioni speciali rivenienti dagli aumenti di capitale riservati, eseguiti in data 23 dicembre 2014, sono state, come previsto negli accordi sottoscritti, convertite in azioni ordinarie.

La voce "Azioni proprie" è riferita alle 539.000 azioni ordinarie Aedes, detenute in portafoglio al 31 dicembre 2015, di cui 8.000 azioni ordinarie a servizio dell'attività di *liquidity provider* svolta da Intermonte SIM S.p.A..

Nella tabella che segue si riepiloga la movimentazione della riserva azioni proprie:

Anno	N. azioni	Valore in Euro	Valore di carico medio in Euro
<b>Saldo iniziale al 31/12/2013</b>	<b>6.863.710</b>	<b>36.442.955</b>	<b>5,31</b>
Vendite azioni proprie ante raggruppamento	(360.885)	(1.916.123)	5,31
Raggruppamento: 1 nuova azione ogni 100 azioni esistenti	65.028	34.526.832	5,31
<b>Saldo finale al 31/12/2014</b>	<b>65.028</b>	<b>34.526.832</b>	<b>5,31</b>
Vendite azioni proprie 2015	(65.028)	(34.526.832)	5,31
Acquisti azioni proprie 2015	531.000	261.820	0,49
Liquidity provider	8.000	4.156	0,52
<b>Saldo finale al 31/12/2015</b>	<b>539.000</b>	<b>265.976</b>	<b>0,49</b>

La vendita di azioni proprie, escludendo l'attività del liquidity provider, ha generato un flusso di cassa pari a 32 migliaia di Euro.

Le altre riserve di patrimonio includevano al 31 dicembre 2014 il versamento in conto futuro aumento di capitale relativo alla quota di Aumento in Opzione liberata dall'azionista Vi-Ba per 9.503 migliaia di Euro. Il decremento è riconducibile al perfezionamento dell'operazione e al conseguente svincolo delle somme versate a titolo di anticipo.

Secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali, gli oneri connessi all'aumento di capitale (1.532 migliaia di Euro) sono stati attribuiti direttamente a patrimonio netto, così come i proventi (122 migliaia di Euro) generati dalla vendita dei diritti inoptati.

La variazione della voce "Utili/(Perdite) a nuovo" è determinata principalmente dalla destinazione della perdita dell'esercizio 2014 deliberata in assemblea in data 27 aprile 2015 e dal rilascio della riserva azioni proprie.

#### NOTA 14. PATRIMONIO NETTO DI TERZI

Il patrimonio netto di competenza di azionisti di minoranza è costituito dalle porzioni di capitale e riserve, oltre che dal risultato di periodo, di pertinenza di terzi in relazione alle società consolidate integralmente. La tabella di seguito riportata evidenzia la composizione della voce in oggetto.

Ragione Sociale	Area geografica	% posseduta da terzi		Utile (perdita) di terzi		Patrimonio di terzi	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Aedon Real Estate SGR S.p.A.	Italia	5,00%	49,00%	543	633	394	3.552
Aedes Project S.r.l. in liquidazione	Italia	9,00%	9,00%	21	26	366	344
Aedon Nord Est S.r.l.	Italia	43,48%	43,48%	-	98	-	177
Polina S.r.l.	Italia	30,00%	0,00%	11	-	26	-
Fondo Petrarca	Italia	35,00%	85,00%	525	-	6.209	-
Golf Tokinasco S.r.l.	Italia	26,61%	26,61%	-	495	-	-
Golf Club Castello di Tokinasco SSD S.r.l.	Italia	100,00%	100,00%	-	175	-	-
Immobiliare Sporting MI3 S.p.A.	Italia	0,00%	0,00%	-	12	-	-
Nova Re S.p.A.	Italia	0,00%	14,33%	129	225	-	191
Fval S.r.l.	Italia	43,48%	43,48%	-	325	-	466
Pragfrance S.r.l.	Francia	25,00%	25,00%	26	-	6	45
Pragaselle S.r.l.	Italia	40,00%	40,00%	49	-	28	50
<b>Totale</b>				<b>946</b>	<b>725</b>	<b>6.241</b>	<b>4.737</b>

Le principali variazioni intervenute sono riconducibili al consolidamento del Fondo Petrarca ed agli acquisti incrementali effettuati da Aedes in relazione ad Aedes Real Estate SGR S.p.A..

## • Passivo

### NOTA 15. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche e altri finanziatori sono così composti:

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Non correnti</b>		
Finanziamenti con immobili concessi a garanzia	83.331	102.703
<i>Debiti verso società di leasing per immobili in locazione finanziaria</i>	<i>16.753</i>	<i>18.038</i>
<i>Mutui ipotecari</i>	<i>66.581</i>	<i>84.665</i>
Debiti verso soci terzi	1.466	2.837
Finanziamenti in c/c	9.624	4.102
	<b>94.424</b>	<b>109.642</b>
<b>Correnti</b>		
Finanziamenti con immobili concessi a garanzia	57.917	13.704
<i>Debiti verso società di leasing per immobili in locazione finanziaria</i>	<i>1.272</i>	<i>1.227</i>
<i>Mutui ipotecari</i>	<i>56.645</i>	<i>12.477</i>
Debiti verso soci terzi	80	
Finanziamenti in c/c	12.025	33.059
	<b>70.022</b>	<b>46.763</b>
<b>Totale</b>	<b>164.446</b>	<b>156.405</b>

I debiti finanziari in capo alle società collegate sono elencati nell'allegato 3.

Si riporta di seguito il dettaglio dell'indebitamento finanziario netto redatto in conformità alla Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006:

	31/12/2015	31/12/2014
A. Cassa	68.497	32.293
B. Altre disponibilità liquide	0	0
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>68.497</b>	<b>32.293</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F. Debiti bancari correnti	(68.670)	(45.536)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	0	0
H. Altri debiti finanziari correnti	(1.352)	(1.227)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>(70.022)</b>	<b>(46.763)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) - (E) - (D)</b>	<b>(1.525)</b>	<b>(14.470)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(76.205)	(88.767)
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	(18.725)	(20.875)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(94.930)</b>	<b>(109.642)</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(96.455)</b>	<b>(124.112)</b>

La tabella di seguito esposta evidenzia la riconciliazione dei dati di Posizione finanziaria netta riportati in Relazione sulla gestione con la tabella sopra riportata:

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015

	31/12/2015	31/12/2014
Indebitamento finanziario netto incluso nella Relazione sulla Gestione	(95.949)	(42.436)
Altri debiti finanziari correnti per contratti derivati	(506)	0
<b>Indebitamento finanziario netto incluso nelle Note illustrative</b>	<b>(96.455)</b>	<b>(42.436)</b>

Il dettaglio dei finanziamenti è riportato nella seguente tabella:

TIPOLOGIA FINANZIAMENTO	PROGETTO/ASSET IMMOBILIARE	INDEBITO A BREVE TERMINE Entro 1 mese	DEBITO A BREVE TERMINE da 2 a 12 mesi	DEBITO A LUNGO TERMINE da 1 a 12 mesi	DEBITO A LUNGO TERMINE	DEBITO TOTALE	SCADENZA	IPOTECA SU IMMOBILI VALORI IN CONTO /GARANZIA	COVENANT FINANZIARI	RISPETTATI COVENANT
Mutui	Milano - Via Alghero	-	692	993	16.723	18.418	01/08/2024	0,00	NO	n.a.
Mutuo Fondario	Milano - Via Giuseppe Leoni	-	499	499	7.014	7.912	31/12/2025	0,00	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Santa Vittoria d'Alba (CN) - PASC D	-	106	206	6.989	7.291	30/11/2025	0,00	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Santa Vittoria d'Alba (CN) - PASC F	-	-	499	-	499	29/07/2016	0,00	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Santa Vittoria d'Alba (CN)	87	119	562	1.028	1.754	17/04/2019	3.800	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Servale Scilla (TA) - Via Roma	-	-	636	18.414	17.304	31/12/2019	37.300	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Servale Scilla (TA) - Via Roma 3D	30	-	15	622	610	29/02/2019	0,00	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Servale Scilla (TA) - Via Roma 3D	-	176	119	3.497	3.792	01/02/2019	0,00	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Servale Scilla (TA) - Via Roma	-	59	-	1.046	1.098	22/02/2017	0,00	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Servale Scilla (TA) - Via Roma	-	4.418	-	-	4.418	31/03/2016	0,00	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario (*)	Servale Scilla (TA) - Via Roma	712	-	-	-	712	31/01/2016	1.400	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario (*)	Servale Scilla (TA) - Via Roma	712	-	-	-	712	31/01/2016	1.400	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Servale Scilla (TA) - Via Roma	-	20	260	1.052	1.332	22/02/2017	0,00	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Servale Scilla (TA) - Via Roma	37	-	21	597	654	27/07/2017	1.192	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Portofino	-	43.018	-	-	43.018	27/02/2019	28.500	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	Servale Scilla (TA) - Via Roma	-	-	-	2.160	2.160	31/02/2015	0,00	LTV <= 80 %	SI
Mutuo Fondario	2 finanziamenti L. 104/1992 - Comune	-	109	312	2.721	3.141	09/10/2012	0,00	NO	n.a.
Mutuo Fondario	3 finanziamenti L. 104/1992 - Comune	-	41	117	654	812	05/08/2022	2.210	NO	n.a.
Mutuo Fondario	1 finanziaria - Via Roma	-	-	402	5.771	6.173	30/08/2022	13.471	NO	n.a.
Mutuo Fondario	Milano - Via Alghero	200	-	-	17.000	17.200	31/02/2017	75.000	LTV <= 75 % (LTV <= 1,5*)	SI
<b>TOTALE FINANZIAMENTI CON IMMOBILI CONCESSI A GARANZIA</b>		<b>1.692</b>	<b>48.421</b>	<b>7.654</b>	<b>104.000</b>	<b>161.767</b>				
Cambiale agente	n.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito a lungo termine	n.a.	-	200	-	-	200	31/02/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*)	n.a.	2.570	-	-	-	2.570	31/03/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (**)	n.a.	200	-	-	-	200	31/03/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (***)	n.a.	200	-	250	-	450	31/03/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (****)	n.a.	-	-	230	-	230	30/09/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	8	17	70	41	136	31/05/2017	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	-	14	49	37	100	27/09/2019	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	-	225	678	889	1.392	21/12/2019	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	-	146	439	320	915	31/12/2017	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	-	-	-	7.889	7.889	31/12/2017	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	402	-	-	402	402	31/03/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	2.496	-	-	-	2.496	31/03/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	1.148	-	-	-	1.148	31/03/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	197	-	-	-	197	31/03/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	95	-	-	-	95	31/03/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	100	-	-	-	100	31/03/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	25	-	-	-	25	31/03/2016	0,00	NO	n.a.
IMMATERIALE (*****)	n.a.	43	-	-	-	43	31/03/2016	0,00	NO	n.a.
<b>TOTALE FINANZIAMENTI IN C/C</b>		<b>2.703</b>	<b>609</b>	<b>1.761</b>	<b>0,000</b>	<b>5,073</b>				
<b>TOTALE IMMOBILI CONCESSI A GARANZIA</b>		<b>14.134</b>	<b>49.030</b>	<b>9.225</b>	<b>104.000</b>	<b>176.489</b>				

I debiti verso società di *leasing* si riferiscono ai contratti di locazione finanziaria stipulati per l'acquisizione di immobili ad uso ufficio.

Al 31 dicembre 2015 non sono presenti *covenant* finanziari non rispettati.

La seguente tabella espone, per i finanziamenti, il valore contabile iscritto nello stato patrimoniale e il relativo *fair value*.

Descrizione	Valore contabile	Fair value	Valore contabile	Fair value
Mutui ipotecari	123.226	117.359	97.142	89.294
Finanziamenti in conto corrente	21.649	21.030	37.161	36.918
Debiti verso società di leasing	18.025	18.772	19.265	18.099
Debiti verso altri finanziatori	1.546	1.202	2.837	2.668
<b>Totale</b>	<b>164.446</b>	<b>157.263</b>	<b>156.405</b>	<b>146.979</b>
Fair Value Cap	(638)	(638)	-	-
Fair Value Floor	506	506	-	-
<b>Totale Fair Value Derivat</b>	<b>(132)</b>	<b>(132)</b>	-	-
<b>Totale</b>	<b>164.314</b>	<b>157.131</b>	<b>156.405</b>	<b>146.979</b>
(Perdita)/Utile non riservato	7.183	-	9.426	-

Mutui ipotecari

Nella categoria "Mutui ipotecari" sono riportati tutti i finanziamenti a medio/lungo termine. Il metodo utilizzato, per effettuare la valutazione del *fair value* dei finanziamenti, è il discounted cash flow model calcolato utilizzando come fattori di sconto la curva dei tassi quotata sul mercato alla data di chiusura dell'esercizio, aumentata di uno spread indicativo del merito di credito di Aedes.

Per valutare i mutui indicizzati, i flussi di cassa da attualizzare sono stati stimati sulla base dei tassi forward impliciti nella struttura per scadenza dei tassi spot disponibili alla data di riferimento del bilancio.

Lo spread indicativo del merito di credito (*credit spread*) di Aedes è stato posto pari alle ultime modifiche contrattuali e rappresenta il rischio di credito al quale è esposta la Società.

Risulta necessario stimare la differenza tra l'eccedenza del tasso contrattuale e il tasso di parametro (Euribor a sei mesi), in quanto, i finanziamenti in essere e i mutui ipotecari in convenzione richiedono il pagamento differito della differenza delle due precedenti componenti. Questo differenziale è stato misurato ricorrendo ai forward impliciti nelle rispettive curve basis alle condizioni di mercato in essere al 31 dicembre 2015.

#### Debiti verso società di leasing

In tale categoria rientrano le passività legate ai contratti di locazione finanziaria che rispettano i dettami dello IAS 17. Il metodo utilizzato per calcolare il fair value è il discounted cash flow model. Si segnala, inoltre, che per effettuare il calcolo del fair value è stato utilizzato lo stesso spread di credito utilizzato per i mutui ipotecari.

#### Finanziamenti in c/c e altri finanziatori

In tale categoria rientrano tutte le passività a breve termine della Società. Il metodo utilizzato per calcolare il fair value è il discounted cash flow model.

Si segnala, inoltre, che per effettuare il calcolo del fair value è stato utilizzato lo stesso spread di credito utilizzato per i mutui ipotecari.

Nella tabella seguente si riporta una sintesi delle condizioni dei debiti verso banche e altri finanziatori in essere al 31 dicembre 2015 raggruppati per fascia di tassi di interesse, con relativa indicazione del valore contabile, confrontati con i valori rilevati durante l'esercizio precedente.

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Tasso di interesse (corrente)		
inferiore al 2% (*)	82.383	56.771
tra il 2% e il 3%	20.501	0
tra il 3% e il 5,5%	57.282	91.056
tra il 5,5% e il 6,5%	2.500	3.087
maggiore del 6,5%	1.645	5.491
<b>Totale</b>	<b>164.314</b>	<b>156.405</b>

\*Nella voce è compreso il PV del Collar, positivo per € 132 migliaia di Euro.

#### NOTA 16. DEBITI PER TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DIPENDENTI

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Debiti per TFR</b>		
TFR	1.174	1.394
	<b>1.174</b>	<b>1.394</b>
<b>Accantonamento a conto economico per</b>		
TFR	285	217
	<b>285</b>	<b>217</b>

L'accantonamento a conto economico per TFR è classificato, quanto ai *service cost*, tra i costi del personale di cui alla Nota 24 e quanto agli *interest cost* tra gli oneri finanziari.

La movimentazione è di seguito riportata:

<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>1.394</b>
Service cost	285
Interest cost	22
(Utà)/Perdite attuariali a patrimonio netto	(137)
Indennità liquidate nell'esercizio	(266)
Trasferimenti ad altre forme pensionistiche	(124)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>1.174</b>

Il numero puntuale dei dipendenti al termine del periodo suddiviso per categorie è il seguente:

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Dirigenti	9	7
Quadri	29	24
Impiegati	30	38
Opera/Portieri	6	7
Portieri		
<b>Totale</b>	<b>74</b>	<b>76</b>

Ai sensi del principio IAS 19, il debito per TFR è contabilizzato secondo il metodo dei benefici maturati utilizzando il criterio del credito unitario previsto (Projected Unit Credit Method) in base alle seguenti ipotesi attuariali:

*Ipotesi economico-finanziarie*

1. Tasso annuo tecnico di attualizzazione 2,03%
2. Tasso annuo di inflazione 1,75%
3. Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo 3,00%
4. Tasso annuo incremento TFR 3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Eurozone Corporates AA 10+ con duration commisurata alla permanenza media residua del collettivo oggetto di valutazione al 31 dicembre 2015.

*Ipotesi demografiche*

1. probabilità di morte: determinate dalla Ragioneria Generale dello Stato denominate RG48, distinte per sesso;
2. probabilità di inabilità: distinte per sesso, adottate nel modello INPS per le proiezioni al 2010. Tali probabilità sono state costruite partendo dalla distribuzione per età e sesso delle pensioni vigenti al 1° gennaio 1987 con decorrenza 1984, 1985, 1986 relative al personale del ramo credito;
3. epoca di pensionamento: per il generico attivo si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria;
4. probabilità di uscita dall'attività lavorativa per cause diverse dalla morte, sono state considerate delle frequenze annue espresse come segue:
  - Aedes SIIQ S.p.A 10,00%
  - Aedes Real Estate SGR 5,00%
  - Golf Club Castello Tolcinasco S.r.l. 5,00%
  - Praga Service Real Estate S.r.l. 3,00%
  - Praga Construction S.r.l. 3,00%
  - Soc. Agricola La Bollina S.r.l. 3,00%

*Analisi di sensitività*

L'analisi di sensitività, effettuata in ipotesi di variazione in aumento ed in diminuzione del tasso medio annuo di attualizzazione di mezzo punto percentuale non ha evidenziato variazioni significative rispetto alla passività iscritta in bilancio.

NOTA 17. FONDI RISCHI ED ONERI

	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2015
Fondi oneri contrattuali	1.824	100	0	(906)	1.018
Fondo rischi contrattuali	534	0	(300)	0	234
Fondo rischi di natura fiscale	6.891	1	(880)	(2.579)	3.424
Fondo oneri futuri	870	311	0	417	1.598
Fondo riorganizzazione aziendale	2.025	0	(967)	(1.058)	0
<b>Totale</b>	<b>12.144</b>	<b>412</b>	<b>(2.156)</b>	<b>(4.126)</b>	<b>6.274</b>

Il dato dei fondi rischi e oneri è costituito da:

- fondi oneri contrattuali: la voce, principalmente relativa a oneri contrattuali connessi alla cessione di partecipazioni avvenute in esercizi precedenti, è stata utilizzata in conseguenza della definizione di una parte degli accordi per la liberazione dell'immobile di Turati Properties S.r.l. oltre che per la richiesta di indennizzo avanzata dal Fondo Leopardi, per 274 migliaia di Euro, precedentemente stanziati per effetto dell'accordo di garanzia ed indennizzo stipulato con il fondo stesso nel corso del 2014;

- fondi rischi contrattuali: la voce, include principalmente i rischi connessi a contenziosi che interessano Aedes; il fondo è stato rilasciato per 300 migliaia di Euro a seguito dell'esito favorevole della sentenza con riferimento al contenzioso FIG;
- fondo rischi di natura fiscale: il saldo include principalmente la stima delle passività per contenziosi relativi ad Aedes e alle sue controllate; nel corso del primo semestre 2015 Aedes (incorporante di Iupiter S.r.l., a sua volta incorporante di Piemongest S.p.A.) e l'Agenzia delle Entrate sono avvenute ad un accordo transattivo giudiziale per un avviso di accertamento emesso ai fini IRES per l'anno 2004, che ha consentito di chiudere la posizione con il riconoscimento, da parte di Aedes, di una somma in linea con gli accantonamenti già effettuati nei precedenti esercizi, e pertanto senza costi aggiuntivi, si è pertanto provveduto a riclassificare gli importi precedentemente accantonati alla voce Debiti tributari;
- fondo oneri futuri: principalmente relativo a oneri futuri connessi alle società consortili partecipate da Aedes Project S.r.l. in liquidazione, ad un contenzioso promosso nei confronti di Aedes Real Estate SGR S.p.A. da un partecipante del Fondo Virgilio, e all'accantonamento dei bonus a favore del *management* e dei dipendenti;

Per una puntuale informativa sui principali contenziosi passivi in cui il Gruppo è coinvolto si rimanda anche a quanto esposto nella Relazione sulla Gestione.

#### NOTA 18. DEBITI PER IMPOSTE

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti per imposte correnti:

	31/12/2015	31/12/2014
Debiti verso Erario per IVA	207	6
Debiti verso Erario per imposte	3.873	2.515
<b>Totale debiti per imposte correnti</b>	<b>4.080</b>	<b>2.521</b>

	31/12/2015	31/12/2014
Debiti verso Erario per imposte	1.637	1.083
<b>Totale debiti per imposte non correnti</b>	<b>1.637</b>	<b>1.083</b>

I debiti verso Erario sono principalmente costituiti da debiti sorti nei confronti dell'Agenzia delle Entrate in seguito ad accertamento con adesione per Euro 1.637 migliaia iscritti tra i debiti non correnti ed Euro 1.276 migliaia iscritti tra i debiti correnti, dai debiti per imposta IRAP di Euro 2.045 migliaia derivanti dall'ingresso nel regime SIIQ che ha comportato l'emersione di una maggior reddito imponibile pari alla differenza tra il valore normale degli immobili destinati alla locazione ed il loro valore fiscale e da debiti per IVA.

La tabella seguente contiene il dettaglio dei debiti per imposte al 31 dicembre 2015:

Società	Imposta	Anno di imposta	Anno di sottoscrizione adesione	Quota corrente	Quota non corrente	Debito complessivo al 31.12.2015
Aedes SIIQ S.p.A. (ex Actea S.r.l.)	IRES, IRAP e IVA	2008-2010	27/02/2014	226	0	226
<b>Debiti per imposte correnti-definiti con adesione</b>				<b>226</b>	<b>0</b>	<b>226</b>
Società	Imposta	Anno di imposta	Accoglimento rateazione	Quota corrente	Quota non corrente	Debito complessivo al 31.12.2015
Aedes SIIQ S.p.A. (ex Aedes Trading S.r.l.)	Registro	2008	08/01/2014 e 02/04/2014	230	605	835
Aedes S.p.A. SIIQ (ex Iupiter S.r.l.)	IRPEG	2004	28/04/2015	820	1.032	1.852
<b>Debiti per imposte correnti-per cui si è ottenuta la rateazione</b>				<b>1.050</b>	<b>1.637</b>	<b>2.687</b>
Società	Imposta	Anno di imposta	Accoglimento rateazione	Quota corrente	Quota non corrente	Debito complessivo al 31.12.2015
Aedes Real Estate SGR S.p.A.				156	0	156
Bolite S.r.l.				21	0	21
Cascha Prag SIIQ S.p.A.				71	0	71
S.A.T.A.C. SIIQ S.p.A.				1.170	0	1.170
Pragatre SIIQ S.p.A.				42	0	42
Pragquattro center SIIQ S.p.A.				106	0	106
Pragrandici SIIQ S.p.A.				106	0	106
Novipraga SIIQ S.p.A.				373	0	373
<b>Debiti per IRAP</b>				<b>2.045</b>	<b>0</b>	<b>2.045</b>
<b>Debiti verso Erario per IVA di Gruppo</b>				<b>197</b>	<b>0</b>	<b>197</b>
<b>Debiti verso Erario per IVA (non di Gruppo)</b>				<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>Debiti verso Erario per altre imposte</b>				<b>552</b>	<b>0</b>	<b>552</b>
<b>TOTALE</b>				<b>4.080</b>	<b>1.637</b>	<b>5.717</b>

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015

La voce è principalmente riconducibile alla Capogruppo e si riferisce ai debiti verso l'erario per i seguenti "accertamenti con adesione" relativi a:

- verifica fiscale Actea S.r.l. (fusa per incorporazione in Aedes con effetto 1 gennaio 2012) - riguardante gli anni d'imposta dal 2008 al 2010 per imposte Ires, Irap e Iva. La Società ne ha concordato il pagamento in dodici rate trimestrali, scadenti dal 3 marzo 2014 al 3 dicembre 2016, comprensive di sanzioni; al 31 dicembre 2015 il debito residuo ammonta a 226 migliaia di Euro, in scadenza entro il 3 dicembre 2016;
- cartelle rateizzate relative alle sanzioni e ai compensi di riscossione riguardanti l'imposta di registro, ipotecaria e catastale dovuta in seguito ad una verifica fiscale condotta sul soggetto cedente (Universaltecnica) sia dell'immobile sito in Trieste al civico 15 di C.so Saba, sia della relativa licenza commerciale. La Società ne ha concordato il pagamento in complessive settantacinque rate mensili, scadenti dal 8 febbraio 2014 al 8 aprile 2020; al 31 dicembre 2015 il debito residuo ammonta a 835 migliaia di Euro (di cui 230 migliaia di Euro scadenti entro il 31 dicembre 2016);
- accordo transattivo giudiziale per un avviso di accertamento emesso ai fini IRES per l'anno 2004, ricevuto da Aedes (incorporante di Iupiter S.r.l., a sua volta incorporante di Piemongest S.p.A.). La Società ne ha concordato il pagamento in dodici rate trimestrali, scadenti dal 30 aprile 2015 al 30 gennaio 2018, comprensive di sanzioni; al 31 dicembre 2015 il debito residuo ammonta a 1.852 migliaia di Euro (di cui 820 migliaia di Euro scadenti entro il 31 dicembre 2016).

La voce debiti verso Erario per imposte correnti contiene, inoltre le ritenute su redditi di lavoro autonomo e dipendente per 552 migliaia di Euro.

Al 31 dicembre 2015 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate di natura tributaria.

### NOTA 19. DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Non correnti</b>		
Debiti verso imprese collegate	1.305	1.472
Altri debiti	761	74
	<b>2.066</b>	<b>1.546</b>
<b>Correnti</b>		
Acconti	52	0
Debiti verso fornitori	9.274	13.789
Debiti verso imprese collegate	4.710	275
Debiti verso controllanti	4	0
Debiti verso istituti di previd. e di sicurezza sociale	349	354
Altri debiti	3.964	4.022
Ratei e risconti passivi	278	316
	<b>18.631</b>	<b>18.756</b>

Al 31 dicembre 2015 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate di natura previdenziale e verso dipendenti.

Si ritiene che il valore contabile dei debiti commerciali e degli altri debiti approssimi il loro *fair value*.

#### Debiti verso imprese collegate

Per il dettaglio dei debiti verso collegate si rimanda a quanto riportato nell'allegato 2.

#### Altri debiti

Di seguito si riporta il dettaglio degli "Altri debiti" distinto tra quota non corrente e corrente:

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Non correnti</b>		
Depositi Cauzionali/interessi inquinati	206	0
Altri debiti	555	74
<b>Debiti verso altri non correnti</b>	<b>761</b>	<b>74</b>

<b>Correnti</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Caparre confirmatorie	0	0
Debiti verso dipendenti per buonuscita, premi, permessi e ferie maturate	477	758
Depositi Cauzionali/interessi inquinati	0	0
Altri debiti	3.487	3.264
<b>Debiti verso altri correnti</b>	<b>3.964</b>	<b>4.022</b>

Gli "altri debiti", in aumento rispetto all'esercizio 2014, includono principalmente debiti verso controparti commerciali per impegni assunti e garanzie rilasciate. Al 31 dicembre 2015 si registravano scaduti per Euro 0,4 milioni circa.

#### Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori evidenziano un decremento rispetto all'esercizio precedente; il saldo al 31 dicembre 2014 comprendeva 2.710 migliaia di Euro per stanziamenti ai fornitori che avevano prestato servizi di consulenza nell'ambito delle operazioni straordinarie finalizzate al risanamento della situazione finanziaria e alla modifica della governance societaria realizzate nel dicembre 2014, meglio descritte in Relazione sulla Gestione. Inoltre, erano stati stanziati ulteriori 2.410 migliaia di Euro con riferimento all'operazione di Cessione della partecipazione in Turati Properties S.r.l.. Tali debiti sono stati estinti nel corso del 2015.

A fine esercizio 2015 si registravano scaduti per Euro 1,8 milioni circa.

#### Ratei e risconti passivi

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio dei ratei e risconti passivi:

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Ratei gestione immobiliare	0	0
Risconti gestione immobiliare	14	129
Altri ratei	0	0
Altri risconti	264	187
<b>Ratei e risconti passivi correnti</b>	<b>278</b>	<b>316</b>

Il decremento della voce "ratei e risconti passivi" è principalmente relativo ai maggiori risconti per 52 migliaia di Euro relativi alla quota di abbonamenti di competenza dell'esercizio successivo della controllata Golf club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.

### • Conto Economico

#### NOTA 20. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Locazioni immobiliari	7.425	10.719
Vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante	8.381	16.648
Vendite di altre rimanenze non immobiliari	591	0
Proventi netti da cessione di immobili e licenze commerciali (plusvalenze)	1.300	497
Prestazioni di servizi	13.903	7.888
<b>Totale</b>	<b>31.600</b>	<b>35.752</b>

Le "locazioni immobiliari" ammontano a 7.425 migliaia di Euro, in diminuzione rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente e sono principalmente attribuibili ai minori ricavi dei centri commerciali di Rho e Alpe Adria e di un immobile in Roma Via Manzoni, ceduti al Fondo Leopardi e al Banco Popolare al termine dell'esercizio 2014.

La voce "vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante" include i proventi derivanti dalle cessione delle seguenti unità immobiliari:

- 3.382 migliaia di Euro relativi agli asset apportati al Fondo Leopardi (cascine e castello di Tolcinasco in Pieve Emanuele);
- 2.210 migliaia di Euro per le cantine e le unità immobiliari a Milano - Via De Angeli;
- 1.412 migliaia di Euro relativi a tre unità immobiliari site in Francia - Cap d'Antibes;
- 417 migliaia di Euro relativi ad un'unità immobiliare sito in Francia- Mentone - Hambury Palace.

La voce "vendite di altre rimanenze non immobiliari" include le vendite di vino da parte delle controllate Società Agricola la Bollina S.r.l. e Bollina S.r.l..

La voce "proventi netti da cessione di immobili e licenze commerciali" include la plusvalenza realizzata dalla cessione dell'immobile di Milano, Bastioni di Porta Nuova.

La voce "prestazioni di servizi" include i corrispettivi maturati relativi a servizi immobiliari e amministrativi, erogati da Aedes prevalentemente a società collegate, per il cui dettaglio si rimanda all'allegato 2. L'incremento rispetto al precedente esercizio è interamente riferibile ai ricavi della controllata Praga Construction S.r.l. (6.628 migliaia di Euro), società cui è demandata l'attività di general contractor, prevalentemente verso società del Gruppo e società collegate in relazione all'avvio dei lavori di sviluppo della Fase 6 del Serravalle Outlet Village e dello sviluppo di un centro commerciale di proprietà di Carrefour a Nichelino.

**NOTA 21. ALTRI RICAVI**

La voce risulta così dettagliata:

	31/12/2015	31/12/2014
Altri riaddebiti non relativi ad immobili	66	15
Altri proventi	12.626	6.609
<b>Totale</b>	<b>12.692</b>	<b>6.624</b>

Gli "altri proventi" includono le seguenti voci:

	31/12/2015	31/12/2014
Plusvalenze da alienazione partecipazioni immobiliari	5.959	4.408
Proventi da altre alienazioni	1	7
Proventi vari	6.654	1.691
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	45
Rilascio fondo rischi	12	458
<b>Totale</b>	<b>12.626</b>	<b>6.609</b>

La voce "plusvalenze da alienazione partecipazioni immobiliari" si riferisce:

- per 2.145 migliaia di Euro alla plusvalenza relativa alla cessione del 50% della partecipazione detenuta nella società Neptunia S.p.A., operazione perfezionata il 17 marzo 2015;
- per 1.151 migliaia di Euro alla plusvalenza relativa alla cessione del 49,9% della partecipazione detenuta nella società Pragasei S.r.l. e alla cessione del 100% della partecipazione detenuta nella società Praganove S.r.l., operazione perfezionata il 9 giugno 2015;
- per 174 migliaia di Euro alla plusvalenza per cessioni avvenute nel corso dell'esercizio di quote di minoranza della partecipazione detenuta in Nova RE S.p.A.;
- per 2.489 migliaia di Euro alla plusvalenza per la cessione a Sorgente, avvenuta in data 29 dicembre 2015, del residuo 80,29% della partecipazione detenuta in Nova RE S.p.A..

La voce "proventi vari", pari a 6.654 migliaia di Euro, include principalmente:

- 3.834 migliaia di Euro riferiti alla capogruppo Aedes SIIQ S.p.A. per il differenziale positivo tra la valutazione del Fondo Petrarca effettuata dall'esperto indipendente Cushman & Wakefield LLP rispetto all'effettivo prezzo pagato per l'acquisto del 50% delle quote, al netto della svalutazione sul 15% delle quote già di proprietà per adeguarle al valore della medesima perizia;
- 1.339 migliaia di Euro riferiti alla capogruppo Aedes SIIQ S.p.A.. In particolare, 262 migliaia di Euro sono relativi al rilascio del fondo svalutazione crediti verso la società collegata Rho Immobiliare S.r.l. a seguito dell'avvenuto incasso, 257 migliaia di Euro relativi al rilascio del fondo svalutazione crediti commerciali, 214 migliaia di Euro relativi al rilascio di un deposito cauzionale; 120 migliaia di Euro relativi al riversamento di emolumenti di Amministratori per le cariche ricoperte in altre società non consolidate del Gruppo ad Aedes SIIQ S.p.A., 62 migliaia di Euro relativi ad incassi su crediti in precedenza interamente svalutati ricevuti a fronte di fallimenti di clienti;
- 376 migliaia di Euro riferiti alla società Aedes Real Estate SGR S.p.A. e quasi interamente relativi a incassi da clienti in precedenza completamente svalutati;

- 339 migliaia di Euro riferiti a riaddebiti del personale alla collegata Nichelino Village SCARL;
- 215 migliaia di Euro relativi all'incameramento della caparra della controllata Pragafrance S.ar.l..

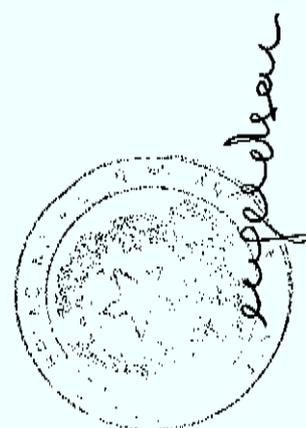
#### NOTA 22. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La voce risulta così dettagliata:

	31/12/2015	31/12/2014
a) Costi per acquisto di immobili e migliori capitalizzato a magazzino	5.478	1.165
b) Costo del venduto	(7.643)	(15.792)
c) (Svalutazione)/Ripresa di valore delle rimanenze	(900)	(1.740)
d) Interessi capitalizzati sulle rimanenze	1.112	0
<b>Totale</b>	<b>(1.953)</b>	<b>(18.867)</b>

#### NOTA 23. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

	31/12/2015	31/12/2014
Costi per acquisto materie prime e altri beni	1.654	834
Costi per servizi relativi a immobili di proprietà	6.857	5.448
Costi per general contractor	4.514	0
Altri costi per servizi	12.272	9.678
<b>Totale</b>	<b>25.297</b>	<b>15.960</b>



Di seguito si riporta il dettaglio dei costi per materie prime e servizi, distinto per natura di spesa:

	31/12/2015	31/12/2014
Altri costi generali	397	187
Costi per acquisto materie attività vitivinicola	1.036	0
Costi di gestione immobiliare	221	647
<b>Sub totale a) Costi per materie prime</b>	<b>1.654</b>	<b>834</b>
Pulizia immobili	36	101
Manutenzione	1.447	1.487
Assicurazioni	80	67
Spese Condominiali	543	1.900
Altri	309	729
Costi per servizi capitalizzati a magazzino	4.442	1.164
<b>Sub totale b) Costi relativi a immobili di proprietà</b>	<b>6.857</b>	<b>5.448</b>
<b>Costi per general contractor (c)</b>	<b>4.514</b>	<b>0</b>
<b>Provvigioni su vendite (d)</b>	<b>406</b>	<b>430</b>
Emolumenti Amministratori	1.920	1.992
Emolumenti Collegio Sindacale	330	295
Prestazioni professionali	6.994	4.841
Commissioni e spese bancarie	148	688
Spese viaggio e convegni	171	195
Pulizie, telefoniche e manutenzione	637	360
Energia	180	148
Spese pubblicità	62	51
Diversi	802	421
<b>Sub totale e) Spese generali</b>	<b>11.244</b>	<b>8.991</b>
Oneri per affitti	407	61
Canoni di leasing	215	196
<b>Sub totale f) Costi per godimento beni di terzi</b>	<b>622</b>	<b>257</b>
<b>Totale</b>	<b>25.297</b>	<b>15.960</b>

I "costi per materie prime" includono principalmente i costi dell'attività vitivinicola capitalizzati a rimanenze, oltre ai costi di gestione immobiliare. L'incremento di 820 migliaia di Euro è quasi interamente riconducibile ai costi dell'attività vitivinicola.

I "costi relativi a immobili di proprietà" evidenziano un incremento principalmente relativo all'incremento dei costi capitalizzati a magazzino.

I "costi per general contractor" sono relativi a oneri sostenuti da Praga Construction S.r.l. nell'ambito delle commesse sviluppate per conto di società collegate o di soggetti esterni al Gruppo.

L'incremento della voce "prestazioni professionali" è principalmente riconducibile ai costi per l'intermediazione nell'acquisto/vendita di partecipazioni e immobili, oltre a progetti di sviluppo di sistemi gestionali integrati e per l'esternalizzazione di alcune funzioni aziendali.

**NOTA 24. COSTO DEL PERSONALE**

	31/12/2015	31/12/2014
Salari e stipendi	4.088	3.455
Oneri sociali	1.380	1.045
Trattamento di fine rapporto	285	217
Altri costi del personale	40	12
<b>Totale</b>	<b>5.793</b>	<b>4.729</b>

Il numero medio dei dipendenti diviso per categoria è il seguente:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Direnti	7	6
Quadri	25	17
Impiegati	38	24
Operai/Portieri	9	9
<b>Totale</b>	<b>79</b>	<b>56</b>

Il consolidamento di Praga Holding S.p.A. e delle sue controllate, avvenuto a seguito e per effetto dell'Aumento in Natura, ha determinato un incremento del numero medio di dipendenti del Gruppo, in considerazione del fatto che detto aumento di capitale è stato eseguito alla fine dell'esercizio 2014.

**NOTA 25. ALTRI COSTI OPERATIVI**

	31/12/2015	31/12/2014
Imu	1.240	2.788
Oneri societari generali	415	287
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	112	129
Altri oneri minori	245	1.379
Oneri diversi	483	3.880
<b>Totale</b>	<b>2.495</b>	<b>8.463</b>

La voce "Imu" evidenzia un decremento di 1.548 migliaia di Euro rispetto allo stesso periodo dello scorso esercizio, principalmente attribuibile alle società cedute al termine del 2014 (Aedilia Sviluppo 1 S.r.l. in liquidazione, Golf Tolcinasco S.r.l., Manzoni 65 S.r.l., Rho Immobiliare S.r.l. in liquidazione, Rubattino 87 S.r.l., Sviluppo Comparto 2 S.r.l. in liquidazione e Terme Ioniche S.r.l.).

Di seguito si riporta il dettaglio degli "oneri diversi":

	31/12/2015	31/12/2014
Minusvalenze da alienazione/acquisizione partecipazioni	0	84
Minusvalenze da altre alienazioni	3	9
Altri	480	3.787
<b>Totale</b>	<b>483</b>	<b>3.880</b>

La voce "Altri" nel 2014 si riferiva, quanto a 3.738 migliaia di Euro, al processo di allocazione del prezzo pagato per l'acquisizione del Gruppo Praga. Gli importi relativi al 2015 sono quasi interamente riconducibili a imposte di registro e ipocatastali su cessioni infragruppo.

**NOTA 26. AMMORTAMENTI, ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI**

	31/12/2015	31/12/2014
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	10	20
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali		
<i>impianti specifici</i>	29	5
<i>attrezzatura</i>	115	21
<i>altri beni</i>	172	141
<b>Totale ammortamenti immobilizzazioni materiali</b>	<b>316</b>	<b>167</b>
<b>Ammortamenti</b>	<b>326</b>	<b>187</b>
<b>Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari</b>	<b>(1.989)</b>	<b>2.845</b>
Svalutazione avviamento	0	1.759
Svalutazioni finanziamenti soci a collegate	140	8.168
Svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante	114	2.968
Svalutazioni dei crediti verso collegate dell'attivo circolante	304	3.376
Accantonamenti/(Rilasci) di fondi rischi	(777)	(1.676)
<b>Svalutazioni e accantonamenti</b>	<b>(219)</b>	<b>14.395</b>
<b>Totale</b>	<b>(1.882)</b>	<b>17.427</b>

Per la voce "adeguamento al fair value di investimenti immobiliari", pari a 1.989 migliaia di Euro, si rimanda a quanto riportato in nota 1 – investimenti immobiliari.

La voce "Svalutazione finanziamenti soci a collegate", pari a 140 migliaia di Euro nel 2015, nell'esercizio precedente era a 8.168 migliaia di Euro, e si riferiva alla svalutazione dei crediti finanziari effettuata dalla capogruppo Aedes SIIQ S.p.A. nei confronti delle collegate Via Calzoni S.r.l. in liquidazione, F.D.M. S.A., Sviluppo Comparto 2 S.r.l. e Roma Development S.r.l..

Gli accantonamenti per rischi, positivi per 777 migliaia di Euro, includono principalmente il rilascio di fondi rischi fiscali e altri oneri futuri, in parte compensati dagli accantonamenti per bonus a favore del *management* e dei dipendenti.

**NOTA 27. QUOTA DEL RISULTATO DI SOCIETÀ VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO**

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Utili</b>		
Utili di partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	1.577	1.816
	<b>1.577</b>	<b>1.816</b>
<b>Perdite</b>		
Perdite di partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	(2.713)	(3.557)
	<b>(2.713)</b>	<b>(3.557)</b>
<b>Totale</b>	<b>(1.136)</b>	<b>(1.741)</b>

La voce è composta dalla valutazione delle società collegate secondo il metodo del patrimonio netto, di cui alla precedente Nota 4.

**NOTA 28. ONERI/(PROVENTI) DI RISTRUTTURAZIONE**

	31/12/2015	31/12/2014
(Proventi da saldo e stralcio)	(1.350)	(749)
(Rilascio)/ accantonamento per riorganizzazione aziendale	(967)	1.100
(Proventi da ristrutturazione bancaria)	0	(77.430)
Oneri vari di ristrutturazione	589	3.187
<b>Totale</b>	<b>(1.728)</b>	<b>(73.892)</b>

I "proventi da saldo e stralcio" sono relativi allo stralcio ottenuto sul debito bancario relativo all'immobile di Bastioni di Porta Nuova.

La voce "rilascio per riorganizzazione aziendale" rappresenta l'adeguamento del fondo rischi per gli oneri che la società sosterrà per completare la procedura di ristrutturazione aziendale.

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015

La voce "proventi da ristrutturazione bancaria" nell'esercizio 2014 includeva i proventi relativi all'operazione di ristrutturazione del debito bancario.

La voce "oneri vari di ristrutturazione" include i costi per consulenze relative all'operazione di ristrutturazione aziendale.

### NOTA 29. PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI NETTI

Di seguito si riporta il dettaglio degli oneri e proventi finanziari:

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Proventi</b>		
Interessi su conti correnti bancari	293	47
Interessi su finanziamenti a collegate	502	15
Fair value a conto economico di attività finanziarie	0	166
Valutazione al mercato di strumenti derivati	198	0
Altri interessi attivi	79	265
	<b>1.072</b>	<b>493</b>
<b>Oneri</b>		
Interessi su conti correnti bancari	442	19
Interessi su finanziamenti bancari	3.070	4.601
Interessi su finanziamenti non bancari	333	912
Interessi su finanziamenti da soci terzi	197	18
Interessi su depositi cauzionali inquilini	0	6
Valutazione al mercato di strumenti derivati	66	0
Fair value a conto economico di attività finanziarie	0	243
Interessi passivi su altri debiti	114	209
Interessi capitalizzati a rimanenze	1.112	0
	<b>5.334</b>	<b>6.008</b>
<b>Totale</b>	<b>(4.262)</b>	<b>(5.515)</b>

Gli oneri finanziari netti, pari a 4.262 migliaia di Euro, in riduzione rispetto allo scorso esercizio e sono principalmente costituiti da:

- proventi finanziari: ammontano a 1.072 migliaia di Euro, in aumento rispetto a 493 migliaia di Euro nello scorso esercizio;
- oneri finanziari: ammontano a 5.334 migliaia di Euro, ed evidenziano un decremento rispetto ai 6.008 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014.

La voce "Fair value di attività finanziarie" al 31 dicembre 2015 è nulla, mentre nel 2014 includeva 243 migliaia di Euro per l'adeguamento al valore di mercato della partecipazione in Roma Development S.r.l..

### NOTA 30. IMPOSTE

	31/12/2015	31/12/2014
Imposte correnti	(2.680)	(518)
Imposte differite	1.834	6.740
<b>Totale</b>	<b>(846)</b>	<b>6.222</b>

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte dell'esercizio:

	31/12/2015	31/12/2014
Imposte correnti		
IRES	(3.177)	(916)
Proventi/(Oneri) da consolidato fiscale	2.921	618
Proventi (oneri) da trasparenza fiscale	0	(5)
IRAP	(2.124)	(241)
Imposte esercizi precedenti	0	26
Imposte anticipate/(differite)	1.834	6.740
	<b>(846)</b>	<b>6.222</b>

Il Gruppo nell'esercizio 2015 presenta IRES netta per Euro 556, derivante principalmente dagli imponibili apportati al consolidato fiscale dalle società che hanno aderito al regime SIIQ. Tali imponibili sono stati compensati con le perdite fiscali proprie della Capogruppo maturate nel corso dell'esercizio e con perdite fiscali pregresse del consolidato fiscale.

Si ricorda che l'opzione per il regime SIIQ/SIINQ comporta il realizzo a valore normale degli immobili e dei diritti reali su immobili, destinati alla locazione e posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo periodo d'imposta in regime ordinario. In particolare si è provveduto a determinare il reddito imponibile compensando i differenziali positivi ed i differenziali negativi derivanti dal realizzo a valore normale degli immobili, tenuto conto delle osservazioni ricevute dai consulenti fiscali ed in attesa della risposta all'interpello proposto all'Agenzia delle Entrate in merito alla metodologia adottata.

Al 31 dicembre 2015 è stata iscritta Irap corrente per 2.124 migliaia di Euro. L'incremento rispetto al periodo precedente è principalmente legato all'esercizio dell'opzione per il regime speciale SIIQ/SIINQ.

Il Gruppo presenta inoltre imposte anticipate per 1.834 migliaia di euro, 6.740 migliaia di euro nell'esercizio precedente, generate prevalentemente:

- i. dallo stanziamento di imposte differite derivanti da disallineamenti temporanei non realizzati tra valore contabile e valore fiscale del patrimonio immobiliare detenuto, anche per effetto dell'imputazione, nell'esercizio, del disavanzo da fusione di Praga Holding Real Estate S.p.A.;
- ii. dallo stanziamento di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse entro il limite dell'80% delle imposte differite di cui al punto precedente;
- iii. dal quasi integrale storno delle imposte differite ed anticipate stanziate nel precedente esercizio sulle differenze tra i valori di carico fiscali e di bilancio degli assets immobiliari.

Di seguito si riporta la riconciliazione tra aliquota teorica e aliquota effettiva:

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte da bilancio consolidato</b>	<b>6.966</b>	
Onere fiscale teorico (%)	27,50%	<b>1.916</b>
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Svalutazioni, accantonamenti e sopravvenienze Indeducibili	4.245	
Emolumenti CDA non corrisposti	116	
Interessi passivi eccedenti il ROL art. 96 TUIR	1.732	
Ammortamenti	0	
	<b>6.093</b>	<b>1.676</b>
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:</b>		
Rateizzazione plusvalenze su vendita immobili	0	
Ripristino valore rimanenze e immobilizzazioni precedentemente svalutate	(5.100)	
Emolumenti CDA di precedenti esercizi corrisposti	(664)	
Utilizzo/riuscita fondi accantonati in precedenti esercizi	(5.308)	
Realizzo svalutazioni su partecipazioni vendute/apportate	(24.025)	
Realizzo svalutazioni su immobilizzazioni vendute/apportate	0	
Ammortamenti	(170)	
	<b>(35.267)</b>	<b>(9.698)</b>
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:</b>		
Plusvalenze patrimoniali da adesione regime SIIQ/SIINQ al netto delle minusvalenze	31.323	
Plusvalenze/Minusvalenze da alienazioni immobiliari	(4.631)	
IMU e altre imposte indeducibili	935	
Quota non imponibile dei dividendi	(601)	
Plusvalenze/Minusvalenze da alienazione partecipazioni	5.990	
Altre variazioni in diminuzione	1.134	
Altre variazioni in aumento	335	
Redditi/(perdite) attribuiti per trasparenza	366	
	<b>34.851</b>	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>12.643</b>	
Reddito imponibile consolidato	12.643	3.477
Provento da consolidato fiscale		(2.921)
<b>Imposte correnti IRES sul reddito dell'esercizio</b>		<b>556</b>

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015

Descrizione	Valore	Diposte
Differenza tra valore e costi della produzione consolidato	(1.112)	
Rettifiche IAS		
<b>Differenza tra valore e costi della produzione netto rilevante IRAP</b>	<b>(1.112)</b>	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	4.897	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	(419)	
	<b>3.366</b>	<b>131</b>
Onere fiscale teorico (3,9%)		
<b>Differenze in aumento:</b>		
Emolumenti Amministratori	1.334	
IMI	1.064	
Svalutazioni e perdite su crediti	13	
Plusvalori da adesione regime delle SIC/SIIC	48.538	
Sopravvenienze attive classificate nei proventi straordinari	9	
Altre variazioni in aumento	2.272	
	<b>53.230</b>	<b>2.076</b>
<b>Differenze in diminuzione:</b>		
Rilascio fondo rischi	(728)	
Ammortamenti fiscali eccedenti i civilistici	0	
Svalutazioni realizzate su immobilizzazioni cedute	(14.635)	
Altre variazioni in diminuzione	(582)	
	<b>(15.945)</b>	<b>(622)</b>
<b>Valore della produzione</b>	<b>40.651</b>	<b>1.585</b>
Deduzioni	(4.655)	(182)
Rettifica per imponibili IRAP negativi	17.230	677
<b>Imponibile Irap consolidato</b>	<b>53.226</b>	<b>2.076</b>
Maggiorazione Regione Lombardia per società finanziarie		48
<b>IRAP corrente</b>		<b>2.124</b>

NOTA 31. RISULTATO PER AZIONE

	31/12/2015	31/12/2014
Risultato complessivo attribuibile agli azionisti ordinari (migliaia di Euro)	5.478	50.425
Media ponderata di azioni in circolazione durante l'anno	277.777.019	41.987.262
<b>Utile/(Perdita) base per azione (Euro)</b>	<b>0,02</b>	<b>1,20</b>

In ragione del fatto che i warrant in circolazione avrebbero un effetto antidiluitivo non si è provveduto a calcolare l'utile/(perdita) diluito per azione.

NOTA 32. IMPEGNI

*Impegni derivanti dagli accordi di ristrutturazione del 2014*

Nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione sottoscritto da Aedes con talune banche finanziatrici nel 2014, Natixis S.A. Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A., e Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A., hanno acquisito il diritto di cedere (*put option*) ad Aedes, che ha l'obbligo di acquistare parte delle o tutte le quote del Fondo Leopardi assegnate a dette banche in esecuzione del richiamato Accordo di Ristrutturazione.

L'accordo stipulato con Natixis S.A. prevede tra l'altro che, subordinatamente alla cessione di un immobile apportato al Fondo Leopardi, Natixis abbia la possibilità di cedere ad Aedes le quote possedute nel Fondo Leopardi, a sconto rispetto al loro valor nominale.

Gli accordi stipulati con Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A., e Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A., prevedono invece che, subordinatamente alla vendita sul mercato delle azioni Aedes di proprietà di dette banche, rivenienti dall'Aumento Banche, tali istituti abbiano la possibilità di vendere ad Aedes le quote possedute nel Fondo Leopardi, a sconto rispetto al loro valor nominale.

Inoltre, nell'ambito dell'apporto e accollo di immobili, partecipazioni e debiti in favore del Fondo Leopardi, Aedes ha sottoscritto, in data 23 dicembre 2014, un accordo di garanzia e indennizzo con il quale si è impegnata a tenere indenne e manlevare il Fondo Leopardi (o Aedes Real Estate SGR S.p.A. nei limiti delle passività eventualmente da essa subite direttamente e senza alcuna duplicazione rispetto ad eventuali indennizzi in favore del Fondo Leopardi) da ogni danno, perdita o costo sofferti o sostenuti in conseguenza di eventi che costituiscono mancata rispondenza al vero e/o mancato rispetto delle dichiarazioni e garanzie dalla stessa prestate, limitatamente a un importo massimo pari,

in aggregato, ad Euro 1 milione, di cui residuano Euro 0,7 milioni al 31 dicembre 2015.

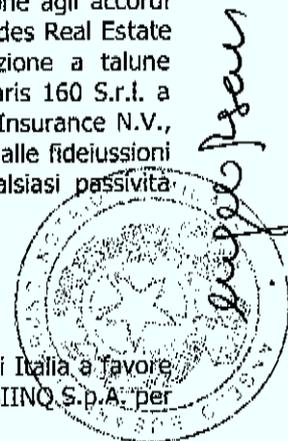
Con riferimento all'accordo di ristrutturazione sottoscritto da Aedes con il Banco Popolare Società Cooperativa, Aedes ha prestato alcune dichiarazioni e garanzie a favore rispettivamente del Banco Popolare Società Cooperativa e di Release S.p.A. (e ha assunto corrispondenti obblighi di indennizzo), in relazione alle partecipazioni e agli immobili oggetto di cessione a tali società.

Infine, si segnala inoltre che, nell'ambito della manovra finanziaria nonché in relazione agli accordi sottoscritti in data 23 dicembre 2014 con riferimento all'avvio del Fondo Leopardi, Aedes Real Estate SGR S.p.A. in nome e per conto del Fondo Leopardi si è impegnata, in relazione a talune controgaranzie rilasciate da Aedes nell'interesse di Rubattino 87 S.r.l. e Galileo Ferraris 160 S.r.l. a garanzia del credito di regresso di, rispettivamente, Generali S.p.A., Atradius Credit Insurance N.V., Reale Mutua Assicurazioni S.p.A., Meliorbanca S.p.A. e Unicredit S.p.A. relativamente alle fidejussioni da quest'ultime emesse, a mantenere Aedes indenne e manlevata da ogni e qualsiasi passività derivante da, o comunque correlata a, i predetti impegni.

#### *Garanzie rilasciate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo*

Principalmente, la voce comprende:

- 5.791 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Consorzio Fidi Italia a favore del Comune di Serravalle Scrivia nell'interesse di Pragasei S.r.l. e di Cascina Praga SIINQ S.p.A. per la corretta esecuzione di un parcheggio multipiano;
- 2.024 migliaia di Euro relativi a fideiussione bancaria rilasciata da Banca Popolare di Milano a favore di Carrefour Property Italia S.r.l. nell'interesse di Praga Construction S.r.l., a garanzia del 50% dell'acconto relativo al contratto di appalto per la realizzazione e ampliamento del complesso commerciale sito in Nichelino, Via dei Cacciatori.
- 1.387 migliaia di Euro relativi a fideiussione bancaria rilasciata da Banca Popolare di Milano a favore di Pragasei S.r.l. nell'interesse di Praga Construction S.r.l., pari al 50% del 10% del prezzo contrattuale a garanzia della corretta esecuzione delle obbligazioni nascenti dal contratto di appalto per la progettazione e costruzione del centro commerciale denominato "Serravalle Luxury Outlet (FASE 6)".
- 1.109 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Atradius Credit Insurance N.V. a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A., per la richiesta di rimborso IVA dalla stessa avanzata;
- 632 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Consorzio di Garanzia a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. per OO.UU. aree a standard PEC Lotto C;
- 466 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. a garanzia delle OO.UU. Viabilità PEC;
- 422 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da AmTrust Europe a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di P9 S.r.l., ora Aedes, per la richiesta di rimborso IVA dalla stessa avanzata;
- 356 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Satac SIINQ S.p.A. in relazione ai crediti IVA sorti nell'anno 2013 e trasferiti alla controllante IVA Praga Holding Real Estate S.p.A., ora Aedes, e da quest'ultima totalmente compensati nella procedura Liquidazione IVA di Gruppo (D.M. 13 dicembre 1979);
- 349 migliaia di Euro relativi a fideiussione bancaria rilasciata da BPM a favore di Serravalle Outlet Mall S.r.l. nell'interesse di Praga Construction S.r.l., pari al 50% del 10% del prezzo contrattuale a garanzia della corretta esecuzione delle obbligazioni nascenti dal contratto di appalto per la progettazione, costruzione e ampliamento del centro commerciale denominato "Serravalle Luxury Outlet (FASE 5)".
- 266 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Atradius Credit Insurance N.V. a favore del Comune di Novi Ligure nell'interesse di Novipraga SIINQ S.p.A. a garanzia di quanto previsto dalla stipulanda convenzione urbanistica.
- 207 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. a garanzia delle OO.UU. Standard PV1;



*Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015*

- 170 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Lloyd Italico S.p.A. a favore del Comune di Caselle Torinese (TO) nell'interesse di Satac SIINQ S.p.A. a garanzia di quanto previsto dall'articolo 1.2 dell'addendum all'Accordo Procedimentale sottoscritto in data 07/08/2014;
  - 134 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. a garanzia delle OO.UU. rotatoria;
  - 130 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. a garanzia delle OO.UU. Viabilità interna;
  - 128 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Liguria Assicurazioni S.p.A. a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Mercurio S.r.l., per la richiesta di rimborso IVA dalla stessa avanzata;
  - 124 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. S.r.l. a garanzia delle OO.UU. Strada Gorreto;
  - 110 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. a garanzia delle OO.UU. Standard PV2;
  - 100 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Liguria Società di Assicurazioni S.p.A. a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Satac SIINQ S.p.A. in relazione ai crediti IVA sorti nell'anno 2012 e trasferiti alla controllante IVA Praga Holding, ora Aedes, e da quest'ultima totalmente compensati nella procedura Liquidazione IVA di Gruppo (D.M. 13 dicembre 1979);
  - 97 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Liguria Società di Assicurazioni S.p.A. a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Pragaotto S.r.l. in relazione ai crediti IVA sorti nell'anno 2012 e trasferiti alla controllante IVA Praga Holding Real Estate S.p.A., ora Aedes, e da quest'ultima totalmente compensati nella procedura Liquidazione IVA di Gruppo (D.M. 13 dicembre 1979);
  - 50 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Lloyd Italico S.p.A. a favore di Agea-Roma nell'interesse di Società Agricola La Bollina S.r.l. a garanzia della richiesta di contributo per il reimpianto di vigneti;
  - 36 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Liguria Società di Assicurazioni S.p.A. a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Pragaquattro Center SIINQ S.p.A. in relazione ai crediti IVA sorti nell'anno 2012 e trasferiti alla controllante IVA Praga Holding Real Estate S.p.A., ora Aedes, e da quest'ultima totalmente compensati nella procedura Liquidazione IVA di Gruppo (D.M. 13 dicembre 1979);
  - 31 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Liguria Società di Assicurazioni S.p.A. a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Novipraga SIINQ S.p.A. in relazione ai crediti IVA sorti nell'anno 2012 e trasferiti alla controllante IVA Praga Holding Real Estate S.p.A., ora Aedes, e da quest'ultima totalmente compensati nella procedura Liquidazione IVA di Gruppo (D.M. 13 dicembre 1979);
  - 6 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Liguria Società di Assicurazioni S.p.A. a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Pragaquattro Center SIINQ S.p.A. in relazione ai crediti IVA sorti nell'anno 2012 e trasferiti alla controllante IVA Praga Holding Real Estate S.p.A., ora Aedes, e da quest'ultima totalmente compensati nella procedura Liquidazione IVA di Gruppo (D.M. 13 dicembre 1979).
- Si segnala inoltre che Aedes ha rilasciato:
- 718 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Pival S.r.l. in relazione ai crediti IVA richiesti a rimborso.

Si precisa che a fronte della somma di tutti gli impegni descritti nella presente Nota 32 il Gruppo ha effettuato stanziamenti a fondi rischi laddove ritenuto necessario.

NOTA 33. INFORMATIVA PER SETTORI

Al fine di rappresentare il nuovo modello di Business si è proceduto alla definizione delle *Business Unit* (di seguito "BU") per Settore di attività.

Vengono di seguito riportati gli schemi di conto economico e della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata per segmento.

**Conto economico al 31 dicembre 2015 (migliaia di Euro)**

	Immobili a Reddito	Immobili e Aree da vendere	Sviluppo per il reddito	Servizi	Holding e partecipazioni	Rettifiche	Consolidato
Totale Ricavi	8.323	8.946	522	23.525	4.348	(1.373)	44.291
Variazione delle rimanenze	0	(7.469)	3.666	(917)	0	2.767	(1.953)
Costo del personale	(1.069)	(396)	(496)	(2.129)	(1.921)	178	(5.793)
Altri costi operativi	(1.952)	(1.015)	(4.673)	(13.519)	(11.846)	5.213	(27.792)
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>5.302</b>	<b>66</b>	<b>(941)</b>	<b>6.960</b>	<b>(9.419)</b>	<b>6.785</b>	<b>8.753</b>
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	1.988	(553)	311	(71)	(5.060)	5.267	1.882
Proventi (Oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	(26)	(1.110)	(1.136)
Proventi/(oneri) non ricorrenti di ristrutturazione	1.350	0	0	0	480	(102)	1.728
<b>Risultato operativo</b>	<b>8.640</b>	<b>(487)</b>	<b>(630)</b>	<b>6.889</b>	<b>(14.025)</b>	<b>10.940</b>	<b>11.227</b>
Proventi/(Oneri) finanziari	(1.510)	(1.061)	(493)	(180)	187	(1.285)	(3.342)
Imposte	0	0	0	(749)	(9)	0	(758)
<b>Utile (Perdita) del periodo</b>	<b>7.130</b>	<b>(1.548)</b>	<b>(1.123)</b>	<b>5.960</b>	<b>(13.935)</b>	<b>9.655</b>	<b>6.019</b>

**Conto economico al 31 dicembre 2014 (migliaia di Euro)**

	Immobili a Reddito	Immobili e Aree da vendere	Sviluppo per il reddito	Servizi	Holding e partecipazioni	Rettifiche	Consolidato
Totale Ricavi	9.802	12.011	8.561	7.531	6.279	(1.808)	42.376
Variazione delle rimanenze	0	(15.858)	(5.319)	0	0	2.310	(18.867)
Costo del personale	0	0	0	0	(4.729)	0	(4.729)
Altri costi operativi	(5.816)	(2.361)	(5.150)	(5.606)	(21.077)	15.616	(24.424)
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>3.956</b>	<b>(6.208)</b>	<b>(1.908)</b>	<b>1.925</b>	<b>(19.527)</b>	<b>16.118</b>	<b>(5.644)</b>
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	(3.192)	(1.892)	1.350	(1.359)	(8.871)	(3.463)	(17.427)
Proventi (Oneri) da partecipazioni	0	(393)	0	0	(3.659)	2.311	(1.741)
Proventi/(oneri) non ricorrenti di	0	0	0	0	73.892	0	73.892
<b>Risultato operativo</b>	<b>764</b>	<b>(8.493)</b>	<b>(558)</b>	<b>566</b>	<b>41.835</b>	<b>14.966</b>	<b>49.080</b>
Proventi/(Oneri) finanziari	(2.394)	(1.391)	(289)	(34)	(1.407)	0	(5.515)
Imposte	0	(619)	0	0	6.841	0	6.222
<b>Utile (Perdita) del periodo</b>	<b>(1.630)</b>	<b>(10.503)</b>	<b>(847)</b>	<b>532</b>	<b>47.269</b>	<b>14.966</b>	<b>49.787</b>

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2015 (migliaia di Euro)**

	Immobili a Reddito	Immobili e Aree da vendere	Sviluppo per il reddito	Servizi	Holding e partecipazioni	Rettifiche	Consolidato
<b>Attività non correnti</b>	<b>152.669</b>	<b>7.119</b>	<b>64.637</b>	<b>268</b>	<b>183.096</b>	<b>(78.756)</b>	<b>329.033</b>
<b>Attività correnti</b>	<b>0</b>	<b>49.453</b>	<b>474</b>	<b>13.557</b>	<b>117.897</b>	<b>(33.590)</b>	<b>147.791</b>
<b>Passività non correnti</b>	<b>30.602</b>	<b>27.430</b>	<b>15.749</b>	<b>2.640</b>	<b>38.107</b>	<b>(5.759)</b>	<b>108.769</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>47.047</b>	<b>2.815</b>	<b>6.677</b>	<b>7.286</b>	<b>69.359</b>	<b>(40.450)</b>	<b>92.734</b>

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2014 (migliaia di Euro)**

	Immobili a Reddito	Immobili e Aree da vendere	Sviluppo per il reddito	Servizi	Holding e partecipazioni	Rettifiche	Consolidato
<b>Attività non correnti</b>	<b>72.377</b>	<b>3.630</b>	<b>5.770</b>	<b>2.439</b>	<b>186.402</b>	<b>(109.220)</b>	<b>161.398</b>
<b>Attività non correnti possedute per la vendita</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.070</b>	<b>0</b>	<b>15.070</b>
<b>Attività correnti</b>	<b>0</b>	<b>89.043</b>	<b>71.789</b>	<b>10.661</b>	<b>101.614</b>	<b>(3.958)</b>	<b>269.149</b>
<b>Passività non correnti</b>	<b>60.327</b>	<b>32.601</b>	<b>15.898</b>	<b>867</b>	<b>17.479</b>	<b>9.716</b>	<b>136.888</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>2.998</b>	<b>10.793</b>	<b>8.797</b>	<b>7.643</b>	<b>49.268</b>	<b>(9.686)</b>	<b>69.813</b>

**NOTA 34. IFRS 3 AGGREGAZIONI AZIENDALI**

Il 15 settembre 2015 Aedes ha acquisito un ulteriore 50% delle quote del fondo immobiliare "Petraarca", gestito da Aedes Real Estate SGR S.p.A., di cui Aedes possedeva già il 15%. Il fondo Petraarca è proprietario di 5 immobili siti in Milano e nell'hinterland milanese, finanziati con mutui ipotecari dell'ammontare residuo di Euro 43 milioni circa. Il prezzo per la compravendita delle quote è stato di 1.400 migliaia di Euro.

## Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015

### Attività acquisite e passività assunte

Come previsto dall'IFRS 3, di seguito viene esposto il fair delle attività e passività identificabili del Fondo Petrarca alla data di acquisizione:

	Fair value riconosciuto in sede di acquisizione
<b>Attività</b>	
Investimenti immobiliari	57.200
Crediti finanziari	10
Crediti commerciali e altri crediti	537
Disponibilità liquide	2.522
<b>Passività</b>	
Debiti verso banche e altri finanziatori	(42.937)
Debiti commerciali e altri debiti	(900)
Debiti per imposte	(191)
<b>Totale attività nette identificabili al fair value al 100%</b>	<b>16.241</b>
<b>Totale attività nette identificabili al fair value al 65%</b>	<b>10.557 (A)</b>
<b>Corrispettivo dell'acquisizione del 50%</b>	<b>1.400</b>
<b>Valore dell'interessenza del 15% detenuta in precedenza</b>	<b>5.322</b>
<b>Totale valore di carico del 65%</b>	<b>6.722 (B)</b>
<b>Differenza (A) - (B)</b>	<b>3.835</b>

Ai fini della determinazione del fair value degli investimenti immobiliari e delle rimanenze immobiliari il Gruppo si è avvalso di Cushman & Wakefield LLP quale primario esperto indipendente, utilizzato anche per effettuare le perizie del portafoglio immobiliare.

La differenza tra il corrispettivo dell'acquisizione e le attività nette identificabili al fair value è stata imputata al conto economico nella voce altri ricavi.

L'operazione descritta ha generato un impatto sui flussi finanziari di 1,2 milioni di Euro determinato dalla differenza fra il prezzo corrisposto e la cassa acquisita.

### NOTA 35. IFRS 13

L'IFRS 13 «fair value measurement» è stato pubblicato dallo IASB il 12 maggio 2011 ed omologato dall'Unione Europea l'11 dicembre 2012 con il Reg. 1255/2012.

Il nuovo principio, in vigore dal 1° gennaio 2013, disciplina le modalità di valutazione e misurazione del fair value delle voci di bilancio. L'IFRS 13 definisce il fair value come il prezzo di chiusura (exit-price) ossia "il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una ordinaria transazione posta in essere tra i partecipanti al mercato alla data dell'operazione". Questo principio modifica la definizione di fair value considerato ad oggi dai principi contabili internazionali come "prezzo di entrata", ovvero come il prezzo pagato per acquistare un'attività o percepito per assumere una passività in un'operazione di scambio.

Nel processo di misurazione del fair value vengono prese in considerazione le caratteristiche dell'attività o della passività da valutare facendo riferimento alle condizioni, all'ubicazione, ai vincoli/restrizioni connessi alla vendita o all'utilizzo delle voci in oggetto. E' necessario inoltre identificare un mercato principale, se esistente; qualora non fosse possibile individuarlo è imperativo fare riferimento al mercato più vantaggioso. Il mercato principale è il mercato con il più alto volume di scambi relativi all'attività o alla passività considerata.

Il mercato più vantaggioso è quello che massimizza il corrispettivo derivante dalla vendita dell'attività o che minimizza l'esborso finanziario per estinguere una passività al netto dei costi di trasporto e accessori. Contrariamente ai costi di trasporto, i costi accessori devono essere considerati solo nell'identificazione del mercato più vantaggioso e non per la misurazione del fair value.

L'IFRS 13 dispone che:

- Le attività non finanziarie debbano essere misurate secondo il metodo dell'«Highest and best Use» ovvero tenendo in considerazione il migliore utilizzo dell'attività dal punto di vista degli operatori di mercato;
- Le passività (finanziarie e non) e gli strumenti rappresentativi di capitale (ad esempio azioni emesse come corrispettivo in una business combination) debbano essere trasferiti ad un operatore di mercato

alla data di valutazione. Nel processo di misurazione del fair value di una passività è necessario rilevare il rischio di inadempimento della controparte che comprende anche il rischio di credito. Le regole generali per la predisposizione delle tecniche di valutazione del fair value dovrebbero essere appropriate in base alle circostanze, imposte in modo tale da massimizzare gli input osservabili e stabilite secondo il metodo utilizzato per la valutazione (metodo dei multipli, il metodo reddituale e il metodo del costo):

1) Appropriate in base alle circostanze: le tecniche di valutazione devono essere applicate in modo coerente nel tempo a meno che non esistano tecniche alternative più rappresentative per la valutazione del fair value.

2) Massimizzare gli input osservabili: gli input si distinguono in osservabili e non osservabili, fornendo alcuni esempi di mercati dai quali possono essere calcolati i fair value.

3) Le tecniche di misurazione del fair value si classificano in tre livelli gerarchici a seconda del tipo di input che viene utilizzato:

- Livello 1: gli input derivano dai prezzi quotati in mercati regolamentati di beni identici all'attività o passività da valutare. In questo caso si utilizzano i prezzi senza procedere ad alcun aggiustamento.

- Livello 2: gli input derivano dai prezzi quotati o altri dati (tassi di interesse, curve dei rendimenti osservabili, spread creditizi) per attività o passività simili in mercati attivi e non attivi. Per questo caso possono essere effettuati degli aggiustamenti dei prezzi in funzione di fattori specifici dell'attività o passività.

- Livello 3: in questo caso gli input non sono osservabili. Il principio dispone che sia possibile ricorrere a quest'ultima tecnica solo in questo caso. Gli input di questo livello comprendono per esempio swap su valute a lungo termine, interest rate swap, passività di smantellamento assunta in una business combination, ecc..

La disposizione di questi livelli segue una gerarchia di priorità: attribuendo la massima significatività per il livello 1 e minima per il livello 3.

L'IFRS 13 dispone che per la valutazione del fair value possano essere utilizzati tre metodi di valutazione:

- Il metodo della valutazione di mercato si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili. I modelli utilizzati sono il metodo dei multipli e il metodo dei prezzi a matrice;

- Il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati dall'attività. Questa metodologia consente di ottenere un fair value che rifletta le attuali aspettative del mercato su tali importi futuri;

- Il metodo del costo riflette l'ammontare che sarebbe richiesto alla data di valutazione per sostituire la capacità di servizio dell'attività oggetto di valutazione. Il fair value sarà pari al costo che un operatore di mercato dovrebbe sostenere per acquisire o costruire un'attività di utilità comparabile rettificata (tenendo conto del livello di obsolescenza dell'attività in oggetto). Ricordiamo che questo metodo può essere usato solo qualora gli altri metodi non siano utilizzabili.

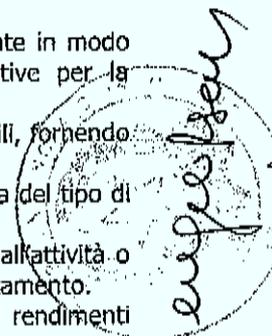
Le tecniche di valutazione sono applicate in modo coerente nel tempo a meno che esistano delle tecniche alternative che consentano una più rappresentativa valutazione del fair value. Nella selezione delle tecniche di valutazione assumono una rilevanza particolarmente significativa le assunzioni utilizzate nel determinare il prezzo dell'attività o delle passività.

L'IFRS 13 introduce significativi incrementi negli obblighi d'informativa introducendo la richiesta di informazioni inerenti al fair value degli strumenti non finanziari e il riferimento agli input utilizzati nella gerarchia del fair value.

Le attività del Gruppo Aedes sono state classificate nel 3° livello gerarchico; tutti gli immobili facenti capo a società del Gruppo sono stati aggregati nelle seguenti categorie, in funzione della destinazione d'uso specifica:

- *Retail;*
- *Office;*
- *Other.*

Nella tabella di seguito è riportato il book value ed il fair value degli immobili appartenenti alle società del Gruppo Aedes, classificati in base alla metodologia di valutazione utilizzata e alla destinazione d'uso:



	Discounted Cash Flow		Metodo Comparativo		Metodo Residuale		Totale	
	Book value	Fair Value	Book value	Fair Value	Book value	Fair Value	Book value	Fair Value
Retail	34.490	34.490	7.100	7.100	100.733	101.193	142.323	142.783
Office	118.420	118.420	-	-	-	-	118.420	118.420
Other	1.200	1.200	1.545	1.545	3.400	3.400	6.145	6.145
<b>Totale</b>	<b>154.110</b>	<b>154.110</b>	<b>8.645</b>	<b>8.645</b>	<b>104.133</b>	<b>104.593</b>	<b>266.888</b>	<b>267.348</b>

Gli importi sopra esposti sono stati depurati dall'impatto relativo alla valorizzazione di immobili inclusi tra le rimanenze: tali immobili sono stati valutati secondo i principi esposti nello IAS 2 'Rimanenze' e, in base ai principi in esame, non sono da includere nelle valutazioni ex IFRS 13 (si rinvia all'apposito paragrafo riportato in precedenza).

I metodi valutativi prevalenti sono il DCF e il Metodo Residuale mentre per una parte degli immobili si è deciso di avvalersi del Metodo Comparativo in quanto ritenuto più attinente alla tipologia degli assets. Di seguito un dettaglio delle metodologie valutative applicate:

- **Discounted Cash Flow** (o 'DCF'): prendendo in considerazione il tasso di rendimento iniziale ed il profilo di rendimento nei primi anni di investimento, è stato costruito un flusso di cassa attualizzato su un periodo di tempo definito. Tale approccio è dipendente da molte variabili, tra cui il canone di mercato, le assunzioni sulla crescita di mercato, il tasso di rendimento in uscita, il tasso di attualizzazione. È stato inoltre comparato il tasso di rendimento iniziale e l'andamento del rendimento con transazioni recenti nel mercato, utilizzando il DCF come supporto per la proiezione di costi e ricavi;
- **Metodo Comparativo**: si fonda sulla comparazione diretta del bene oggetto di analisi con beni compravenduti ad esso assimilabili o riconducibili; i prezzi corrisposti o richiesti vengono messi in relazione con i fattori che influenzano il valore dell'immobile; solitamente tale tipologia valutativa è applicata per immobili residenziali o immobili destinati ad utilizzatori diretti;
- **Metodo Residuale**: è utilizzato solitamente per le proprietà sfitte/da ristrutturare prima di essere nuovamente locate o vendute e per i progetti di sviluppo; il valore di mercato è il risultato della differenza tra il valore del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione, al netto del profitto che il soggetto che acquistasse oggi la proprietà desidererebbe come remunerazione del duplice rischio assunto di trasformazione e successiva vendita.

Entrando nel merito delle valutazioni dei singoli immobili, in base alla metodologia applicata e alla destinazione individuata, si specifica che:

- Metodo DCF (58% circa del fair value totale):
  - Retail: il periodo di attualizzazione oscilla tra i 10 e i 15 anni; è stato utilizzato prevalentemente un tasso d'inflazione pari all'1,00% per il primo anno, all'1,70% per il secondo anno e pari al 2,00% dal terzo anno di proiezione; il tasso di crescita di mercato è stato valutato pari al tasso d'inflazione. Il tasso di attualizzazione utilizzato, invece, varia tra il 7,00% e l'8,50%; il tasso di capitalizzazione netto tra il 6,00% ed il 7,50%;
  - Office: il periodo di attualizzazione oscilla tra i 10 e i 15 anni; è stato utilizzato prevalentemente un tasso d'inflazione pari all'1,40%. Il tasso di attualizzazione utilizzato, invece, varia tra il 4,75% ed il 7,57%; il tasso di capitalizzazione netto tra il 4,00% e l'8,04%;
  - Other: comprende un solo immobile a uso alberghiero, il periodo di attualizzazione utilizzato è pari a 10 anni; è stato utilizzato un tasso d'inflazione pari all'1,00% per il primo anno, all'1,70% per il secondo anno e pari al 2,00% dal terzo anno di proiezione; il tasso di crescita di mercato è stato valutato pari al tasso d'inflazione. Il tasso di attualizzazione utilizzato, invece, risulta pari al 7,50%; il tasso di capitalizzazione lordo risulta pari al 6,75%.
- Metodo Residuale (39% circa del fair value totale):

Tale metodo di valutazione è stato utilizzato quasi esclusivamente per i progetti di sviluppo, il profitto dello sviluppatore è stato valutato tra il 15,00% e il 25,00% dei costi di sviluppo mentre il tasso di capitalizzazione netto utilizzato per la determinazione del valore finale dell'immobile è pari al 7,50%.

**NOTA 36. EVENTI E OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI**

Nel corso dell'esercizio 2015 è stato completato l'aumento di capitale in opzione. Salvo quanto appena precisato, ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, non sono state poste in essere da parte del Gruppo Aedes, operazioni significative non ricorrenti nel corso dell'esercizio.

NOTA 37. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel corso dell'esercizio 2015 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali<sup>27</sup>.

NOTA 38. INFORMAZIONI SUI RISCHI FINANZIARI

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e delle passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dello IAS 39.

Valori al 31 dicembre 2015

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2015	Attività al Fair Value	Investimenti detenuti sino a scadenza	Crediti e finanziamenti	Attività al costo ammortizzato	Attività disponibili per la vendita	Valore contabile al 31 dicembre 2015	NOTE
Attività Finanziarie non correnti	638	0	13.212	0	1.963	15.813	5-7-8
Crediti commerciali	0	0	12.900	0	0	12.900	9
Attività Finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0	
Disponibilità Liquide	0	0	68.497	0	0	68.497	12
<b>Totale</b>	<b>638</b>	<b>0</b>	<b>94.660</b>	<b>0</b>	<b>1.963</b>	<b>97.370</b>	

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2015	Passività al Fair Value	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2015	NOTE
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	0	94.424	94.424	15
Altre passività finanziarie non correnti	506	761	1.267	/
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	0	70.022	70.022	15
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	0	15.345	15.345	19
Altre passività finanziarie correnti	0	3.487	3.487	19
<b>Totale</b>	<b>506</b>	<b>184.039</b>	<b>184.545</b>	

Valori al 31 dicembre 2014

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2014	Attività al Fair Value	Investimenti detenuti sino a scadenza	Crediti e finanziamenti	Attività al costo ammortizzato	Attività disponibili per la vendita	Valore contabile al 31 dicembre 2014	NOTE
Attività Finanziarie non correnti	0	0	1.890	0	1.978	3.868	5-7-8
Crediti commerciali	0	0	34.500	0	0	34.500	9
Attività Finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0	
Disponibilità Liquide	0	0	32.293	0	0	32.293	12
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.003</b>	<b>-</b>	<b>1.978</b>	<b>71.001</b>	

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2014	Passività al Fair Value	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2014	NOTE
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	0	109.642	109.642	15
Altre passività finanziarie non correnti	0	74	74	7
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	0	46.763	46.763	15
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	0	15.536	15.536	19
Altre passività finanziarie correnti	0	3.264	3.264	19
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>175.279</b>	<b>175.279</b>	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori al 31 dicembre 2015

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2015	Da interessi	Da variazioni di fair value	Da riserva di patrimonio netto	Utili e perdite su cambi	Valore contabile al 31 dicembre 2015	NOTE
Crediti e finanziamenti	8/4	0	0	0	8/4	23
Attività a fair value	0	198	0	0	198	29
Attività disponibili per la vendita	0	0	409	0	409	29
Passività a fair value	0	(66)	0	0	(66)	29
Passività al costo ammortizzato	(5.268)	0	0	0	(5.268)	29
<b>Totale</b>	<b>(4.394)</b>	<b>132</b>	<b>409</b>	<b>0</b>	<b>(3.853)</b>	

<sup>27</sup> Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2005, 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/complettezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015

Valori al 31 dicembre 2014

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2014	Da interessi	Da variazioni di fair value	Da riserva di patrimonio netto	Utili e perdite su cambi	Valore contabile al 31 dicembre 2014	NOTE
Crediti e Finanziamenti	327	0	0	0	327	29
Attività a fair value	0	166	0	0	166	29
Attività disponibili per la vendita	0	0	(49)	0	(49)	29
Passività a fair value	0	(243)	0	0	(243)	29
Passività al costo ammortizzato	(5.765)	0	0	0	(5.765)	29
<b>Totale</b>	<b>(5.438)</b>	<b>(27)</b>	<b>(49)</b>	<b>0</b>	<b>(5.564)</b>	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche risulta dettagliatamente identificato nelle relative note di riferimento.

L'IFRS 7 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 - input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 - che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (strumenti derivati commentati alla nota 7) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

Valori al 31 dicembre 2015:

	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività disponibili per la vendita	1.963	0	0	1.963
Strumenti finanziari derivati	0	638	0	638
<b>Totale attività</b>	<b>1.963</b>	<b>638</b>	<b>0</b>	<b>2.601</b>
Strumenti finanziari derivati	0	(506)	0	(506)
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>(506)</b>	<b>0</b>	<b>(506)</b>
<b>Totale</b>	<b>3.926</b>	<b>264</b>	<b>0</b>	<b>4.190</b>

Valori al 31 dicembre 2014

	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività disponibili per la vendita	1.978	0	0	1.978
<b>Totale attività</b>	<b>1.978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.978</b>
<b>Totale</b>	<b>3.956</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.956</b>

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati con il metodo del Discounted Cash Flow. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi forward desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

Il Gruppo è esposto a rischi finanziari:

- rischio di tasso di interesse;
- rischio di cambio;
- rischio di liquidità;
- rischio di credito.

Le politiche di gestione del rischio sono espone nella sezione 3.9. La seguente sezione fornisce indicazioni qualitative e quantitative di riferimento sull'incidenza di tali rischi sul Gruppo.

#### Rischio di tasso di interesse

Gli strumenti finanziari che espongono la Società al rischio di tasso di interesse sono i finanziamenti a tasso variabile.

Non costituiscono esposizioni al rischio di tasso di interesse i finanziamenti a tasso fisso, in quanto le variazioni di *fair value* non sono iscritte a conto economico e non presentano *cash flow* variabili in funzione delle condizioni di mercato.

#### *Sensitivity Analysis*

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2015	822	(822)			822	(822)
2014	782	(782)			782	(782)

#### Finanziamenti a tasso variabile

Tenuto conto dei tassi particolarmente favorevoli e al fine di ridurre l'esposizione complessiva del Gruppo al rischio di tasso, atteso che al termine del precedente esercizio il Gruppo aveva il 100% dei debiti finanziari a tasso variabile, la Società ha sottoscritto, in data 4 novembre 2015, un contratto derivato aventi le seguenti caratteristiche:

Tipologia	zero cost COLLAR
Decorrenza	31.12.2015
Scadenza	31.12.2020
Nozionale	Euro 50 milioni, Bullet
Tasso Variabile Euribor	3 mesi, act/360, trimestrale
CAP strike	1.00%
FLOOR strike	0.00%

Il nozionale sottoscritto equivale a circa il 30% dell'indebitamento lordo finanziario di Gruppo al 31 dicembre 2015. Si precisa che lo strumento non è abbinato a uno specifico finanziamento ma è finalizzato a limitare il rischio di incremento dei tassi di interesse sull'esposizione complessiva del Gruppo. Pertanto, eventuali variazioni di periodo verranno registrate nel conto economico quali adeguamenti di periodo al *mark-to-market*.

#### Rischio di cambio

Il Gruppo al 31 dicembre 2015 non ha un rischio di cambio dal momento che non ha esposizioni in valute diverse dall'Euro.

#### Rischio di liquidità

L'analisi del rischio di liquidità esposta nel seguito quantifica, per ogni scadenza contrattuale, i *cash flow* derivanti dalle passività finanziarie detenute dal Gruppo in data 31 dicembre 2015.

In riferimento alle scadenze dei flussi di cassa, data la natura del ciclo monetario della Società si è ritenuto opportuno aggregare i pagamenti in periodi temporali di lunghezza variabile, illustrando un maggior dettaglio per le posizioni a breve scadenza. I *cash flow* delle passività a tasso variabile sono stati valutati sulla base dei tassi di interesse forward alle date di chiusura del bilancio.

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative dell'analisi effettuata mettendo a confronto le situazioni al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014.

Valori in migliaia di Euro

31 dicembre 2015	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	Entro 1 mese	1-3 mesi	3-6 mesi	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	Oltre 5 anni
<b>Passività finanziarie non derivate</b>									
Mutui ipotecari	123.226	125.004	1.632	48.058	3.617	5.536	26.954	21.370	17.837
Passività per leasing finanziari	18.025	18.171	0	347	362	734	1.486	4.646	10.596
Finanziamento in conto corrente	21.649	22.753	9.698	854	883	1.545	9.741	32	0
Debiti verso altri finanziatori	1.516	1.758	0	17	17	35	125	182	1.382
<b>Totale</b>	<b>164.446</b>	<b>168.586</b>	<b>11.330</b>	<b>50.176</b>	<b>4.879</b>	<b>7.850</b>	<b>38.306</b>	<b>26.230</b>	<b>29.815</b>
<b>Strumenti finanziari derivati</b>									
Derivati di copertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Derivati non di copertura</b>	<b>(132)</b>	<b>(132)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(132)</b>	<b>0</b>
Fair Value Cap	(638)	(638)	0	0	0	0	0	(638)	0
Fair Value Floor	506	506	0	0	0	0	0	506	0
<b>Totale</b>	<b>164.314</b>	<b>168.454</b>	<b>11.330</b>	<b>50.176</b>	<b>4.879</b>	<b>7.850</b>	<b>38.306</b>	<b>26.098</b>	<b>29.815</b>

Valori in migliaia di Euro

31 dicembre 2014	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	Entro 1 mese	1-3 mesi	3-6 mesi	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	Oltre 5 anni
<b>Passività finanziaria non derivate</b>									
Mutui ipotecari	(97.142)	98.060	976	4.557	3.447	6.263	26.413	38.709	18.594
Passività per leasing finanziari	(19.265)	19.339	0	355	358	724	1.463	4.581	11.858
Finanziamento in conto corrente	(37.161)	38.709	4.133	11.039	1.302	17.690	2.476	1.570	0
Debiti verso altri finanziatori	(2.837)	2.859	0	8	8	16	31	101	2.700
<b>Totale</b>	<b>(156.405)</b>	<b>159.377</b>	<b>5.109</b>	<b>15.959</b>	<b>5.114</b>	<b>24.692</b>	<b>30.383</b>	<b>44.961</b>	<b>33.158</b>

La Società, tramite la Direzione *Finance* e una continua supervisione da parte degli organi delegati della Capogruppo, mantiene un attento monitoraggio della liquidità. A tal fine, il Gruppo monitora in rischio di liquidità attraverso la predisposizione di un dettagliato *budget* economico e finanziario su un orizzonte temporale non inferiore a un anno e una coerente gestione di vendite immobiliari e assunzione di impegni finanziari.

*Analisi delle passività per scadenza*

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014.

Valori al 31 dicembre 2015:

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2015	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	94.424	0	0	62.340	32.084
Altre passività finanziarie non correnti	1.267	0	0	761	506
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	70.022	0	70.022	0	0
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	15.345	0	14.040	1.305	0
Altre passività finanziarie correnti	3.487	0	3.487	0	0
<b>Totale</b>	<b>184.545</b>	<b>0</b>	<b>87.549</b>	<b>64.406</b>	<b>32.590</b>

Valori al 31 dicembre 2014:

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2014	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	109.642	0	0	73.419	36.223
Altre passività finanziarie non correnti	74	0	0	74	0
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	46.763	0	46.763	0	0
Debito verso fornitori/acconti da clienti	15.536	0	14.064	1.472	0
Altre passività finanziarie correnti	3.264	0	3.264	0	0
<b>Totale</b>	<b>175.279</b>	<b>0</b>	<b>64.091</b>	<b>74.965</b>	<b>36.223</b>

Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni e prestazioni di servizi. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note di commento.

## 3.14 Allegato 1 - Informazioni societarie

### SOCIETÀ CONTROLLATE CONSOLIDATE INTEGRALMENTE<sup>28</sup>

Partecipazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Quote di Partecipazione
Aedes Real Estate SGR S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 5.500.000	95% Aedes SIIQ S.p.A.
Aedes Project S.r.l. In liquidazione	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 520.000	91% Aedes SIIQ S.p.A.
Bollina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Monterotondo, 58	€ 50.000	70% Aedes SIIQ S.p.A.
Cascina Praga SIINQ S.p.A. <sup>29</sup>	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 50.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Consorzio ATA	Serravalle Scrivia (AL) Via Novi, 39	€ 10.000	99,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Petrarca	-	-	65% Aedes SIIQ S.p.A.
Golf Club Castello Tolcinasco SSD S.r.l.	Pieve Emanuele (MI) Località Tolcinasco	€ 10.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Novipraga SIINQ S.p.A. <sup>30</sup>	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragafrance S.à r.l.	Nizza (Francia) 14, Rue Dunoyer de Séconzac	€ 50.000	75% Aedes SIIQ S.p.A.
Praga Service Real Estate S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragacinq SIINQ S.p.A. <sup>31</sup>	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 50.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaquattro Center SIINQ S.p.A. <sup>32</sup>	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 54.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaotto S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragasette S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 10.000	60% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragatre SIINQ S.p.A. <sup>33</sup>	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 50.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Pragaundici SIINQ S.p.A. <sup>34</sup>	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Praga Construction S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 100.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
SATAC SIINQ S.p.A.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 620.000	100% Aedes SIIQ S.p.A.
Società Agricola La Bollina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Monterotondo, 58	€ 100.000	100% Pragacinq SIINQ S.p.A.

#### **Aedes Real Estate SGR S.p.A.**

società dedicata alla gestione collettiva del risparmio attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi. I fondi attualmente gestiti sono quattro: Dante Retail, Investietico, Leopardi e Petrarca. E' posseduta al 95% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **Aedes Project S.r.l. in liquidazione**

società posseduta al 91% da Aedes SIIQ S.p.A..

#### **Bollina S.r.l.**

società operante nel settore del commercio enologico. E' posseduta al 70% da Aedes SIIQ S.p.A..

<sup>28</sup> Non include Aedes Agency S.r.l. in liquidazione, cancellata dal registro imprese in data 18 gennaio 2016.

<sup>29</sup> Adesione al regime SIINQ in data 29 dicembre 2015, iscrizione nel registro imprese, in data 27 gennaio 2016.

<sup>30</sup> Adesione al regime SIINQ in data 29 dicembre 2015, iscrizione nel registro imprese, in data 27 gennaio 2016.

<sup>31</sup> Adesione al regime SIINQ in data 29 dicembre 2015, iscrizione nel registro imprese, in data 27 gennaio 2016.

<sup>32</sup> Adesione al regime SIINQ in data 29 dicembre 2015, iscrizione nel registro imprese, in data 26 gennaio 2016.

<sup>33</sup> Adesione al regime SIINQ in data 29 dicembre 2015, iscrizione nel registro imprese, in data 27 gennaio 2016.

<sup>34</sup> Adesione al regime SIINQ in data 29 dicembre 2015, iscrizione nel registro imprese, in data 26 gennaio 2016.

**Cascina Praga SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili a reddito, in sviluppo (a destinazione commerciale ed economico/produttivo) e di diritti edificatori (a destinazione d'uso commerciale, economico/produttivo) in Serravalle Scrivia (AL). E' posseduta al 100% da Aedes SIINQ S.p.A..

**Consorzio ATA**

consorzio costituito per lo sviluppo del progetto di proprietà della società S.A.T.A.C. S.p.A. a Caselle Torinese (TO), che detiene il 99,33% delle quote.

**Fondo Petrarca**

fondo specializzato nel segmento ufficio, detenuto al 65% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Golf Club Castello Tolcinasco Società Sportiva Dilettantistica S.r.l.**

società, posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A., deputata alla gestione degli impianti sportivi.

**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). E' posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragafrance S.à r.l.**

società proprietaria di immobili in Costa Azzurra (Francia) a destinazione d'uso residenziale, in parte in corso di ristrutturazione e sviluppo ed in parte finiti. E' posseduta al 75% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Praga Service Real Estate S.r.l.**

società di servizi (organizzazione e sviluppo *master plan, project management*, redazione e verifica di PEC e convenzioni, coordinamento e sviluppo dei permessi di costruire, gestione autorizzazioni commerciali e verifica ambientale, direzione tecnica/*tenant coordinator, facility management*). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragacinque SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ), 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). E' posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragaotto S.r.l.**

società proprietaria 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). E' posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragasette S.r.l.**

società che ha terminato, nel corso del 2015, la vendita frazionata di un immobile finito a destinazione d'uso residenziale a Mentone (Francia). E' posseduta al 60% da Aedes SIIQ S.p.A..

**Pragatre SIINQ S.p.A.**

società di investimento immobiliare non quotata (SIINQ) proprietaria di immobili a reddito (Roero Retail Park fase B a destinazione d'uso commerciale) e in corso di sviluppo (Roero Retail Park fase C a destinazione d'uso commerciale e Roero Center fase D a destinazione economico/produttivo) nel Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN). E' 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). E' posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A..

### Praga Construction S.r.l.

società che svolge servizi di *general contractor* 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 di immobili (Caselle Designer Village a destinazione d'uso commerciale e direzionale) nel Comune di Caselle Torinese. È posseduta al 100% da Pragacinq SIINQ S.p.A.

### Società Agricola La Bollina S.r.l.

società operante nel settore enologico, proprietaria di terreni agricoli nel Comune di Serravalle Scrivia (AL) e di terreni condotti tramite affitto di fondo rustico nel Comune di Novi Ligure (AL) e di una cantina nel Comune di Serravalle Scrivia (AL). È posseduta al 100% da Aedes SIIQ S.p.A.

#### SOCIETÀ COLLEGATE CONSOLIDATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

Partecipazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Quote di Partecipazione
Aedilia Nord Est S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	€ 8.797.086	56,52% Aedes SIIQ S.p.A.
Efir S.à.r.l.	5 Allé Scheffer L - 2520 Luxembourg	€ 22.279.300	33,33% Aedes SIIQ S.p.A.
Fondo Dante Retail	-	-	100% Efir S.à.r.l.
Fondo Leopardi	-	-	24,389% Aedes SIIQ S.p.A.
Nichelino S.c. a r.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga Construction S.r.l.
Parco Grande S.c.ar.l. in liquidazione	Milano Via Gaetano de Castilia, 6A	€ 10.000	50% Aedes Project S.r.l. in liquidazione
Pragasci S.r.l.	Milano Via Monte Napoleone n. 29	€ 100.000	50,1% Aedes SIIQ S.p.A.
Ravizza S.c.ar.l. in liquidazione	Milano Via Gaetano de Castilia, 6A	€ 10.000	50% Aedes Project S.r.l. in liquidazione
Serravalle Village S.c.ar.l.	Tortona (AL) S.S. per Alessandria 6A	€ 10.000	50% Praga Construction S.r.l.

### Aedilia Nord Est S.r.l.

società posseduta al 56,52% da Aedes SIIQ S.p.A., proprietaria di un immobili di pregio a Venezia Cannareggio. Ha inoltre il 100% di Pival S.r.l., proprietaria di un'area edificabile a Piove di Sacco.

### Efir S.ar.l.

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.

### Fondo Leopardi

fondo con portafoglio immobiliare a destinazione mista, detenuto al 24,389% da Aedes SIIQ S.p.A.. È inoltre proprietario de: (i) il 100% di Alpe Adria S.r.l., Agrigento S.r.l. e Trieste S.r.l., titolari di rami d'azienda; (ii) il 100% di Galileo Ferraris 160 S.r.l., proprietaria di un'area in Napoli; (iii) il 73,39% di Golf Tolcinasco S.r.l., proprietaria dell'omonimo campo da golf; (iv) il 100% di Rho Immobiliare S.r.l., proprietaria del centro commerciale "Rho Center"; (v) il 100% di F.D.M. S.A., proprietaria di un *asset* di pregio in Forte del Marmi (LU); (vi) il 100% di Rubattino 87 S.r.l., dedicata allo sviluppo, costruzione e commercializzazione di aree in Milano, e proprietaria di appartamenti in Milano; (vii) il 50% della Rubattino Ovest S.p.A., tramite la Rubattino 87 S.r.l., società in *juv* dedicata allo sviluppo di residenza libera in via Rubattino - Area Ovest; (viii) il 50% di Via Calzoni S.r.l. in liquidazione, proprietaria di aree in Bologna; (ix) il 40% di Induxia S.r.l. in liquidazione, proprietaria di aree site a

Binasco e Lacchiarella; e (x) il 49% di Trixia S.r.l., proprietaria di aree e di una cascina, nella provincia di Milano, nonché di parte del Castello di Tolcinasco, sito in Basiglio (MI).

**Nichelino S.c.ar.l. e Serravalle Village S.c.ar.l.**

società consortili costituite dall'A.T.I. tra 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.

**Parco Grande S.c.ar.l. in liquidazione e Ravizza S.c.ar.l. in liquidazione**

associazioni temporanee di imprese partecipate al 50% da Aedes Project S.r.l. in liquidazione e costituite per una commessa sullo sviluppo delle aree di via Rubattino e di via Pompeo Leoni.

**Pragasei S.r.l.**

società proprietaria di immobili in corso di costruzione (Serravalle Outlet Village a destinazione d'uso commerciale) a Serravalle Scrivia (AL). E' posseduta al 50,1% da Aedes SIIQ S.p.A. in *joint venture* con TH Real Estate.

ALTRE PARTECIPAZIONI

<i>Partecipazione</i>	<i>Sede Sociale</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Quote di Partecipazione</i>
Fondo Investietico	-	-	2% Aedes Real Estate SGR S.p.A.
Roma Development S.r.l.	Roma Via Luigi Luciani, 41	€ 4.020.000	0,49% Aedes SIIQ S.p.A.

**Fondo Investietico**

fondo specializzato nel segmento degli immobili destinati o da destinarsi ad attività ad alto contenuto sociale, quotato in borsa e detenuto al 2% da Aedes Real Estate SGR S.p.A..

**Roma Development S.r.l.**

società proprietaria di un'area di sviluppo in Roma località La Storta. Partecipata allo 0,49% da Aedes SIIQ S.p.A..

### 3.15 Allegato 2 - Rapporti con parti correlate

I rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio dal Gruppo Aedes con le società non incluse nell'area di consolidamento consistono prevalentemente in servizi amministrativi e immobiliari, oltre che a finanziamenti erogati dalle società del Gruppo alle società non consolidate, remunerati a tassi in linea con quelli normalmente applicati dal sistema bancario.

Tutti i rapporti con parti correlate sono regolati a normali condizioni di mercato.

Controparte	Crediti finanziari non correnti	Crediti commerciali correnti	Debiti finanziari non correnti	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	Debiti commerciali e altri debiti correnti	Ricavi delle vendite o delle prestazioni	Altri ricavi	Costi materie prime e servizi	Altri costi operativi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>											
Aedda Nord Est S.r.l.	1.851	51	0	0	0	10	0	0	0	60	0
Ape Adria S.r.l.	73	114	0	0	63	0	48	0	0	2	0
Fondo Dante Retail	0	129	0	0	0	1.091	0	0	0	0	0
Fondo Investitico	0	4	0	0	171	0	0	0	0	0	0
Fondo Leopardi	0	616	0	0	73	1.431	6	0	0	0	0
Fondo Palmaica	0	0	0	0	0	355	0	(3)	0	0	0
Fondo Palmaica	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0
Galea Farms 160 S.r.l.	0	4	0	0	0	3	0	(142)	(152)	14	0
Golf Tokhaseo S.r.l.	515	59	0	0	21	3	0	0	0	0	0
Mercurio S.r.l.	0	0	0	0	1	12	1	0	0	0	0
Nejthub S.p.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nikolino Village S.p.A.	1.024	87	0	0	1.493	0	72	(2.761)	0	0	0
Pavco Grande SCARL	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0
Pival S.r.l.	0	67	0	0	0	10	0	0	0	0	0
Preganzi S.r.l.	9.639	2.855	0	51	0	3.297	0	0	(1)	286	0
Ravenna SCARL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ring Immobiliare S.r.l. in liquidazione	0	0	0	0	0	6	262	0	0	0	0
Roma Development S.r.l.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0
Rubattino B7 S.r.l.	0	1.038	0	0	13	62	144	0	0	0	0
Rubattino Quest S.p.A.	0	99	0	0	0	12	20	0	0	0	0
Sernavalle Village S.p.A.	0	299	0	0	2.851	0	267	(3.415)	0	0	0
Trieste S.r.l.	38	8	0	0	4	0	0	0	0	0	0
Trisa S.r.l.	0	0	0	1.251	0	0	0	0	0	0	127
Via Calzoni S.r.l. in liquidazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale da Collegate</b>	<b>13.140</b>	<b>5.424</b>	<b>0</b>	<b>1.305</b>	<b>4.710</b>	<b>9.301</b>	<b>1.120</b>	<b>(6.921)</b>	<b>(134)</b>	<b>502</b>	<b>0</b>
<b>Altre Parti Correlate</b>											
Agusta S.p.A.	0	11	0	0	0	9	0	0	0	0	0
Dia Ppor Studio Legge Tributario Associato	0	0	0	0	38	0	0	(32)	0	0	0
Engel Clementi Studi Ass.to	0	0	0	0	0	0	0	(6)	0	0	0
R & P S.r.l.	0	0	0	0	536	0	0	(1.291)	0	0	0
Sator Immobiliare SSR S.p.A.	0	0	0	0	13	0	0	0	(13)	0	0
Avain Real Estate S.p.A.	0	0	0	0	0	0	0	(42)	0	0	0
VI.BA. S.r.l.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(24)
<b>Totale Altre Parti Correlate</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>587</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>(1.371)</b>	<b>(13)</b>	<b>0</b>	<b>(24)</b>
<b>TOTALE PARTI CORRELATE</b>	<b>13.140</b>	<b>5.435</b>	<b>0</b>	<b>1.305</b>	<b>5.297</b>	<b>9.310</b>	<b>1.120</b>	<b>(7.092)</b>	<b>(151)</b>	<b>502</b>	<b>(24)</b>

Il totale dei compensi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione, ivi inclusi i Consiglieri con deleghe, Sindaci e Dirigenti con responsabilità strategiche è riportato nella seguente tabella:

	Aedes SiiQ S.p.A.	Controllate e collegate	Totale
Compensi membri del Consiglio di Amministrazione di cui riversati	1.062	273	<b>1.335</b>
	-	77	<b>77</b>
Compensi membri del Collegio Sindacale	113	86	<b>199</b>
	<b>1.175</b>	<b>359</b>	<b>1.534</b>

In tabella sono inoltre evidenziati i compensi oggetto di rinuncia o riversamento a favore di Aedes SiiQ S.p.A. da parte dell'Amministratore Delegato, pari a 77 migliaia di Euro, relativamente ai compensi quale componente del Consiglio di Amministrazione in società controllate e collegate.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla remunerazione della Società predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, che verrà pubblicata ai sensi di legge anche sul sito internet aziendale.

### 3.16 Allegato 3 - Partecipazioni in società valutate con il metodo del patrimonio netto

Controparte	Attività non correnti	Attività correnti	Passività non correnti	Passività correnti
<b>Società collegate</b>				
Aedilia Nord Est S.r.l.	4	9.080	3.046	64
EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail	60.662	183	3	32
Fondo Dante Retail	130.883	10.264	75.102	1.675
Fondo Leopardi	70.251	3.693	28.978	1.292
Nichelino Village S.c.ar.l.	0	0	0	0
Parco Grande SCARL	0	0	0	0
Pragasel S.r.l.	2	19.092	12.890	6.221
Ravizza SCARL	0	0	0	0
Serravalle Village S.c.ar.l.	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>261.802</b>	<b>42.312</b>	<b>120.019</b>	<b>9.284</b>

Controparte	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	Altri ricavi	Variazione delle rimanenze	Costi materie prime e servizi	Costo del personale	Altri costi operativi
<b>Società collegate</b>						
Aedilia Nord Est S.r.l.	321	17	100	(247)	0	(10)
EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail	0	0	0	(18)	0	(77)
Fondo Dante Retail	9.833	2.388	0	(1.084)	0	(5.128)
Fondo Leopardi	1.261	462	0	(265)	0	(3.254)
Nichelino Village S.c.ar.l.	0	0	0	0	0	0
Parco Grande SCARL	0	0	0	0	0	0
Pragasel S.r.l.	271	1	9.075	(9.060)	0	(12)
Ravizza SCARL	0	0	0	0	0	0
Serravalle Village S.c.ar.l.	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>12.386</b>	<b>2.868</b>	<b>9.175</b>	<b>(10.704)</b>	<b>0</b>	<b>(8.481)</b>

Controparte	Ammortamenti	Svalutazioni e accantonamenti	Proventi/(Oneri) Finanz. Netti	Proventi/(Oneri) da partecipazioni	Imposte	Utili/(Perdi)ta del periodo
Aedilia Nord Est S.r.l.	0	0	(56)	(344)	0	(217)
EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail	0	0	0	4.459	(50)	4.225
Fondo Dante Retail	0	0	(585)	(410)	0	(4.914)
Fondo Leopardi	0	0	(517)	(7.176)	0	(9.089)
Nichelino Village S.c.ar.l.	0	0	0	0	0	0
Parco Grande SCARL	0	0	0	0	0	0
Pragasel S.r.l.	0	0	0	0	0	0
Ravizza SCARL	0	0	(434)	0	(1)	(160)
Serravalle Village S.c.ar.l.	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.692)</b>	<b>(3.771)</b>	<b>(60)</b>	<b>(229)</b>

Di seguito si riporta il dettaglio della posizione finanziaria netta delle società valutate con il metodo del patrimonio netto:

Partecipazione	% di partecipazione	PFN al 100%	PFN pro-quota
Aedilia Nord Est S.r.l.	56,52%	139	79
EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail	33,33%	168	56
Fondo Dante Retail	33,33%	(65.859)	(21.951)
Fondo Leopardi	24,89%	(27.684)	(6.891)
Pragasel S.r.l.	50%	42	21
<b>Totale</b>		<b>(93.194)</b>	<b>(28.686)</b>

A fronte dell'indebitamento elencato si evidenzia che lo stesso è contro garantito principalmente da garanzie immobiliari. Si rimanda alla Nota 32 per eventuali impegni del Gruppo.

### 3.17 Allegato 4 – Informazioni ai sensi dell’art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell’art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell’esercizio 2015 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Corrispettivi di competenza dell’esercizio 2015
<b>Revisione contabile</b>	Deloitte & Touche S.p.A.	Capogruppo - Aedes SIIQ S.p.A.	180
	Deloitte & Touche S.p.A.	Società controllate	222
<b>Totale</b>			<b>402</b>



### 3.18 Attestazione sul bilancio consolidato<sup>35</sup>

I sottoscritti Giuseppe Roveda, in qualità di Amministratore Delegato, e Gabriele Cerminara, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche del Gruppo Aedes, e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2015.

Si attesta, inoltre, che

1. il Bilancio consolidato:
  - a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
  - b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
  - c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento del Gruppo Aedes.
2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 23 marzo 2016

*L'Amministratore delegato*

**Giuseppe Roveda**

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari*

**Gabriele Cerminara**

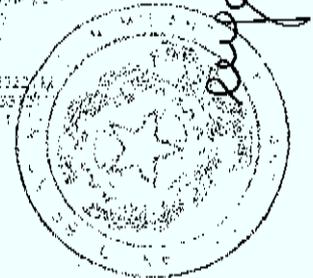
---

<sup>35</sup> ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

## 3.19 Relazione della Società di Revisione



Deloitte & Touche S.p.A.  
 Via Belfiore, 21  
 20133 Milano  
 Italia  
 Tel: +39 02 51212111  
 Fax: +39 02 51212111  
 www.deloitte.it



### RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 16 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Agli Azionisti della  
 AEDES SIHQ S.p.A.**

#### **Relazione sul bilancio consolidato**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo AEDES, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2015, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

#### *Responsabilità degli Amministratori per il bilancio consolidato*

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

#### *Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio consolidato dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio consolidato dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio consolidato nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Gruppo Società di Revisione: Deloitte & Touche S.p.A. - Via Belfiore, 21 - 20133 Milano - Italia  
 numero verde 800 20 20 20 - 02 51212111

Consiglio di Amministrazione: AEDES SIHQ S.p.A. - Via Belfiore, 21 - 20133 Milano - Italia  
 numero verde 800 20 20 20 - 02 51212111

*Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo AEDES al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

*Altri aspetti*

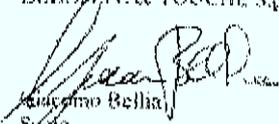
Il bilancio consolidato del Gruppo AEDES per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 28 aprile 2015, ha espresso un giudizio senza modifiche su tale bilancio.

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

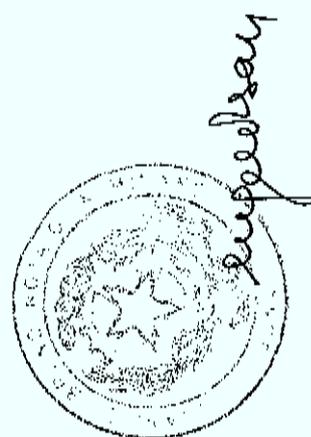
*Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio consolidato*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, la cui responsabilità compete agli Amministratori della AEDES SIQ S.p.A., con il bilancio consolidato del Gruppo AEDES al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo AEDES al 31 dicembre 2015.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

  
Giacomo Bellia  
Socio

Milano, 5 aprile 2016



#### **4. PROSPETTI CONTABILI E NOTE ILLUSTRATIVE DI AEDES SIIQ S.P.A.**

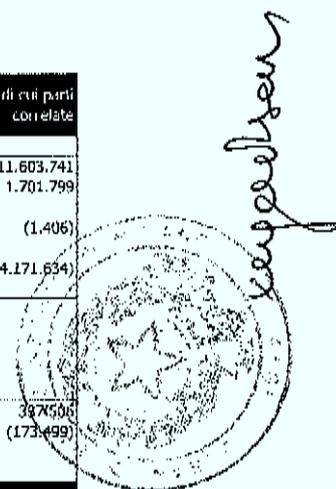
## 4.1 Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria<sup>36</sup>

	Nota	31/12/2015	di cui parti correlate	31/12/2014	di cui parti correlate
<b>ATTIVO</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Investimenti immobiliari	1	81.800.000		80.070.000	
Altre immobilizzazioni materiali	2	2.421.244		369.932	
Immobilizzazioni immateriali	3	64.035		6.406	
Partecipazioni in società controllate	4	95.418.909		101.066.106	
Partecipazioni in società collegate e altre	5	40.477.879		39.258.126	
Crediti per imposte anticipate	6	1.059.482		6.416.000	
Strumenti derivati	7	637.777		0	
Crediti finanziari	8	43.876.671	43.830.578	6.547.130	6.510.142
Crediti commerciali e altri crediti	9	1.116.827		607.839	
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>266.872.824</b>		<b>234.341.539</b>	
<b>Attività non correnti destinate alla</b>					
<b>dismissione</b>	10	<b>0</b>		<b>17.214.993</b>	
<b>Attività correnti</b>					
Rimanenze	11	0		15.674.206	
Crediti commerciali e altri crediti	9	17.324.222	4.742.935	44.982.389	3.282.604
Crediti per imposte anticipate	6	0		240.682	
Disponibilità liquide	12	55.555.375		22.455.366	
<b>Totale attività correnti</b>		<b>72.879.597</b>		<b>83.352.643</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>339.752.421</b>		<b>334.909.175</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale		212.945.601		172.945.240	
Azioni proprie		(265.977)		(34.526.832)	
Riserve per valutazione a "fair value" e altre riserve		47.298.579		59.617.865	
Utile (Perdite) portati a nuovo		8.297.261		342.441	
Utile dell'esercizio		566.172		44.610.734	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	13	<b>268.841.636</b>		<b>242.989.448</b>	
<b>PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	14	39.826.823		61.615.725	
Strumenti derivati	7	505.958		0	
Debiti per imposte differite	6	1.324.353		0	
Fondo TFR	15	487.842		309.060	
Fondi rischi e oneri	16	4.149.795		8.115.245	
Debiti commerciali e altri debiti	17	2.271.337	1.716.337	1.510.550	1.510.550
Debiti per imposte non correnti	18	1.637.357		1.083.685	
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>50.203.465</b>		<b>72.634.265</b>	
<b>Passività correnti</b>					
Debiti per imposte differite	6	0		300.853	
Debiti commerciali e altri debiti	17	9.675.031	2.549.269	13.702.022	901.043
Debiti per imposte correnti	18	1.824.660		2.007.723	
Debiti verso banche e altri finanziatori	14	9.207.629		3.274.864	
<b>Totale passività correnti</b>		<b>20.707.320</b>		<b>19.285.462</b>	
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>70.910.785</b>		<b>91.919.727</b>	
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>339.752.421</b>		<b>334.909.175</b>	

<sup>36</sup> Dati in Euro. Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati negli schemi di Prospetto della situazione patrimoniale - finanziaria e Conto economico oltre che nelle relative note illustrative.

## 4.2 Conto economico<sup>37</sup>

	Nota	31/12/2015	di cui non ricorrenti	di cui parti correlate	31/12/2014	di cui non ricorrenti	di cui parti correlate
<b>CONTO ECONOMICO</b>							
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19	23.484.120		15.276.235	18.818.222		11.603.741
Altri ricavi	20	5.784.044		1.286.115	4.990.812	2.448.242	1.701.799
Variazione delle rimanenze	21	(15.674.206)			(13.048.120)		
Costi per materie prime e servizi	22	(8.478.619)		(1.786.731)	(7.059.227)		(1.406)
Costo del personale	23	(3.134.916)			(3.160.673)		
Altri costi operativi	24	(1.118.328)		(288.277)	(18.117.274)	(16.173.884)	(4.171.634)
<b>Risultato operativo lordo</b>		<b>862.095</b>			<b>(17.585.260)</b>		
Ammortamenti	25	(153.314)			(96.441)		
Adeguamento al fair value	25	678.932			(2.084.811)		
Svalutazioni e accantonamenti	25	140.587			(9.466.864)	(7.617.817)	
Proventi (Oneri) di ristrutturazione	26	1.830.387	1.350.000		73.600.298	73.600.298	
<b>Risultato operativo</b>		<b>3.358.687</b>			<b>44.366.922</b>		
Proventi finanziari	27	2.801.504		2.275.788	412.131		387.506
Onori finanziari	27	(2.419.497)		(16.245)	(1.181.481)		(173.499)
Proventi (Oneri) da partecipazioni	28	(5.593.516)			(3.303.699)		
Imposte	29	2.418.994			7.316.861		
<b>Risultato dell'esercizio</b>		<b>566.172</b>			<b>44.610.734</b>		



## 4.3 Conto economico complessivo<sup>38</sup>

	Nota	31/12/2015	31/12/2014
<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>			
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio</b>		<b>566.172</b>	<b>44.610.734</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non saranno riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:			
Utile/(perdite) attuariali su T.F.R.		69.378	(32.391)
<b>Totale Utile/(Perdita) complessiva al netto delle imposte</b>		<b>635.550</b>	<b>44.578.343</b>

<sup>37</sup> Dati in Euro

<sup>38</sup> Dati in Euro

## 4.4 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto<sup>39</sup>

	Capitale sociale	Azioni proprie	Altre riserve			Riserva fidei jussiva	Utili / (perdite) in nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale	
			Avanzo di fusione	Riserva legale	Altre per aumento di capitale					Versamenti di soci in conto capitale
<b>01/01/2014</b>	<b>204.299.511</b>	<b>(30.142.955)</b>	<b>(11.111.141)</b>	<b>5.292.000</b>	<b>70.716.741</b>	<b>0</b>	<b>575.776</b>	<b>(257.246.441)</b>	<b>(24.393.108)</b>	<b>30.088.383</b>
Destinazione risultato 2013	(213.415.826)		11.111.141	(5.292.000)	(70.716.741)		(575.776)	284.526.094	24.393.108	0
Aumento di capitale per cassa	40.000.000					9.502.922				49.502.922
Aumento di capitale in natura	52.571.429				39.428.571					92.000.000
Aumento di capitale banche	9.507.704				13.278.192					22.785.896
Sottoscrizione warrant	12.362				37.212					49.574
Costi per aumento di capitale					(2.579.084)					(2.579.082)
Azioni proprie in portafoglio		1.910.123						(1.902.871)		7.252
Utile dell'esercizio								11.610.734		11.610.734
Utili/(perdite) attualizzati su T.F.R.								(32.391)		(32.391)
Altri Utili/(Perdite) riconosciuti a patrimonio netto										0
<b>Totale utile complessivo</b>								<b>(32.391)</b>	<b>44.610.734</b>	<b>44.578.343</b>
<b>31/12/2014</b>	<b>172.945.240</b>	<b>(34.526.832)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.114.043</b>	<b>9.502.922</b>	<b>0</b>	<b>342.441</b>	<b>44.610.734</b>	<b>242.989.448</b>
<b>01/01/2015</b>	<b>172.945.240</b>	<b>(34.526.832)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.114.043</b>	<b>9.502.922</b>	<b>0</b>	<b>342.441</b>	<b>44.610.734</b>	<b>242.989.448</b>
Destinazione risultato 2014										0
Disavanzo da fusione				2.230.537				42.380.197	(44.610.734)	(3.637.304)
Aumento di capitale per cassa	40.000.000		(3.637.304)							36.362.696
Verifica diritti										122.101
Sottoscrizione warrant	355									332
Costi per aumento di capitale										(1.531.785)
Azioni proprie in portafoglio		34.260.055						(34.494.755)		(234.700)
Utile dell'esercizio								566.172		566.172
Utili/(perdite) attualizzati su T.F.R.								69.170		69.378
Altri Utili/(Perdite) riconosciuti a patrimonio netto										0
<b>Totale utile complessivo</b>								<b>60.378</b>	<b>566.172</b>	<b>626.550</b>
<b>31/12/2015</b>	<b>212.945.601</b>	<b>(265.977)</b>	<b>(3.637.304)</b>	<b>2.230.537</b>	<b>48.705.496</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>626.550</b>	<b>566.172</b>	<b>268.841.636</b>

<sup>39</sup> Dati in Euro

## 4.5 Rendiconto finanziario<sup>40</sup>

	31/12/2015	31/12/2014
Risultato dell'esercizio	566.172	44.610.731
Minusvalenze da alienazione partecipazioni	25.969	16.232.931
Utili/(perdite) attuariali su T.F.R.	69.378	(32.391)
Plusvalenze cessione immobilizzazioni materiali/immateriali	(1.300.000)	(497.245)
Plusvalenze da alienazione partecipazioni	(3.798.328)	(2.180.097)
Oneri/(proventi) da partecipazioni	5.593.516	3.303.689
Svalutazione di attività finanziarie destinate alla vendita	0	243.255
Ammortamenti e svalutazioni	236.957	11.954.033
Altri accantonamenti	(723.298)	(158.904)
Oneri/(proventi) finanziari	(382.007)	3.526.095
Svalutazioni delle rimanenze	0	3.896.799
Oneri/(proventi) di ristrutturazione	(1.069.129)	(76.330.328)
Imposte correnti e differite del periodo	2.418.994	7.316.861
Variazione dei debiti per trattamento di fine rapporto	(198.555)	7.489
Variazione dei fondi rischi e oneri	(1.406.874)	(1.526.538)
Variazione delle rimanenze	15.674.206	388.345
Variazione dei crediti commerciali e altri crediti	26.711.381	2.432.956
Variazione dei debiti commerciali e altri debiti	(4.660.976)	(8.898.373)
Altre variazioni	7.441.379	(13.724.859)
Imposte sul reddito pagate al netto dei rimborsi	(1.307.010)	(4.127.821)
Interessi pagati/incassati	(1.493.764)	(1.855.938)
<b>Fusso finanziario dell'attività operativa</b>	<b>42.398.011</b>	<b>(15.718.397)</b>
Variazioni di investimenti immobiliari e altre immob.li materiali	(1.799.494)	10.944
Decrementi di investimenti immateriali	(5.227)	690.000
Incrementi di investimenti immateriali	(61.602)	(2.105)
Flussi di cassa derivanti da acquisizioni/alienazione di partecipazioni	24.872.590	(12.894.785)
Variazione altre poste finanziarie	(20.022.053)	7.883
<b>Fusso finanziario dell'attività d'investimento</b>	<b>2.984.214</b>	<b>(12.188.063)</b>
Effetti delle variazioni dei debiti verso banche ed altri finanziari	(41.171.205)	(13.641.474)
Acquisti e vendite di azioni proprie	(233.900)	13.302
Variazione del capitale per cassa e warrant	30.619.717	49.552.526
Costi per aumento capitale	(1.531.785)	(2.579.062)
<b>Fusso finanziario dell'attività di finanziamento</b>	<b>(12.317.173)</b>	<b>33.345.292</b>
<b>Variazione della disponibilità monetaria netta</b>	<b>33.065.052</b>	<b>5.438.832</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo</b>	<b>22.455.366</b>	<b>17.016.534</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo società fuse</b>	<b>34.957</b>	<b>0</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo</b>	<b>55.555.375</b>	<b>22.455.366</b>

<sup>40</sup> Dati in Euro

## 4.6 Operazioni significative non ricorrenti

In data 28 maggio 2015, il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ha approvato, ai sensi dell'art. 12 dello Statuto sociale e dell'art. 2505 del cod. civ., il progetto di fusione per incorporazione della società interamente posseduta Praga Holding Real Estate S.p.A. (atto di fusione stipulato dal notaio Stefano rampolla in Milano in data 28 luglio 2015, repertorio n. 54.245, iscritto nel Registro delle Imprese di Alessandria in data 28 luglio 2015 al n. 20288 con riferimento alla società Praga Holding Real Estate S.p.A. e nel Registro delle Imprese di Milano in data 29 luglio 2015 al n. 232973 con riferimento ad Aedes SIIQ S.p.A., con decorrenza nei confronti di terzi, ai sensi dell'art.2504 bis comma 1 del C.C. dal 29 luglio 2015). La fusione ha l'obiettivo di semplificare la struttura societaria, assicurando al Gruppo Aedes una maggiore efficienza sotto il profilo economico, gestionale e finanziario, anche nell'ottica dell'esercizio dell'opzione per il regime, civile e fiscale, delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SIIQ).

La fusione ha effetto retroattivo ai fini contabili e fiscali al 1 gennaio 2015. Gli effetti di tale operazione di fusione sono stati recepiti nel presente bilancio.

Tale operazione rientra nell'ambito di una più complessa operazione di riorganizzazione e riorientamento strategico del Gruppo, che, attraverso cessioni, liquidazioni volontarie e fusioni, ha come obiettivo quello di assicurare al Gruppo Aedes una maggiore razionalità, nonché una maggiore funzionalità sotto il profilo gestionale, economico, finanziario e dei controlli.

Si è provveduto a contabilizzare l'operazione in oggetto, in coerenza con quanto definito dall' OPI 2 in continuità di valori rispetto a quanto esposto nel bilancio consolidato del Gruppo AEDES.

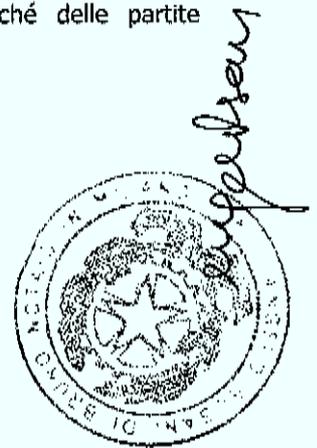
Di seguito si evidenziano gli effetti patrimoniali della fusione:

	Aedes S.p.A.	Praga Holding Real estate S.p.A.	Effetto fusione	Post fusione
valori in EURO/000	31/12/2014	31/12/2014		01/01/2015
<b>ATTIVO</b>				
<b>Attività non correnti</b>				
Investimenti Immobiliari	80.070	0	0	80.070
Altre immobilizzazioni materiali	370	147	0	517
Immobilizzazioni immateriali	6	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	101.066	9.850	(52.808)	58.108
Partecipazioni in società collegate e altre	39.258	0	0	39.258
Crediti per imposte anticipate	6.416	3.123	0	9.839
Crediti finanziari	3.787	14.801	(218)	18.370
Crediti commerciali e altri crediti	608	509	0	1.117
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>231.581</b>	<b>28.730</b>	<b>(53.026)</b>	<b>207.285</b>
<b>Attività non correnti possedute per la vendita</b>	<b>17.215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.215</b>
<b>Attività correnti</b>				
Rimaneenze	15.674	0	0	15.674
Crediti finanziari	7.760	51.368	(2.200)	51.928
Crediti commerciali e altri crediti	44.983	250	0	45.233
Crediti per imposte anticipate	241	0	0	241
Disponibilità liquide	22.155	36	0	22.491
<b>Totale attività correnti</b>	<b>86.113</b>	<b>51.654</b>	<b>(2.200)</b>	<b>135.567</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>334.909</b>	<b>80.384</b>	<b>(53.026)</b>	<b>360.067</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>242.990</b>	<b>49.389</b>	<b>(53.026)</b>	<b>239.353</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>Passività non correnti</b>				
Debiti verso banche e altri finanziatori	61.615	754	0	62.369
Fondo IFR	309	295	0	604
Fondi rischi e oneri	8.115	2.204	0	10.319
Debiti commerciali e altri debiti	1.472	0	0	1.472
Debiti per imposte non correnti	1.083	0	0	1.083
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>72.594</b>	<b>3.253</b>	<b>0</b>	<b>75.847</b>
<b>Passività correnti</b>				
Debiti per imposte differite	301	0	0	301
Debiti commerciali e altri debiti	13.741	1.281	0	15.022
Debiti per imposte correnti	2.008	96	0	2.104
Debiti verso banche e altri finanziatori	3.275	26.365	(2.200)	27.440
<b>Totale passività correnti</b>	<b>19.325</b>	<b>27.742</b>	<b>(2.200)</b>	<b>44.867</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>91.919</b>	<b>30.995</b>	<b>(2.200)</b>	<b>120.714</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>334.909</b>	<b>80.384</b>	<b>(53.026)</b>	<b>360.067</b>

La voce Patrimonio Netto nella colonna effetto fusione riporta l'effetto netto di operazioni di segno contrario riferite all'avanzo di fusione e all'annullamento di patrimonio, nonché delle partite infragruppo della società fusa.

La tabella di seguito evidenzia in maggior dettaglio gli effetti sopradescritti:

<b>Allocazioni da fusione</b>	
Attivo netto oggetto di fusione	49.389
Valore della partecipazione detenuta in Praga Holding S.p.A.	(92.000)
Disavanzo di fusione prima delle allocazioni	(42.611)
Allocazione alla voce Partecipazioni in Società controllate	38.974
<b>Disavanzo di fusione imputato a Patrimonio netto</b>	<b>(3.637)</b>



## 4.7 Premessa

Aedes SIIQ S.p.A. ("**Aedes**", la "**Società**" o la "**Capogruppo**"), fondata nel 1905, è stata la prima società immobiliare ad essere quotata alla Borsa Valori di Milano nel 1924. A seguito della completa ristrutturazione finanziaria, conclusasi con successo alla fine del 2014, e della fusione nel secondo semestre del 2015 con Praga Holding Real Estate S.p.A., – gruppo noto per lo sviluppo del primo *Designer Outlet* in Italia a Serravalle Scrivia – il Gruppo Aedes si presenta oggi con una nuova compagine azionaria, un *management* rinnovato e un competitivo progetto industriale.

A seguito dell'esercizio dell'opzione per aderire al regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SIIQ) Aedes è diventata SIIQ dal 1° gennaio 2016, adottando di conseguenza la denominazione di Aedes SIIQ S.p.A..

Il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione contabile da parte di Deloitte & Touche S.p.A. ai sensi dell'art. 159 del D. lgs. n° 58 del 24 febbraio 1998.

La pubblicazione del bilancio separato di Aedes SIIQ S.p.A., per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2015.

### • Base di Preparazione

Il bilancio d'esercizio 2015 rappresenta il bilancio separato della Capogruppo Aedes SIIQ S.p.A. ed è stato predisposto nel rispetto dei principi contabili internazionali ("IFRS") emessi dall'*International Accounting Standards Board* ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. lgs. n° 38/2005. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* ("IFRIC"), precedentemente denominate *Standing Interpretations Committee* ("SIC").

Gli schemi contabili e l'informativa contenuti nella presente situazione patrimoniale sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1, così come previsto dalla Comunicazione CONSOB n. DEM 6064313 del 28 luglio 2006.

Nel corso del 2015, la Società ha concluso, con successo, l'aumento di capitale al mercato e le ultime attività previste dall'accordo di ristrutturazione firmato nel dicembre 2014. Inoltre, sono stati raggiunti o superati gli obiettivi di Piano.

Anche tenuto conto di tali eventi, il presente Bilancio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale.

Gli Amministratori hanno infatti verificato l'insussistenza di significative incertezze come definite dal paragrafo 25 dello IAS 1 di carattere finanziario, gestionale o di altro genere che potessero segnalare criticità circa la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro.

I rischi e le incertezze relative al business sono descritti nelle sezioni dedicate della Relazione sulla Gestione. La descrizione di come la Società gestisce i rischi finanziari, tra i quali quello di liquidità e di capitale è contenuta nel paragrafo Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e le politiche di gestione dei rischi delle presenti Note Esplicative.

Il bilancio è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico, salvo che per la valutazione degli investimenti immobiliari al fair value e delle attività e passività finanziarie, ivi inclusi gli strumenti derivati, nei casi in cui è applicato il criterio del fair value.

Relativamente alla forma dei prospetti contabili la Società ha optato di presentare le seguenti tipologie di prospetti contabili:

#### *Situazione patrimoniale-finanziaria*

La situazione patrimoniale-finanziaria viene presentata con separata indicazione delle Attività, Passività e Patrimonio Netto.

A loro volta le Attività e le Passività vengono esposte in Bilancio sulla base della loro classificazione come correnti e non correnti.

Un'attività/passività è classificata come corrente quando soddisfa uno dei seguenti criteri:

- ci si aspetta che sia realizzata/estinta o si prevede che sia venduta o utilizzata nel normale ciclo operativo oppure
- è posseduta principalmente per essere negoziata oppure
- si prevede che si realizzi/estingua entro dodici mesi dalla data di chiusura del bilancio.

In mancanza di tutte e tre le condizioni, le attività/passività sono classificate come non correnti.

Infine, una passività è classificata come corrente quando l'entità non ha un diritto incondizionato a differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

#### *Conto economico*

Il conto economico consolidato viene presentato nella sua classificazione per natura.

Ai fini di una più chiara comprensione dei risultati tipici della gestione ordinaria, finanziaria e fiscale, il conto economico consolidato presenta i seguenti risultati intermedi consolidati:

- Risultato operativo lordo;
- Risultato operativo;
- Risultato al lordo delle imposte;
- Risultato del periodo;

#### *Conto economico complessivo*

Il conto economico complessivo consolidato comprende tutte le variazioni degli Altri utili (perdite) complessivi, intervenute nell'esercizio, generate da transazioni diverse da quelle poste in essere con gli azionisti e sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS. La Società ha scelto di rappresentare tali variazioni in un prospetto separato rispetto al Conto Economico .

Le variazioni degli Altri utili (perdite) complessivi sono esposte al netto degli effetti fiscali correlati. Nel prospetto è altresì fornita separata evidenza dei componenti che possano o meno essere riclassificati successivamente nel conto economico consolidato.

#### *Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*

Si riporta il prospetto dei movimenti di patrimonio netto così come richiesto dai principi contabili internazionali con evidenza separata del risultato di esercizio e di ogni altra variazione non transitata nel conto economico consolidato, ma imputata direttamente agli Altri utili (perdite) complessivi sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS.

#### *Rendiconto finanziario*

Viene presentato il prospetto di Rendiconto finanziario suddiviso per aree di formazione dei flussi di cassa così come indicato dai principi contabili internazionali, predisposto applicando il metodo indiretto.

Il presente bilancio è redatto utilizzando l'Euro come moneta di conto e tutti i valori sono arrotondati alle migliaia di Euro ove non diversamente indicato.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati negli schemi di Conto economico e nel prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria oltre che nelle relative note illustrative<sup>41</sup>.

Nella redazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015, sono stati utilizzati i medesimi criteri di valutazione adottati per il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2014, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi, modifiche ed interpretazioni in vigore dal 1 gennaio 2015.

#### **PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS APPLICATI DAL 1 GENNAIO 2015**

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2015:

<sup>41</sup> Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006.

- In data 20 maggio 2013 è stata pubblicata l'interpretazione IFRIC 21 – Levies, che fornisce chiarimenti sul momento di rilevazione di una passività collegata a tributi (diversi dalle imposte sul reddito) imposti da un ente governativo. Il principio affronta sia le passività per tributi che rientrano nel campo di applicazione dello IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali, sia quelle per i tributi il cui timing e importo sono certi. L'adozione di tale nuova interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società.

- In data 12 dicembre 2013 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2011-2013 Cycle" che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

- o IFRS 3 Business Combinations – Scope exception for joint ventures. La modifica chiarisce che sono esclusi dall'ambito di applicazione del principio la formazione di tutti i tipi di joint arrangement, come definiti dall'IFRS 11;

- o IFRS 13 Fair Value Measurement – Scope of portfolio exception. La modifica chiarisce che la portfolio exception si applica a tutti i contratti inclusi nell'ambito di applicazione dello IAS 39 indipendentemente dal fatto che soddisfino la definizione di attività e passività finanziarie fornita dallo IAS 32;

- o IAS 40 Investment Properties – Interrelationship between IFRS 3 and IAS 40. La modifica chiarisce che l'IFRS 3 e lo IAS 40 non si escludono vicendevolmente e che, al fine di determinare se l'acquisto di una proprietà immobiliare rientri nell'ambito di applicazione dell'IFRS 3 o dello IAS 40, occorre far riferimento rispettivamente alle specifiche indicazioni fornite dall'IFRS 3 oppure dallo IAS 40.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società.

*PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS E IFRIC OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA, NON ANCORA OBBLIGATORIAMENTE APPLICABILI E NON ADOTTATI IN VIA ANTICIPATA DALLA SOCIETA' AL 31 DICEMBRE 2015*

- In data 21 novembre 2013 lo IASB ha pubblicato un emendamento allo IAS 19 "Defined Benefit Plans: Employee Contributions", che propone di iscrivere le contribuzioni (relative solo al servizio prestato dal dipendente nell'esercizio) effettuate dai dipendenti o terze parti ai piani a benefici definiti a riduzione del service cost dell'esercizio in cui viene pagato tale contributo. La necessità di tale proposta è sorta con l'introduzione del nuovo IAS 19 (2011), ove si ritiene che tali contribuzioni siano da interpretare come parte di un post-employment benefit, piuttosto che di un beneficio di breve periodo e, pertanto, che tale contribuzione debba essere ripartita sugli anni di servizio del dipendente. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di questa modifica.

- In data 12 dicembre 2013 è stato pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2010-2012 Cycle" che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

- o IFRS 2 Share Based Payments – Definition of vesting condition. Sono state apportate delle modifiche alle definizioni di "vesting condition" e di "market condition" ed aggiunte le ulteriori definizioni di "performance condition" e "service condition" (in precedenza incluse nella definizione di "vesting condition");

- o IFRS 3 Business Combination – Accounting for contingent consideration. La modifica chiarisce che una componente variabile di prezzo (contingent consideration) nell'ambito di una business combination classificata come un'attività o una passività finanziaria (diversamente da quanto previsto per quella classificata come strumento di equity) deve essere rimisurata a fair value ad ogni data di chiusura di periodo contabile e le variazioni di fair value devono essere rilevate nel conto economico o tra gli elementi di conto economico complessivo sulla base dei requisiti dello IAS 39 (o IFRS 9);

- o IFRS 8 Operating segments – Aggregation of operating segments. Le modifiche richiedono ad un'entità di dare informativa in merito alle valutazioni fatte dal management nell'applicazione dei criteri di aggregazione dei segmenti operativi, inclusa una descrizione dei segmenti operativi aggregati e degli indicatori economici considerati nel determinare se tali segmenti operativi abbiano caratteristiche economiche simili tali da permettere l'aggregazione;

- o IFRS 8 Operating segments – Reconciliation of total of the reportable segments' assets to the entity's assets. Le modifiche chiariscono che la riconciliazione tra il totale delle attività dei segmenti operativi e il totale delle attività nel suo complesso dell'entità deve essere presentata solo se il totale

delle attività dei segmenti operativi viene regolarmente rivisto dal più alto livello decisionale operativo dell'entità;

o IFRS 13 Fair Value Measurement – Short-term receivables and payables. Sono state modificate le Basis for Conclusions di tale principio al fine di chiarire che con l'emissione dell'IFRS 13, e le conseguenti modifiche allo IAS 39 e all'IFRS 9, resta valida la possibilità di contabilizzare i crediti e debiti commerciali correnti senza rilevare gli effetti di un'attualizzazione, qualora tali effetti risultino non materiali;

o IAS 16 Property, plant and equipment and IAS 38 Intangible Assets – Revaluation method: proportionate restatement of accumulated depreciation/amortization. Le modifiche hanno eliminato le incoerenze nella rilevazione dei fondi ammortamento quando un'attività materiale o immateriale è oggetto di rivalutazione. I requisiti previsti dalle modifiche chiariscono che il valore di carico lordo sia adeguato in misura consistente con la rivalutazione del valore di carico dell'attività e che il fondo ammortamento risulti pari alla differenza tra il valore di carico lordo e il valore di carico al netto delle perdite di valore contabilizzate;

o IAS 24 Related Parties Disclosures – Key management personnel. Si chiarisce che nel caso in cui i servizi dei dirigenti con responsabilità strategiche siano forniti da un'entità (e non da una persona fisica), tale entità sia da considerare comunque una parte correlata.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di queste modifiche.

- In data 6 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'IFRS 11 Joint Arrangements – Accounting for acquisitions of interests in joint operations" che riguarda la contabilizzazione dell'acquisizione di interessenze in una joint operation la cui attività costituisca un business nell'accezione prevista dall'IFRS 3. Le modifiche richiedono che per queste fattispecie si applichino i principi riportati dall'IFRS 3 relativi alla rilevazione degli effetti di una business combination.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di queste modifiche.

- In data 30 giugno 2014 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 16 Property, plant and equipment e IAS 41 Agriculture – Bearer Plants. Le modifiche richiedono che le bearer plants, ossia gli alberi da frutto che daranno vita a raccolti annuali (ad esempio le viti, le piante di nocchie) debbano essere contabilizzate secondo i requisiti dello IAS 16 (piuttosto che dello IAS 41). Ciò significa che tali attività devono essere valutate al costo invece che al fair value al netto dei costi di vendita (è tuttavia consentito l'utilizzo del revaluation method proposto dallo IAS 16). I cambiamenti proposti sono ristretti agli alberi utilizzati per produrre stagionalmente frutti e non per essere venduti come living plants oppure soggetti ad un raccolto come prodotti agricoli. Tali alberi rientreranno nello scope dello IAS 16 anche durante la fase di maturazione biologica, vale a dire fino a che non saranno in grado di generare prodotti agricoli.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di queste modifiche.

- In data 12 maggio 2014 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 16 Property, plant and Equipment e allo IAS 38 Intangibles Assets – "Clarification of acceptable methods of depreciation and amortisation". Le modifiche allo IAS 16 stabiliscono che i criteri di ammortamento determinati in base ai ricavi non sono appropriati, in quanto, secondo l'emendamento, i ricavi generati da un'attività che include l'utilizzo dell'attività oggetto di ammortamento generalmente riflettono fattori diversi dal solo consumo dei benefici economici dell'attività stessa, requisito che viene, invece, richiesto per l'ammortamento. Le modifiche allo IAS 38 introducono una presunzione relativa, secondo cui un criterio di ammortamento basato sui ricavi è considerato di norma inappropriato per le medesime ragioni stabilite dalle modifiche introdotte allo IAS 16. Nel caso delle attività intangibili questa presunzione può essere peraltro superata, ma solamente in limitate e specifiche circostanze.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di queste modifiche

- In data 25 settembre 2014 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2012-2014 Cycle". Le modifiche introdotte dal documento devono essere applicate a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2016 o da data successiva.

Il documento introduce modifiche ai seguenti principi:

o IFRS 5 – Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations. La modifica al principio introduce linee guida specifiche nel caso in cui un'entità riclassifichi un'attività (o un disposal group) dalla categoria held-for-sale alla categoria held-for-distribution (o viceversa), o quando vengano meno i requisiti di classificazione di un'attività come held-for-distribution. Le modifiche definiscono che (i) per tali riclassifiche restano validi i medesimi criteri di classificazione e valutazione; (ii) le attività che

non rispettano più i criteri di classificazione previsti per l'held-for-distribution dovrebbero essere trattate allo stesso modo di un'attività che cessa di essere classificata come held-for-sale;

o IFRS 7 – Financial Instruments: Disclosure. Le modifiche disciplinano l'introduzione di ulteriori linee guida per chiarire se un servicing contract costituisca un coinvolgimento residuo in un'attività trasferita ai fini dell'informativa richiesta in relazione alle attività trasferite. Inoltre, viene chiarito che l'informativa sulla compensazione di attività e passività finanziarie non è di norma esplicitamente richiesta per i bilanci intermedi, eccetto nel caso si tratti di un'informazione significativa;

o IAS 19 – Employee Benefits. Il documento introduce delle modifiche allo IAS 19 al fine di chiarire che gli high quality corporate bonds utilizzati per determinare il tasso di sconto dei post-employment benefits dovrebbero essere della stessa valuta utilizzata per il pagamento dei benefits. Le modifiche precisano che l'ampiezza del mercato dei high quality corporate bonds da considerare sia quella a livello di valuta e non del Paese dell'entità oggetto di reporting;

o IAS 34 – Interim Financial Reporting. Il documento introduce delle modifiche al fine di chiarire i requisiti da rispettare nel caso in cui l'informativa richiesta è presentata nell'interim financial report, ma al di fuori dell'interim financial statements. La modifica precisa che tale informativa venga inclusa attraverso un cross-reference dall'interim financial statements ad altre parti dell'interim financial report e che tale documento sia disponibile ai lettori del bilancio nella stessa modalità e con gli stessi tempi dell'interim financial statements.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di queste modifiche.

• In data 18 dicembre 2014 lo IASB ha emesso l'emendamento allo IAS 1 - Disclosure Initiative. L'obiettivo delle modifiche è di fornire chiarimenti in merito ad elementi di informativa che possono essere percepiti come impedimenti ad una chiara ed intellegibile redazione di bilanci. Le modifiche apportate sono le seguenti:

o Materialità e aggregazione: viene chiarito che un'entità non deve oscurare informazioni aggregandole o disaggregandole e che le considerazioni relative alla materialità si applicano agli schemi di bilancio, note illustrative e specifici requisiti di informativa degli IFRS. Il documento precisa che le disclosures richieste specificamente dagli IFRS devono essere fornite solo se l'informazione è materiale;

o Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria e prospetto di conto economico complessivo: si chiarisce che l'elenco di voci specificate dallo IAS 1 per questi prospetti può essere disaggregato e aggregato a seconda dei casi. Viene inoltre fornita una linea guida sull'uso di subtotali all'interno dei prospetti;

o Presentazione degli elementi di Other Comprehensive Income ("OCI"): si chiarisce che la quota di OCI di società collegate e joint ventures valutate con il metodo del patrimonio netto deve essere presentata in aggregato in una singola voce, a sua volta suddivisa tra componenti suscettibili di future riclassifiche a conto economico o meno;

o Note illustrative: si chiarisce che le entità godono di flessibilità nel definire la struttura delle note illustrative e si fornisce una linea guida su come impostare un ordine sistematico delle note stesse, ad esempio:

i. Dando prominenza a quelle che sono maggiormente rilevanti ai fini della comprensione della posizione patrimoniale e finanziaria (e.g. raggruppando informazioni su particolari attività);

ii. Raggruppando elementi misurati secondo lo stesso criterio (e.g. attività misurate al fair value);

iii. Seguendo l'ordine degli elementi presentati nei prospetti.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio separato della Società dall'adozione di queste modifiche

• In data 12 agosto 2014 lo IASB ha pubblicato l'emendamento allo IAS 27 - Equity Method in Separate Financial Statements. Il documento introduce l'opzione di utilizzare nel bilancio separato di un'entità il metodo del patrimonio netto per la valutazione delle partecipazioni in società controllate, in società a controllo congiunto e in società collegate. Di conseguenza, a seguito dell'introduzione dell'emendamento, un'entità potrà rilevare tali partecipazioni nel proprio bilancio separato alternativamente:

o al costo; o

o secondo quanto previsto dallo IFRS 9 (o dallo IAS 39); o

o utilizzando il metodo del patrimonio netto.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato/di esercizio della Società dall'adozione di queste modifiche.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA

Alla data di riferimento del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 14 – Regulatory Deferral Accounts che consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alle attività soggette a tariffe regolamentate ("Rate Regulation Activities") secondo i precedenti principi contabili adottati. Non essendo la Società un first-time adopter, tale principio non risulta applicabile.

- In data 28 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers che è destinato a sostituire i principi IAS 18 – Revenue e IAS 11 – Construction Contracts, nonché le interpretazioni IFRIC 13 – Customer Loyalty Programmes, IFRIC 15 – Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 18 – Transfers of Assets from Customers e SIC 31 – Revenues-Barter Transactions Involving Advertising Services. Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:

- o l'identificazione del contratto con il cliente;
  - o l'identificazione delle performance obligations del contratto;
  - o la determinazione del prezzo;
  - o l'allocazione del prezzo alle performance obligations del contratto;
  - o i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna performance obligation.
- Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2018 ma è consentita un'applicazione anticipata.

- In 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 – Strumenti finanziari. Il documento accoglie i risultati delle fasi relative a Classificazione e valutazione, Impairment, e Hedge accounting, del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39. Il nuovo principio, che sostituisce le precedenti versioni dell'IFRS 9, deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Il principio introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste variazioni siano dovute alla variazione del merito creditizio dell'emittente della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate nel prospetto "Other comprehensive income" e non più nel conto economico.

Con riferimento all'impairment, il nuovo principio richiede che la stima delle perdite su crediti venga effettuata sulla base del modello delle expected losses (e non sul modello delle incurred losses utilizzato dallo IAS 39) utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici. Il principio prevede che tale impairment model si applichi a tutti gli strumenti finanziari, ossia alle attività finanziarie valutate a costo ammortizzato, a quelle valutate a fair value through other comprehensive income, ai crediti derivanti da contratti di affitto e ai crediti commerciali.

Infine, il principio introduce un nuovo modello di hedge accounting allo scopo di adeguare i requisiti previsti dall'attuale IAS 39 che talvolta sono stati considerati troppo stringenti e non idonei a riflettere le politiche di risk management delle società. Le principali novità del documento riguardano:

- o l'incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, includendo anche i rischi di attività/passività non finanziarie eleggibili per essere gestiti in hedge accounting;
- o il cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting al fine di ridurre la volatilità del conto economico;



o le modifiche al test di efficacia mediante la sostituzione delle attuali modalità basate sul parametro dell'80-125% con il principio della "relazione economica" tra voce coperta e strumento di copertura; inoltre, non sarà più richiesta una valutazione dell'efficacia retrospettiva della relazione di copertura. La maggior flessibilità delle nuove regole contabili è controbilanciata da richieste aggiuntive di informativa sulle attività di risk management della società..

- In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 16 – Leases che è destinato a sostituire il principio IAS 17 – Leases, nonché le interpretazioni IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases—Incentives e SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le Società che hanno applicato in via anticipata l'IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers.

- In data 11 settembre 2014 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'IFRS 10 e IAS 28 Sales or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture. Il documento è stato pubblicato al fine di risolvere l'attuale conflitto tra lo IAS 28 e l'IFRS 10.

Secondo quanto previsto dallo IAS 28, l'utile o la perdita risultante dalla cessione o conferimento di un non-monetary asset ad una joint venture o collegata in cambio di una quota nel capitale di quest'ultima è limitato alla quota detenuta nella joint venture o collegata dagli altri investitori estranei alla transazione. Al contrario, il principio IFRS 10 prevede la rilevazione dell'intero utile o perdita nel caso di perdita del controllo di una società controllata, anche se l'entità continua a detenere una quota non di controllo nella stessa, includendo in tale fattispecie anche la cessione o conferimento di una società controllata ad una joint venture o collegata. Le modifiche introdotte prevedono che in una cessione/conferimento di un'attività o di una società controllata ad una joint venture o collegata, la misura dell'utile o della perdita da rilevare nel bilancio della cedente/conferente dipenda dal fatto che le attività o la società controllata cedute/conferite costituiscano o meno un business, nell'accezione prevista dal principio IFRS 3. Nel caso in cui le attività o la società controllata cedute/conferite rappresentino un business, l'entità deve rilevare l'utile o la perdita sull'intera quota in precedenza detenuta; mentre, in caso contrario, la quota di utile o perdita relativa alla quota ancora detenuta dall'entità deve essere eliminata. Al momento lo IASB ha sospeso l'applicazione di questo emendamento. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio della Società.

- In data 18 dicembre 2014 lo IASB ha pubblicato il documento "Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28)", contenente modifiche relative a tematiche emerse a seguito dell'applicazione della consolidation exception concesse alle entità d'investimento. Le modifiche introdotte dal documento devono essere applicate a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2016 o da data successiva, ne è comunque concessa l'adozione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio della Società.

## 4.8 Criteri di valutazione

- Attività e passività non correnti

### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Un'attività immateriale viene rilevata contabilmente solo se è identificabile, controllabile, ed è prevedibile che generi benefici economici futuri ed il suo costo può essere determinato in modo attendibile.

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, al netto delle relative quote di ammortamento e delle perdite di valore accumulate.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dalla direzione aziendale e cessa alla data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o viene eliminata contabilmente.

Concessioni, licenze e marchi sono iscritti al costo storico, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. L'ammortamento viene rilevato in base al periodo minore tra la durata contrattuale ed il periodo durante il quale si prevede di utilizzare tali attività.

Le licenze per software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico software, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate.

Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile.

I costi associati allo sviluppo o alla manutenzione dei programmi per computer sono rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti. I costi per lo sviluppo del software per computer rilevati come attività sono ammortizzati nel corso delle loro vite utili stimate.

### INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione o conseguire un apprezzamento del capitale investito, ovvero da aree destinate allo sviluppo e alla realizzazione di proprietà immobiliari al fine di percepire canoni di locazione.

Gli immobili di investimento sono inizialmente rilevati al costo comprensivo degli oneri accessori di acquisizione. Successivamente alla rilevazione iniziale, detti investimenti immobiliari sono iscritti al valore equo, che riflette le condizioni di mercato alla data di chiusura del bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del valore equo degli investimenti immobiliari sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui si manifestano. Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o la dismissione. Le riclassifiche da/a investimento immobiliare avvengono, di norma, quando vi è cambiamento d'uso. Per le riclassifiche da investimento immobiliare a proprietà a utilizzo diretto, il valore di riferimento dell'immobile per la successiva contabilizzazione è il valore equo alla data di cambiamento d'uso. Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di un esperto esterno indipendente, dotato di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Il valore equo degli immobili si basa sul valore di mercato, ovvero sull'importo stimato al quale un immobile potrebbe essere scambiato alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore consenzienti, nell'ambito di una transazione basata sul principio di reciproca indipendenza e ad esito di un'adeguata trattativa di vendita, nella quale le parti abbiano agito con consapevolezza, prudenza e senza imposizioni.

Nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto anche del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile, della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario e della vita economica residua dell'immobile.

### ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le altre immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

Gli ammortamenti vengono calcolati a quote costanti sulla base di allquote ritenute rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione oppure, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.



I costi successivi sono inclusi nel valore contabile dell'attività o sono rilevati come un'attività distinta, a seconda di quale sia il criterio più appropriato, soltanto quando è probabile che i benefici economici futuri associati all'elemento andranno a beneficio della Società e il costo dell'elemento può essere valutato attendibilmente. Tutti gli altri costi per riparazioni e manutenzioni sono riportati nel conto economico durante l'esercizio in cui sono sostenuti.

Le aliquote di ammortamento, invariate rispetto al precedente esercizio, sono le seguenti:

- o Attrezzature 20% o, se inferiore, durata del contratto d'affitto
- o Altri beni- Automezzi 25%
- o Macchine ufficio 20%
- o Mobili e arredi 12%

Gli oneri finanziari relativi all'acquisto sono imputati a conto economico salvo il caso in cui siano direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di un bene che ne giustifica la capitalizzazione, nel qual caso sono capitalizzati.

La capitalizzazione degli oneri finanziari cessa quando tutte le attività necessarie per rendere il bene disponibile per l'uso sono state completate.

Le migliorie su beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto. Il periodo di ammortamento corrisponde al minore tra la vita utile residua dell'immobilizzazione materiale e la durata residua del contratto di locazione.

#### LEASING FINANZIARIO

La definizione di un accordo contrattuale come operazione di leasing (o contenente un'operazione di leasing) si basa sulla sostanza dell'accordo e richiede di valutare se l'adempimento dell'accordo stesso dipenda dall'utilizzo di una o più attività specifiche o se l'accordo trasferisca il diritto all'utilizzo di tale attività. La verifica che un accordo contenga un leasing viene effettuata all'inizio dell'accordo.

Un contratto di leasing viene classificato come leasing finanziario o come leasing operativo all'inizio del leasing stesso. Un contratto di leasing che trasferisce sostanzialmente alla Società tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, è classificato come leasing finanziario.

I leasing finanziari sono capitalizzati alla data di inizio del leasing al fair value del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni. I canoni sono ripartiti fra quota di capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito. Gli oneri finanziari sono imputati al conto economico.

I canoni di leasing operativo sono rilevati come costi nel conto economico in quote costanti sulla durata del contratto.

#### PERDITA DI VALORE DELLE ATTIVITA'

Ad ogni data di redazione del bilancio, la Società rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali e delle partecipazioni per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

La verifica consiste nella stima del valore recuperabile dell'attività confrontandolo con il relativo valore netto contabile.

Se il valore recuperabile di un'attività è inferiore al valore netto contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata a conto economico nell'esercizio in cui si manifesta.

Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi, generati dall'attività. Ai fini della valutazione della riduzione di valore, le attività sono analizzate partendo dal più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit).

Le immobilizzazioni immateriali e materiali non soggette ad ammortamento (vita utile indefinita), nonché le immobilizzazioni immateriali non ancora disponibili per l'utilizzo, sono assoggettate annualmente alla verifica di perdita di valore.

In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato ed il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

Le perdite di valore di avviamenti non possono essere ripristinate.

In relazione al patrimonio immobiliare le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti. In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;
- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle sopraccitate perizie immobiliari.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

#### PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della Società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Nel caso in cui i motivi che hanno portato alla rilevazione delle perdite vengano meno, il valore delle partecipazioni viene ripristinato.

Le partecipazioni in altre imprese sono classificate come attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*) e sono valutate al *fair value* salvo le situazioni in cui un prezzo di mercato o il *fair value* risultino indeterminabili: in tale evenienza si ricorre all'adozione del metodo del costo, rettificato per perdite durevoli di valore.

Gli utili e le perdite derivanti da adeguamenti di valore vengono riconosciuti in una specifica riserva di patrimonio netto.

In presenza di perdite per riduzione di valore o in caso di vendita, gli utili e le perdite riconosciuti fino a quel momento nel patrimonio netto sono contabilizzati a conto economico.

#### ATTIVITÀ FINANZIARIE

In accordo con quanto previsto dallo IAS 32 e 39, le attività finanziarie vengono classificate nelle seguenti quattro categorie:

5. attività finanziarie valutate al *fair value*;
6. investimenti posseduti fino a scadenza;
7. finanziamenti e crediti finanziari assimilabili ai finanziamenti;
8. attività finanziarie disponibili per la vendita.

La classificazione dipende dallo scopo per il quale le attività vengono acquistate e detenute e il *management* determina la classificazione iniziale delle stesse al momento della loro prima iscrizione verificandola successivamente ad ogni data di bilancio.

Di seguito una descrizione delle principali caratteristiche delle attività di cui sopra:

#### Attività finanziarie valutate al *fair value*

Tale categoria si compone di due sottocategorie:

- attività finanziarie detenute per specifico scopo di trading;
- attività finanziarie da considerare al *fair value* fin dal loro acquisto. In tale categoria vengono anche compresi tutti gli investimenti finanziari, diversi da strumenti rappresentativi di capitale, che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo, ma il cui *fair value* risulta determinabile.

Gli strumenti derivati vengono inclusi in questa categoria a meno che non siano designati come strumenti di copertura (*hedge instruments*) e il loro *fair value* viene rilevato a conto economico.

Tutte le attività di tale categoria sono classificate come correnti se sono detenute per *trading* o se ne è previsto il loro realizzo entro 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio.

La designazione di uno strumento finanziario in tale categoria è da considerarsi definitiva e può essere effettuata unicamente al momento della prima rilevazione.



#### Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibile ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata nel patrimonio netto. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico immediatamente.

#### Investimenti posseduti fino a scadenza

Rappresentano attività non derivate, con pagamenti fissi o determinabili a scadenze fisse, che il Gruppo ha intenzione di detenere fino a scadenza (es. obbligazioni sottoscritte).

La valutazione della volontà e della capacità di detenere il titolo fino a scadenza viene effettuata al momento della rilevazione iniziale, ed è verificata a ogni chiusura di bilancio.

In caso di cessione anticipata (significativa e non motivata da particolari eventi) di titoli appartenenti a tale categoria di attività si procede alla riclassificazione e valutazione di tutto il portafoglio titoli al fair value come attività finanziaria detenuta per la negoziazione.

#### Finanziamenti e crediti

Rappresentano attività finanziarie non derivate, con pagamenti fissi o determinabili, non quotate in un mercato attivo e per le quali il Gruppo non intende effettuare operazioni di trading.

Sono incluse nelle attività correnti eccetto per la parte in scadenza oltre i 12 mesi dopo la data di bilancio che viene invece classificata come attività non corrente.

#### Attività finanziarie disponibili per la vendita

Si tratta di una categoria residuale e rappresentata da attività finanziarie non derivate che sono designate come disponibili per la vendita e che non sono classificate in una delle categorie precedentemente descritte.

Sono classificate come attività non correnti a meno che il management non intenda dismetterle entro 12 mesi dalla data di bilancio.

Di seguito si dettagliano gli effetti in termini di contabilizzazione della identificazione delle Attività finanziarie nelle categorie identificate.

Le "attività finanziarie valutate al fair value direttamente a conto economico" e le "attività finanziarie disponibili per la vendita" vengono registrate al loro fair value aumentato degli oneri accessori all'acquisto.

Gli utili o le perdite relativi a attività finanziarie detenute per la negoziazione vengono immediatamente rilevati a conto economico.

Gli utili o le perdite relativi a attività finanziarie disponibili per la vendita sono iscritti in una voce separata del patrimonio netto fino a che esse non siano vendute o cessate o fino a che non si accerti che abbiano subito una perdita di valore. Al verificarsi di tali eventi tutti gli utili o le perdite, in eccesso rispetto al costo originario, fino a quel momento rilevati direttamente nel patrimonio, netto vengono rilevati nel conto economico.

Il valore equo (fair value) rappresenta il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata, o una passività estinta, in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti. Conseguentemente si presume che l'impresa sia in funzionamento e che in nessuna delle parti vi sia la necessità di liquidare le proprie attività, intraprendendo operazioni a condizioni sfavorevoli.

In caso di titoli negoziati nei mercati regolamentati il valore equo è determinato con riferimento alla

quotazione di borsa rilevata (*bid price*) al termine delle negoziazioni alla data di chiusura dell'esercizio. Nel caso in cui per l'investimento non sia disponibile una valutazione di mercato, il valore equo viene determinato o in base al valore corrente di mercato di un altro strumento finanziario sostanzialmente uguale o tramite l'utilizzo di appropriate tecniche finanziarie, quali il *discounted cash flow* (DCF o analisi dei flussi di cassa attualizzati).

Gli acquisti o le vendite regolate a "prezzi di mercato" sono rilevati alla data di negoziazione che corrisponde alla data in cui il Gruppo si impegna ad acquistare o vendere l'attività.

Nel caso in cui il *fair value* non possa essere attendibilmente determinato, l'attività finanziaria viene valutata al costo, con indicazione nelle note illustrative della tipologia e relative motivazioni.

Gli "investimenti posseduti fino a scadenza" e i "finanziamenti e crediti finanziari assimilabili ai finanziamenti" vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato utilizzando il tasso di interesse effettivo e tenendo conto di eventuali sconti o premi ottenuti al momento dell'acquisizione per rilevarli lungo l'intero periodo di tempo intercorrente fino alla scadenza. Gli utili o le perdite vengono rilevati a conto economico o nel momento in cui l'investimento giunge a maturazione o al manifestarsi di una perdita di valore, così come vengono rilevati durante il normale processo di ammortamento previsto dal criterio del costo ammortizzato.

Gli investimenti in attività finanziarie possono essere eliminati contabilmente (processo di *derecognition*) solo quando sono scaduti i diritti contrattuali a ricevere i flussi finanziari derivanti dagli stessi (es. rimborso finale di obbligazioni sottoscritte) o quando il Gruppo trasferisce l'attività finanziaria e con essa tutti i rischi e benefici connessi alla stessa.

#### ATTIVITÀ NON CORRENTI DETENUTE PER LA VENDITA

Un'attività non corrente è classificata separatamente come attività non corrente posseduta per la vendita, se il suo valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché con il suo uso continuativo. Perché la vendita sia altamente probabile è necessario che siano state avviate le attività propedeutiche alla sua cessione e che il completamento della vendita avvenga entro un anno dalla data della classificazione. La Società valuta un'attività non corrente classificata come posseduta per la vendita al minore tra il suo valore contabile e il fair value al netto dei costi di vendita.

In conformità all'IFRS 5, i dati relativi alle attività destinate ad essere vendute vengono presentati in due specifiche voci dello stato patrimoniale: "attività non correnti possedute per la vendita" e "passività correlate ad attività non correnti possedute per la vendita".

#### IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE E PASSIVE

Le imposte differite attive e passive sono determinate sulla base delle differenze temporanee esistenti tra il valore di bilancio di attività e passività e il loro valore fiscale (metodo dell'allocazione globale).

Le imposte differite attive e passive vengono determinate in base ad aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nel periodo i cui tali differimenti si realizzeranno, considerando le aliquote in vigore o quelle di nota successiva emanazione.

Non possono essere attualizzate e sono classificate tra le attività/passività non correnti.

Le imposte anticipate e differite sono accreditate o addebitate a patrimonio netto se si riferiscono a voci che sono accreditate o addebitate direttamente a patrimonio netto nell'esercizio o negli esercizi precedenti.

Le imposte anticipate sono contabilizzate solo quando è probabile il relativo recupero nei periodi futuri.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività

#### PATRIMONIO NETTO

I costi direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni o opzioni sono riportati nel patrimonio netto.

Il costo di acquisto delle azioni proprie è iscritto in riduzione del patrimonio netto; gli effetti delle eventuali operazioni successive su tali azioni sono anch'essi rilevati direttamente a patrimonio netto.

#### FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri riguardano costi ed oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando: (i) è probabile l'esistenza di un'obbligazione

attuale, legale o implicita, derivante da un evento passato; (ii) è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso; (iii) l'ammontare dell'obbligazione può essere stimato in modo attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono stimabili in modo attendibile, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "Proventi (oneri) finanziari".

Quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), il fondo è rilevato in contropartita all'attività a cui si riferisce; l'imputazione a conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento.

I fondi sono periodicamente aggiornati per riflettere le variazioni delle stime dei costi, dei tempi di realizzazione e del tasso di attualizzazione; le revisioni di stima dei fondi sono imputate nella medesima voce di conto economico che ha precedentemente accolto l'accantonamento, ovvero, quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), in contropartita all'attività a cui si riferisce.

Nelle note al bilancio sono illustrate le passività potenziali rappresentate da: (i) obbligazioni possibili (ma non probabili), derivanti da eventi passati, la cui esistenza sarà confermata solo al verificarsi o meno di uno o più eventi futuri incerti non totalmente sotto il controllo dell'impresa; (ii) obbligazioni attuali derivanti da eventi passati il cui ammontare non può essere stimato attendibilmente o il cui adempimento è probabile che non sia oneroso.

#### BENEFICI AI DIPENDENTI

I benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro (post employment benefit – trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine (other long term benefit) sono soggetti a valutazioni di natura attuariale.

Seguendo tale metodologia la passività iscritta in bilancio risulta essere rappresentativa del valore attuale dell'obbligazione, al netto di ogni eventuale attività a servizio dei piani, rettificato per eventuali perdite o utili attuariali non contabilizzati.

Inoltre per le società del Gruppo con meno di 50 dipendenti, la valutazione della passività continua ad essere eseguita tramite l'utilizzo della metodologia attuariale denominata "metodo della proiezione unitaria del reddito" (projected unit credit method).

A seguito dell'emendamento al principio IAS 19 "Benefici ai dipendenti", in vigore dal 1° gennaio 2013, il Gruppo riconosce gli utili e le perdite attuariali immediatamente nel Prospetto degli Altri utili (perdite) complessivi in modo che l'intero ammontare netto dei fondi per benefici definiti (al netto delle attività al servizio del piano) sia iscritto nella Situazione Patrimoniale e Finanziaria Consolidata. L'emendamento ha previsto inoltre che le variazioni tra un esercizio e il successivo del fondo per benefici definiti e delle attività al servizio del piano devono essere suddivise in tre componenti: le componenti di costo legate alla prestazione lavorativa dell'esercizio devono essere iscritte a Conto Economico come "service costs"; gli oneri finanziari netti calcolati applicando l'appropriato tasso di sconto al saldo del fondo per benefici definiti al netto delle attività risultante all'inizio dell'esercizio devono essere iscritti a Conto Economico come tali; gli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione della passività e attività devono essere iscritti nel Prospetto degli Altri utili (perdite) complessivi.

#### DEBITI FINANZIARI

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che il Gruppo non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del bilancio.

- Attività e passività correnti

#### RIMANENZE

Le rimanenze sono costituite da aree - anche da edificare -, immobili in costruzione e ristrutturazione, immobili ultimati, per i quali lo scopo è la vendita a terzi e non è il mantenimento nel portafoglio di

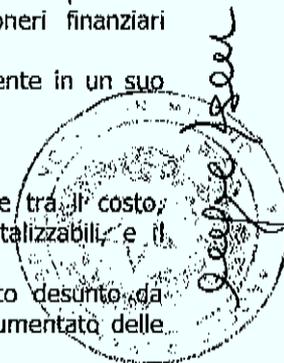
proprietà al fine di percepirne ricavi da locazione.

Le aree da edificare sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore di realizzo. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili quando sussistono le seguenti condizioni:

- il *management* ha assunto una decisione circa la destinazione delle aree consistente in un suo utilizzo, uno sviluppo o la vendita diretta;
- si stanno sostenendo i costi per l'ottenimento del bene;
- si stanno sostenendo gli oneri finanziari.

Gli immobili in costruzione e/o in corso di ristrutturazione, sono valutati al minore tra il costo aumentato delle spese incrementative del loro valore e degli oneri finanziari capitalizzabili, e il corrispondente presunto valore di realizzo.

Gli immobili da vendere sono valutati al minore tra il costo e il valore di mercato desunto da transazioni di immobili simili per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.



#### CREDITI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE, DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

I crediti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da ricevere che per tale tipologia corrisponde normalmente al valore nominale indicato in fattura, adeguato (se necessario) al presumibile valore di realizzo mediante apposizioni di stanziamenti iscritti a rettifica dei valori nominali. Successivamente, i crediti vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato che generalmente corrisponde al valore nominale.

I debiti sono rilevati inizialmente al *fair value* del corrispettivo da pagare e generalmente il loro valore è facilmente identificabile con un elevato grado di certezza. Successivamente, i debiti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato determinato con il metodo dell'interesse.

#### DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti includono: valori in cassa, depositi a vista con banche e altri investimenti altamente liquidi a breve termine. Gli scoperti bancari sono riportati tra i finanziamenti nelle passività correnti all'interno del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria.

- Conto economico

#### RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante.

#### VENDITE DI BENI

I ricavi per vendite di beni sono rilevati solo quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

6. la maggior parte dei rischi e dei benefici connessi alla proprietà dei beni è stata trasferita all'acquirente;
7. l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
8. il valore dei ricavi è determinabile in maniera attendibile;
9. è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
10. i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile.

Nel caso dei beni immobili queste condizioni si ritengono normalmente soddisfatte al rogito notarile.

#### PRESTAZIONI DI SERVIZI

Il ricavo di un'operazione per prestazione di servizi deve essere rilevato solo quando può essere attendibilmente stimato, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. Il risultato di un'operazione può essere stimato in modo attendibile quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

4. l'ammontare dei ricavi può essere valutato in modo attendibile;
5. è probabile che l'impresa fruisca dei benefici economici derivanti dall'operazione;
6. lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere misurato in modo attendibile e i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Con particolare riferimento ai contratti di locazione, qualora gli stessi prevedano agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione, dette agevolazioni sono rilevate con

un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio internazionale IAS 17.

#### INTERESSI

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo. Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono. Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti. Gli interessi sono rilevati con un criterio temporale che considera il rendimento effettivo dell'attività.

#### DIVIDENDI

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.

#### IMPOSTE CORRENTI

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione delle vigenti normative fiscali.

Il debito previsto è rilevato alla voce "Debiti tributari". I debiti ed i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti o sostanzialmente approvate alla data di chiusura dell'esercizio. Aedes SIIQ S.p.A., in qualità di società controllante ex art. 2359 del Codice Civile ha aderito mediante l'esercizio congiunto dell'opzione con alcune sue società controllate, alla tassazione di Gruppo ex art.117 e ss del D.p.r. 917/86 (c.d. consolidato fiscale nazionale).

Si precisa che anche Praga Holding Real Estate S.p.A., fusa per incorporazione in Aedes con efficacia 29 luglio 2015, aveva in corso - al momento della fusione - un proprio consolidato fiscale con la maggior parte delle società dalla stessa controllate. Al fine di avere chiarezza circa la continuazione del consolidato fiscale "Praga" in capo ad Aedes, è stata predisposta apposita istanza di interpello preventivo, depositato in data 6 marzo 2015, il quale ha avuto esito positivo con l'ottenimento di risposta favorevole dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Normativa.

Come noto, il Consolidato Fiscale nazionale consente la determinazione in capo a Aedes SIIQ S.p.A. (società consolidante) di un'unica base imponibile, risultante dalla somma algebrica dell'imponibile o della perdita fiscale di ciascuna società partecipante. L'adesione alla tassazione di gruppo ha carattere opzionale e, una volta esercitata, è irrevocabile vincolando le società aderenti per un triennio. Le società controllate da Aedes SIIQ S.p.A. che per l'anno d'imposta 2015 hanno optato per la tassazione di gruppo ex art.117 e ss del D.p.r. 917/86, sono: Aedes Real Estate SGR S.p.A., Aedes Project S.r.l. in liquidazione, Aedes Agency S.r.l. liquidata; le società Cascina Praga SIINQ S.p.A., Novipraga SIINQ S.p.A., Pragatre SIINQ S.p.A., Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., Pragacinque SIINQ S.p.A., Praga Construction S.r.l., Pragasei S.r.l., Pragasette S.r.l., Pragaotto S.r.l., Pragaundici SIINQ S.p.A., Praga Service Real Estate S.r.l., Satac SIINQ S.p.A. e Società Agricola La Bollina S.r.l. sono entrate nel regime di consolidato fiscale nazionale, in quanto Aedes SIIQ S.p.A. ha fuso per incorporazione la loro controllante Praga Holding Real Estate S.p.A. con effetto retroattivo ai fini contabili e fiscali al 1 gennaio.

Gli effetti economici derivanti dal consolidato fiscale nazionale sono disciplinati tramite appositi regolamenti sottoscritti tra la società consolidante e le società consolidate; da tali regolamenti, è previsto che:

1) le società controllate, relativamente agli esercizi con imponibile positivo, corrispondono ad Aedes SIIQ S.p.A. l'importo pari all'imposta dovuta relativamente al suddetto imponibile (le società controllate con imponibile positivo riducono il proprio imponibile delle proprie perdite di esercizi precedenti e realizzate in costanza di consolidato se non utilizzate da Aedes SIIQ S.p.A.);

2) le società controllate con imponibile negativo sono distinte fra quelle con prospettive di redditività che consentono con ragionevole certezza, in assenza del consolidato fiscale nazionale, la rilevazione di imposte differite attive connesse all'imponibile negativo stesso sul bilancio di esercizio e quelle senza queste prospettive di redditività:

a) le società controllate con imponibile negativo della prima categoria ricevono da Aedes SIIQ S.p.A. una compensazione corrispondente al minore fra il risparmio d'imposta realizzato da Aedes SIIQ S.p.A. e le imposte differite attive connesse all'imponibile negativo stesso sul bilancio d'esercizio;

pertanto, la compensazione verrà corrisposta e risulterà dovuta se e quando il risparmio d'imposta sarà effettivamente conseguito da Aedes SIIQ S.p.A.;

- b) le società controllate con imponibile negativo della seconda categoria, non hanno diritto ad alcuna compensazione.

In data 26 novembre 2015 Aedes ha comunicato l'esercizio per l'opzione per il regime di tassazione delle SIIQ e delle SIINQ per l'anno di imposta 2016 e la medesima comunicazione è stata inviata, in data 29 dicembre 2015, dalle società Cascina Praga SIINQ S.p.A., Novipraga SIINQ S.p.A., Pragacinque SIINQ S.p.A., Pragaquattro Center SIINQ S.p.A., , Pragatre SIINQ S.p.A., Pragaundici SIINQ S.p.A., e Satac SIINQ S.p.A..

L'adesione al regime comporta, ai sensi del comma 126 L. 296/2006, "il realizzo a valore normale degli immobili e dei diritti reali su immobili destinati alla locazione posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario". I maggiori imponibili derivanti dall'ingresso nel regime speciale, ai sensi del comma 130 della L.296/2006, sono stati, a scelta delle società aderenti, inclusi nel reddito d'impresa del periodo di imposta 2015 e così trasferiti al consolidato fiscale "Aedes" di cui sopra.

Aedes Siiq S.p.A. unitamente ad alcune società controllate si è avvalsa, per l'anno di imposta 2015, della particolare procedura di compensazione dell'Iva prevista dal D.M. 13 dicembre 1979 recante le norme di attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 73 ultimo comma (c.d. liquidazione Iva di Gruppo).

Ciò è avvenuto a seguito della fusione per incorporazione di Praga Holding Real Estate S.p.A., in capo alla quale sussisteva l'onere di determinare l'imposta da versare o il credito verso le società aderenti al consolidato IVA dell'ex Gruppo Praga; la procedura di liquidazione dell'Iva di Gruppo non si è interrotta con l'estinzione della società fusa, ma è proseguita con contabilità separata rispetto ad Aedes SIIQ S.p.A., secondo le istruzioni fornite con R.M. n. 363998 del 26 dicembre 1986. Ciò ha comportato per Aedes SIIQ S.p.A. il versamento dell'imposta di Gruppo dovuta alle scadenze periodiche, senza che la medesima potesse però conferire nelle liquidazioni iva del Gruppo le proprie eccedenze a credito o a debito.

Si riporta di seguito l'elenco delle società controllate che hanno partecipato alle liquidazioni Iva del Gruppo nell'anno 2015: Cascina Praga Siinq Spa, Novipraga Siinq Spa, Praga Construction Srl, Praga Service Real Estate Srl, Pragaotto Srl, Pragaquattro Center Siinq Spa, Pragasette Srl, Pragatre Siinq Spa, Pragaundici Siinq Spa, Pragacinque Siinq Spa, Satac Siinq Spa.

#### RISULTATO PER AZIONE

Il risultato base per azione viene calcolato dividendo l'utile/la perdita complessivo/a del periodo attribuibile agli azionisti possessori di azioni ordinarie di Aedes SIIQ S.p.A. per il numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nel periodo, escludendo le azioni proprie.

Il risultato per azione diluito viene determinato attraverso la rettifica della media ponderata delle azioni in circolazione, per tener conto di tutte le azioni ordinarie potenziali, aventi effetto diluitivo.

#### • Stime ed assunzioni

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni 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. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto la situazione di incertezza causata dall'attuale situazione di crisi economica e finanziaria ed in particolare la progressiva contrazione del mercato immobiliare, all'interno del quale il Gruppo opera, si è riflessa in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio. Pertanto non si può escludere il concretizzarsi nei prossimi esercizi di risultati diversi da quanto stimato e che quindi potrebbero richiedere rettifiche ad oggi non prevedibili né stimabili al valore contabile delle singole voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi. In particolar modo si sottolinea come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni, in considerazione della

*Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015*

natura di "veicoli immobiliari" delle stesse sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

162

## 4.9 Principali tipologie di rischio

Si espongono nel seguito le principali fonti di rischio e le strategie di copertura ammissibili.

- Rischi strategici

### RISCHIO DI MERCATO

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dell'andamento generale dell'economia, dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi delle *commodities* possano influire negativamente sul valore delle attività, anche immobiliari, delle passività o dei flussi di cassa attesi. La Società effettua periodicamente analisi di sensitività al fine di monitorare gli effetti che variazioni del tasso di attualizzazione o del tasso di capitalizzazione o dei ricavi possono avere sul valore degli asset stessi.

- Rischi operativi

### RISCHIO DI CREDITO

Il rischio di credito consiste prevalentemente nella possibilità che i clienti, in particolare i conduttori degli *asset* di proprietà, siano insolventi. Il Gruppo non risulta caratterizzato da rilevanti concentrazioni di rischi di credito avendo una adeguata diversificazione in termini di conduttori.

L'attività svolta per la riduzione dell'esposizione al rischio di credito si basa su un'analisi della composizione del portafoglio clienti per ciascuna area di business volta ad assicurare un'adeguata garanzia sulla solidità finanziaria dei clienti stessi. Nell'ambito delle operazioni immobiliari vengono richieste, laddove ritenute necessarie, idonee garanzie.

La massima esposizione teorica al rischio di credito per il Gruppo è rappresentata dal valore contabile delle attività finanziarie rappresentate in bilancio, oltre che dal valore nominale delle garanzie prestate su debiti o impegni di terzi indicati nella Nota 32.

Gran parte delle attività finanziarie sono verso società collegate. Tali attività finanziarie sono sostanzialmente rappresentate da crediti il cui incasso è correlato al ciclo di sviluppo/cessione della attività immobiliari delle collegate. Eventuali svalutazioni delle attività finanziarie avvengono su base individuale e si ritiene che le svalutazioni effettuate siano rappresentative del rischio di effettiva inesigibilità.

### RISCHIO DI LOCAZIONE

Il rischio di locazione consiste nella possibilità che gli *asset* di proprietà restino, per periodi lunghi di tempo, privi di conduttore, esponendo il Gruppo alla riduzione dei flussi derivanti da affitti e all'incremento dei costi immobiliari.

Il Gruppo adotta una politica rivolta alla costante relazione con i conduttori finalizzata alla fidelizzazione degli stessi.

La corrente situazione del mercato immobiliare, specie con riferimento al comparto direzionale, non consente di escludere la possibilità che taluni conduttori possano, alla scadenza del contratto o in occasione delle finestre di esercizio delle c.d. *break option*, esercitare il diritto di recedere dal contratto di locazione, ovvero richiedere rinegoziazioni del canone di locazione.

Il Gruppo monitora questo rischio mantenendo relazioni costanti anche con le principali agenzie immobiliari specializzate.

### RISCHI CONNESSI ALL'UTILIZZO DI SOCIETÀ DI COSTRUZIONE

Il Gruppo nello sviluppo delle proprie iniziative si avvale di società di costruzioni, i cui rapporti vengono regolati a mezzo di specifici contratti di appalto a norma di legge. Seppur il Gruppo si avvalga di primarie società di costruzioni ed i contratti di appalto, nell'eventualità di contestazioni con l'utente finale, prevedono la possibilità di rivalsa sull'appaltatore, non può escludersi l'eventualità che dette società di costruzioni non adempiano puntualmente ai propri obblighi con potenziali riflessi sull'attività operativa e finanziaria del Gruppo.

- Rischi di *compliance*

RESPONSABILITÀ EX D.LGS. 231/01

Il rischio ex D.Lgs. 231/01 è che la Società possa incorrere in sanzioni connesse alla disciplina della responsabilità degli enti per la commissione dei reati ex D.Lgs. 231/01.

Al fine di limitare detto rischio, la Società ha adottato "Modello Organizzativo" o "Modello 231", strutturato in una c.d. Parte Generale, che illustra obiettivi, linee di struttura e modalità di implementazione del Modello Organizzativo, e una c.d. Parte Speciale, che, in sintesi, descrive le fattispecie criminose di cui al D. Lgs. 231/01 ritenute rilevanti a seguito del lavoro di *risk assessment*, stabilisce regole di comportamento per i destinatari del Modello 231, fissa i principi per la redazione delle procedure nelle aree aziendali coinvolte.

La Società ha inoltre predisposto il Codice Etico, rivolto a tutti coloro che lavorano nel Gruppo, i quali sono impegnati ad osservare e a far osservare i principi previsti nel Codice nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità.

La Società ha inoltre nominato un Organismo di Vigilanza, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo, organo preposto a vigilare sull'effettività, adeguatezza, funzionamento e osservanza del Modello Organizzativo, curandone inoltre il costante aggiornamento.

NORMATIVA REGOLAMENTARE DELLE SOCIETÀ QUOTATE

La Società ha lo *status* di emittente di strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato ed è pertanto soggetta a specifiche normative dettate da organismi di funzionamento e controllo.

La Società pone la massima attenzione al rispetto delle prescrizioni normative e regolamentari derivanti dallo *status* di Società quotata. In particolare la Direzione *Corporate Affairs* e la struttura Investor Relations presidiano la gestione degli adempimenti nei confronti delle Autorità di gestione e vigilanza e curano la gestione del processo di Informativa al mercato. Tale processo, che prevede uno stretto coordinamento con le funzioni interne per la rilevazione, la verifica e la comunicazione di dati ed informazioni di carattere amministrativo, contabile e gestionale, è svolto nel rispetto della normativa interna specificamente definita e sotto la supervisione del Presidente, dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto.

RESPONSABILITÀ EX L. 262/05

Il rischio connesso ex L. 262/05 si riferisce alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, ex L. 262/05.

La Società, in conformità alle previsioni normative della legge 28 dicembre 2005, n. 262 "Legge sul Risparmio" ha adottato un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, con l'obiettivo di (i) accertare che il Sistema di Controllo Interno attualmente in essere sia adeguato a fornire una ragionevole certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte; (ii) predisporre adeguate procedure amministrativo-contabili per l'elaborazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario; (iii) garantire l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili predisposte nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti di cui sopra.

RISCHIO FISCALE - REQUISITI REGIME SIIQ

Il rischio relativo al regime SIIQ è che la Società possa non rispettare i requisiti reddituali e patrimoniali per la permanenza in detto regime fiscale, con la conseguente perdita (nel caso in cui tale circostanza si protragga secondo i termini di legge) dello *status* di SIIQ. La Società intende porre adeguata attenzione al monitoraggio dei rischi fiscali associati; le valutazioni operate sul modello fiscale adottato sono vagliate con l'ausilio di professionisti specializzati selezionati. È prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e la gestione esente. La struttura è predisposta per effettuare periodicamente *asset test* e *profit test* al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla normativa.

- Rischi finanziari

### RISCHIO DI TASSO DI INTERESSE

Il rischio di tasso di interesse a cui è esposto il Gruppo è originato prevalentemente da debiti finanziari a medio e lungo termine.

I debiti a tasso variabile espongono il Gruppo a un rischio di *cash flow*; i debiti a tasso fisso espongono il Gruppo a un rischio di *fair value*.

Il rischio a cui è esposto il Gruppo Aedes è originato prevalentemente dai debiti indicizzati a un tasso variabile di mercato, con conseguente rischio di oscillazione dei *cash flow*.

Non costituiscono esposizioni al rischio di tasso di interesse i finanziamenti a tasso fisso, in quanto le variazioni di *fair value* non sono iscritte a conto economico e non presentano *cash flow* variabili in funzione delle condizioni di mercato.

I rischi di tasso di interesse possono essere limitati attraverso la sottoscrizione di contratti derivati. Gli strumenti abitualmente utilizzati sono tipicamente *interest rate swap "plain vanilla"* o *"step-up"*, che trasformano il tasso variabile in tasso fisso, e/o *cap*, che fissano un limite massimo ai tassi passivi dovuti dalla Società, e/o *collar*, ovvero strumenti rappresentati dall'acquisto di un *cap* e dalla vendita di un *floor*, che fissano un limite minimo e un limite massimo ai tassi passivi dovuti dalla Società consentendo alla stessa di mantenere un tasso variabile all'interno del *range* fissato.

La scelta dello strumento derivato viene effettuata analizzando i singoli progetti di investimento e i relativi finanziamenti, ovvero valutando le condizioni di mercato e la strategia di medio-lungo periodo.

Tenuto conto dei tassi particolarmente favorevoli e al fine di ridurre l'esposizione complessiva del Gruppo al rischio di tasso, atteso che al termine del precedente esercizio il Gruppo aveva il 100% dei debiti finanziari a tasso variabile, la Società ha sottoscritto, in data 4 novembre 2015, un contratto derivato aventi le seguenti caratteristiche:

Tipologia	zero cost COLLAR
Decorrenza	31.12.2015
Scadenza	31.12.2020
Nozionale	Euro 50 mln, Bullet
Tasso Variabile Euribor	3 mesi, act/360, trimestrale
CAP strike	1.00%
FLOOR strike	0.00%

Il nozionale sottoscritto equivale a circa il 30% dell'indebitamento lordo finanziario di Gruppo al 31 dicembre 2015. Si precisa che lo strumento non è abbinato a uno specifico finanziamento ma è finalizzato a limitare il rischio di incremento dei tassi di interesse sull'esposizione complessiva del Gruppo. Pertanto, eventuali variazioni di periodo verranno registrate nel conto economico quali adeguamenti di periodo al *mark-to-market*.

### RISCHIO DI CAMBIO

Il Gruppo al 31 dicembre 2015 non ha un rischio di cambio dal momento che non ha esposizioni in valute diverse dall'Euro.

### RISCHIO DI LIQUIDITÀ

Il rischio di liquidità è il rischio che l'impresa non sia in grado di rispettare gli impegni di pagamento a causa delle difficoltà di reperire fondi (*funding liquidity risk*) o di liquidare attività sul mercato (*asset liquidity risk*). La conseguenza è un impatto negativo sul risultato economico nel caso in cui l'impresa sia costretta a sostenere costi aggiuntivi per fronteggiare i propri impegni o, come estrema conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a rischio la continuità aziendale.

La Società, tramite la Direzione *Finance* e una continua supervisione da parte degli organi delegati della Capogruppo, mantiene un attento monitoraggio della liquidità. A tal fine, il Gruppo monitora in rischio di liquidità attraverso la predisposizione di un dettagliato *budget* economico e finanziario su un orizzonte temporale non inferiore a un anno e una coerente gestione di vendite immobiliari e assunzione di impegni finanziari.

## 4.10 Note illustrative del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria e del conto economico

- Attivo

### NOTA 1. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

<b>Totale</b>	
<b>Saldo iniziale 1.1.2014</b>	
Valore netto contabile al 1.1.2014	<b>120.180</b>
<b>Saldo al 31.12.2014</b>	
Valore contabile al 1.1.2014	120.180
Incrementi	4
Decrementi	(37.071)
Adeguamento al Fair Value	(3.043)
<b>Valore contabile al 31.12.2014</b>	<b>80.070</b>
<b>Saldo al 31.12.2015</b>	
Valore contabile al 1.1.2015	80.070
Incrementi	23.070
Decrementi	(22.019)
Adeguamento al Fair Value	679
<b>Valore contabile al 31.12.2015</b>	<b>81.800</b>

### Terreni, fabbricati ed impianti

Ai fini della redazione del Bilancio al 31 dicembre 2015, la Società ha conferito mandato a Cushman & Wakefield LLP, primario esperto indipendente, per la valutazione del portafoglio immobiliare.

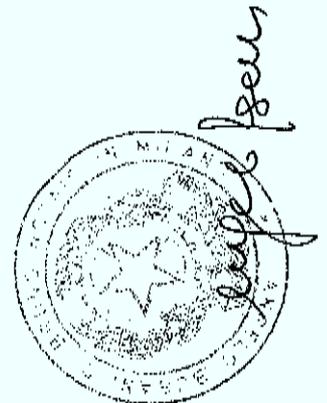
Nel corso del 2015 si sono registrati adeguamenti positivi di *fair value* nei valori degli investimenti immobiliari per 679 migliaia di Euro.

Nel corso dell'esercizio la Società ha ceduto tutti gli immobili non coerenti con gli obiettivi del Piano.

Si precisa che su alcuni degli immobili di proprietà compresi tra gli investimenti immobiliari sono iscritte ipoteche per un valore complessivo di 88.471 migliaia di Euro, a garanzia di mutui bancari erogati da istituti di credito commentati nell'apposita sezione del passivo. Il valore delle ipoteche a garanzia dei mutui si riferisce in molti casi agli importi originari dei finanziamenti. Nel caso di vendite di porzioni di immobili o di immobili facenti parte di portafogli con conseguenti rimborsi parziali dei finanziamenti, le ipoteche originariamente iscritte su un intero pacchetto di immobili sono mantenute per l'intero importo ma gravano sui soli immobili o porzioni residui. Al momento della cessione di questi ultimi le ipoteche sono cancellate totalmente. Il valore contabile degli immobili su cui risultano iscritte le ipoteche ammonta a 41.700 migliaia di Euro.

Di seguito si riporta la movimentazione degli investimenti immobiliari acquisiti tramite locazione finanziaria, già inseriti nei movimenti della precedente tabella e parte integrante della stessa:

<b>Totale</b>	
<b>Saldo iniziale 1.1.2014</b>	
Valore netto contabile al 1.1.2014	54.300
<b>Saldo al 31.12.2014</b>	
Valore netto contabile al 1.1.2014	54.300
Decrementi	(21.200)
Adeguamento al Fair Value	300
<b>Valore contabile al 31.12.2014</b>	<b>33.400</b>
<b>Saldo al 31.12.2015</b>	
Valore contabile al 1.1.2015	33.400
Incrementi	1.975
Adeguamento al Fair Value	4.725
<b>Valore contabile al 31.12.2015</b>	<b>40.100</b>



**NOTA 2. ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	<b>Impianti specifici</b>	<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>Altri beni</b>	<b>Totale</b>
<b>Saldo iniziale 1.1.2014</b>				
Costo storico	1.664	0	2.989	4.653
Fondo ammortamento	(1.664)	0	(2.526)	(4.190)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>463</b>	<b>463</b>
<b>Saldo al 31.12.2014</b>				
Valore netto contabile al 1.1.2014	0	0	463	463
Decrementi	0	0	(16)	(16)
Ammortamenti esercizio e svalutazioni	0	0	(77)	(77)
<b>Valore netto contabile al 31.12.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>370</b>	<b>370</b>
<b>Saldo finale 31.12.2014</b>				
Costo storico	1.664	0	2.914	4.578
Fondo ammortamento	(1.664)	0	(2.544)	(4.208)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>370</b>	<b>370</b>
<b>Saldo al 31.12.2015</b>				
Valore netto contabile al 1.1.2015	0	0	370	370
Costo storico DA FUSIONE	0	0	358	358
Fondo ammortamento DA FUSIONE	0	0	(211)	(211)
Incrementi	0	1.915	144	2.059
Decrementi	0	0	(11)	(11)
Ammortamenti esercizio e svalutazioni	0	(68)	(76)	(144)
<b>Valore netto contabile al 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>1.847</b>	<b>574</b>	<b>2.421</b>
<b>Saldo finale 31.12.2015</b>				
Costo storico	1.664	1.915	3.072	6.651
Fondo ammortamento	(1.664)	(68)	(2.498)	(4.230)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>0</b>	<b>1.847</b>	<b>574</b>	<b>2.421</b>

Nel seguito si riportano le aliquote di ammortamento applicate.

<b>Descrizione</b>	<b>% di ammortamento</b>
<b>Altri beni</b>	
- Attrezzature	durata del contratto d'affitto
- Macchine d'ufficio elettromeccaniche	20%
- Autovetture	25%
- Mobili e arredi	12%

**Impianti specifici**

La voce è costituita dalle migliorie apportate agli impianti e risulta completamente ammortizzata.

**Attrezzature industriali e commerciali**

La voce è costituita dalle migliorie apportate alla nuova sede sociale e l'ammortamento segue la

Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

durata del contratto di affitto: 6 esercizi a partire dal 15 ottobre 2015.

Altri beni

La voce è costituita da mobili e arredi per 466 migliaia di Euro, macchine elettroniche per 75 migliaia di Euro e autovetture per 33 migliaia di Euro.

NOTA 3. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

Altre	
<b>Saldo iniziale 1.1.2014</b>	
Costo storico	1.086
Fondo ammortamento	(870)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>216</b>

<b>Saldo al 31.12.2014</b>	
Valore netto contabile al 1.1.2014	216
Incrementi	2
Decrementi	(193)
Ammortamenti esercizio e svalutazioni	(19)
<b>Valore netto contabile al 31.12.2014</b>	<b>6</b>

<b>Saldo finale 31.12.2014</b>	
Costo storico	674
Fondo ammortamento	(668)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>6</b>

<b>Saldo al 31.12.2015</b>	
Valore netto contabile al 1.1.2015	6
Incrementi	67
Ammortamenti esercizio e svalutazioni	(9)
<b>Valore netto contabile al 31.12.2015</b>	<b>64</b>

<b>Saldo finale 31.12.2015</b>	
Costo storico	727
Fondo ammortamento	(663)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>64</b>

La voce include prevalentemente le licenze software, incrementatesi nell'esercizio 2015 di 62 migliaia di Euro - i costi relativi sono ammortizzati in 3 esercizi.

NOTA 4. PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ CONTROLLATE

I movimenti delle partecipazioni in imprese controllate verificatisi nel corso del 2015 sono i seguenti:

Partecipazione	Valori al 31/12/2014	Costo storico da rilevare	Fondo svalutazione da rilevare	Allocazione del Valore da rilevare	Incrementi	Diminuzioni	Altri movimenti	(Svalutazioni) Ripetibili	Ribestimo a/(da) fondo svalutazione	Riclassifica a/(da) fondo svalutazione	Indebiten a/(da) fondo rischi	Valori al 31/12/2015	% di partecipazione	
Audax Agency S.r.l. Impebit	15	0	0	0	11	(9)	0	0	0	0	0	0	0%	
Adoss Real Estate S.R.L.S.p.A.	4.995	0	0	0	3.353	0	0	435	0	0	0	8.751	95%	
Adoss Project S.r.l. In liquidazione	0	0	0	0	0	0	0	(3.500)	0	217	0	0	0%	
Amelia Nord Est S.r.l.	1.210	0	0	0	207	0	0	0	0	0	0	0	0%	
Unilma S.r.l.	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0%	
Casaria Praga SIHQ S.p.A. *	0	1.682	0	3.201	1.109	0	0	(350)	0	0	0	0	38	70%
Fondo Polaris	0	0	0	0	1.400	0	5.144	0	0	0	0	0	5.144	100%
Golf Club Castello di Tolandru S&S S.r.l.	0	0	0	0	0	0	0	(504)	0	131	0	0	100%	
Novo Re S.p.A.	0	0	0	0	0	0	(848)	0	0	0	0	0	0%	
Novipraga SIHQ S.p.A. *	0	1.440	0	5.133	1.516	0	0	(2.185)	0	0	0	0	12.011	100%
Pragacinq SIHQ S.p.A. *	0	512	0	15.886	22.070	0	0	(938)	0	0	0	0	37.510	100%
Prago Construction S.r.l.	0	1.556	(1.436)	(12)	507	0	0	275	0	0	(447)	423	100%	
Pragatrance S.r.l.	0	38	0	(26)	446	0	0	0	0	0	24	0	75%	
Praga - Hotelo Prati Colos S.p.A.	0	0	0	(2.000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
Pragatrance S.r.l.	0	215	0	450	0	(405)	0	0	0	0	0	0	0%	
Pragatrance S.r.l.	0	8.351	(4.204)	(712)	1.900	0	0	(1.383)	0	0	31	0	100%	
Pragatrance Contri SIHQ S.p.A. *	0	1.421	(1.040)	7	7.414	0	0	(437)	0	0	0	0	7.361	100%
Pragatrance S.r.l.	0	1.224	0	10.271	0	(6.089)	(6.114)	0	0	0	0	0	0%	
Praga River Real Estate S.r.l.	0	11	0	106	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
Pragatrance S.r.l.	0	128	(119)	25	0	0	0	(6)	0	0	0	0	100%	
Pragatrance S.r.l.	0	128	(119)	25	0	0	0	(6)	0	0	0	0	100%	
Pragatrance S.p.A. *	0	3.220	(2.041)	207	8.100	0	0	(875)	0	0	48	0	7.755	100%
Pragatrance S.p.A. *	0	114	0	2.948	2.446	0	0	(997)	0	0	0	0	4.527	100%
Pragatrance S.p.A. *	0	2.022	(2.191)	131	261	0	0	(807)	0	0	0	0	40%	100%
<b>Totale</b>	<b>101.086</b>	<b>26.374</b>	<b>(17.024)</b>	<b>(53.076)</b>	<b>53.087</b>	<b>(7.049)</b>	<b>(9.205)</b>	<b>(3.648)</b>	<b>121</b>	<b>120</b>	<b>(447)</b>	<b>35.410</b>		

\* Cascina Praga in data 15/12/15, Novipraga in data 18/12/15, Pragacinq, Pragatrance, Pragatrance in data 16/12/15 e Pragatrance in data 24/12/15 si sono trasformate in S.p.A. ai fini dell'adozione al regime SIHQ, cambiando la propria denominazione in SIHQ tra il 26 e il 27/1/2016.

### Incrementi e dismissioni

La Società, in data 18 settembre 2015 ha acquistato al prezzo di 275 migliaia di Euro da Innovation Real Estate S.p.A. il 5% del capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A, e successivamente in data 23 dicembre 2015 il 39% da Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l., al prezzo di 3.073 migliaia di Euro.

Aedes SIIQ, già proprietaria del 56% della SGR, con questo ulteriore acquisto arriva a detenere la quasi totalità (95%) della SGR e potrà quindi, coerentemente con il piano industriale del Gruppo, realizzare al meglio il valore della controllata.

In seguito al cambiamento nella compagine azionaria la società modifica la sua denominazione sociale in Aedes Real Estate SGR S.p.A..

In data 15 settembre 2015 la Società ha firmato con GE Capital Corporation, al prezzo di 1.400 migliaia di Euro il contratto per l'acquisto del 50% delle quote del fondo d'investimento immobiliare riservato ad investitori qualificati denominato "Petrarca", gestito da Aedes Real Estate SGR S.p.A. e di cui Aedes già possedeva il 15%. In seguito alla suddetta operazione ne è stato acquisito, pertanto il controllo.

L'acquisto delle quote del fondo Petrarca rientra nella strategia di Aedes finalizzata al consolidamento di un portafoglio immobiliare coerente con quelli tipici delle SIIQ, Società di Investimento Immobiliari Quotate.

La Società, in data 9 giugno 2015 ha ceduto a TH Real Estate (per conto del fondo European Outlet Mall Fund "EOMF"):

- il 100% di Praganove S.r.l., che detiene la titolarità di diritti edificatori di 2.000 metri quadri a destinazione commerciale, al prezzo di 1.541 migliaia di Euro, con una plusvalenza pari a 857 migliaia di Euro. Insieme alla cessione della partecipazione, sono stati ceduti i crediti per finanziamenti soci per Euro 1.370 migliaia di euro, senza effetti economici per la Società;
- il 49,9% di Pragasei S.r.l., società proprietaria di un'ulteriore parte dei terreni sui quali sarà realizzato l'ampliamento del designer outlet, per una capacità edificatoria urbanistica di complessivi 10.549 metri quadri, al prezzo di Euro 6.898 migliaia di Euro, con una plusvalenza pari a 807 migliaia di Euro. Insieme alla cessione della partecipazione, sono stati ceduti i crediti per finanziamenti soci per 691 migliaia di Euro senza effetti economici per la Società;

ed ha concesso un'opzione *call* per l'acquisto:

o del 49,9% di Pragaundici S.r.l., proprietaria di terreni e diritti edificatori commerciali per l'ulteriore espansione del Designer Outlet per circa 4.510 metri quadri di capacità edificatoria, ad un prezzo pari a circa Euro 4,1 milioni all'ottenimento dei permessi di costruire;

o del 50,1% di Pragasei S.r.l., da esercitarsi successivamente al quinto anniversario dall'apertura dell'ampliamento del Serravalle Designer Outlet, ad un prezzo da determinarsi sulla base del valore di mercato dell'*asset* di proprietà alla relativa data di esercizio.

Pragasei S.r.l., in ragione dell'attuale struttura di *corporate governance*, nonché dei patti parasociali sottoscritti fra le parti, è divenuta *joint venture*, pertanto il valore dell'interessenza ancora detenuta è stato riclassificato alla voce "partecipazione in imprese collegate e altre".

Nel corso dell'esercizio è stato ceduto l'1,38% del capitale sociale di Nova Re S.p.A. in seguito ad un'offerta pubblica di acquisto al prezzo di 551 migliaia di Euro. La vendita ha consentito la realizzazione di una plusvalenza pari a 167 migliaia di Euro. In data 29 dicembre 2015 Aedes SIIQ S.p.A. ha, inoltre, perfezionato la vendita, al fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR, della totalità delle azioni possedute, pari all'80,29% del capitale sociale di Nova Re S.p.A. al prezzo di 2.802 migliaia di Euro. La vendita ha consentito la realizzazione di una plusvalenza pari a 1.967 migliaia di Euro.

Il 22 dicembre 2015 è stata cancellata dal registro delle imprese la società controllata Aedes Agency S.r.l. in liquidazione.

Nel corso del terzo trimestre 2015, è stato inoltre rinnovato l'organo amministrativo di Aedilia Nord Est S.r.l. con la nomina di un Consiglio di Amministrazione composto da tre amministratori, due dei quali nominati da ciascun socio e il terzo congiuntamente. Alla luce di tali nomine e in considerazione delle maggioranze qualificate previste dallo Statuto, la medesima società e la sua controllata Pival S.r.l. sono da ritenersi soggette a controllo congiunto. Pertanto, dette partecipazioni sono state

## Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

opportunamente riclassificate alla voce "partecipazione in imprese collegate e altre".

Nel corso dell'esercizio la Società ha rinunciato a finanziamenti soci verso controllate per complessivi 48.334 migliaia di Euro, per coprire le perdite cumulate.

### Svalutazioni

Tenuto conto della natura delle partecipazioni detenute, gli amministratori hanno ritenuto opportuno sviluppare la verifica d'impairment, considerando i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti da perizie immobiliari predisposte da terzi indipendenti, al netto dei relativi oneri fiscali. Ad esito della suddetta verifica, tenuto conto altresì delle perdite consuntivate nell'esercizio, si è provveduto a svalutare le partecipazioni per un importo complessivo di 3.648 migliaia di Euro.

Di seguito si riportano i dati principali relativi alle partecipazioni in imprese controllate al 31 dicembre 2015:

Partecipazioni	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto	di cui utile (perdita) di esercizio	Valore della produzione	% di partecipazione	Partecipando netto di competenza	(Svalutazioni)/ Ripristini	Valore di bilancio
Aedes Project S.r.l. in liquidazione	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	570	(4.063)	(226)	0	91%	(3.697)	(217)	0
Aedes Real Estate SGR S.p.A.*	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	5.500	7.874	1.336	4.563	95%	7.485	435	8.754
Bullina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Navi, 39	50	80	38	897	70%	62	0	58
Cascina Praga SIINQ S.p.A.	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	50	3.164	(460)	575	100%	3.164	(350)	5.799
Fondo Petrarca	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18 (2)	n.a.	17.740 (2)	1.499	1.079(**)	65%	11.571	3.923	10.672
Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.	Rivecourt (MI) Località Tolcinasco	10	(486)	(505)	4.082	100%	(486)	(504)	0
Navigraga SIINQ S.p.A.	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	100	7.827	(7.976)	1	100%	2.822	(2.185)	12.031
Praga Construction S.r.l.	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	40.450	51.241	(11.515)	743	100%	51.241	275	423
Praga Service Real Estate S.r.l.	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	100	144	50	1.978	100%	144	(62)	144
Pragacinq SIINQ S.p.A.	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	40.450	51.241	(11.515)	743	100%	51.241	(938)	37.539
Pragafrance S.r.l.	Nizza (Francia) 14, Rue Dumoyet de Sécanac	57	(333)	183	622	75%	(272)	101	0
Pragato S.r.l.	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	100	(108)	(1.094)	10.954	100%	(408)	(1.382)	0
Pragaterra Center SIINQ S.p.A.	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	40.450	51.241	(11.515)	743	100%	51.241	(133)	7.364
Pragaterra S.r.l.	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	10	(80)	(111)	17	60%	(58)	(92)	0
Pragatra SIINQ S.p.A.	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	50	7.250	(931)	477	100%	7.458	(826)	7.765
Pragaterra SIINQ S.p.A.	Milano Via Marimonda 26, Ed. 18	100	1.802	(802)	151	100%	1.802	(982)	4.527
Società Agricola La Bullina S.r.l.	Serravalle Scrivia (AL) Via Navi, 39	100	98	(430)	843	100%	80	(105)	473
<b>Totale</b>								<b>(3.648)</b>	<b>25.419</b>

\* Nella voce valore della produzione è indicato il valore del margine di intermediazione

(1) Sede legale riferibile alla società di gestione Aedes Real Estate SGR S.p.A.

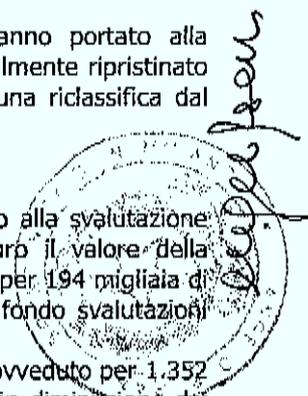
(2) Il patrimonio netto è riferito al valore complessivo netto del rendiconto al 31/12/2015

(\*\*\*) Il valore della produzione è riferito alla voce B1 della situazione reddituale del rendiconto al 31/12/2015

Le partecipazioni che, in seguito ad *impairment test* hanno dimostrato un valore inferiore al costo, sono state svalutate. Si è pertanto proceduto alle seguenti svalutazioni e/o ripristini di valore:

- Aedes Project S.r.l. in liquidazione: la svalutazione è pari a 217 migliaia di Euro; si è pertanto provveduto, essendo già azzerata la partecipazione, a iscrivere un'apposita posta in diminuzione dei crediti finanziari di pari importo (vedi nota 8);
- Aedes Real Estate SGR S.p.A.: essendo venuti meno alcuni dei motivi che hanno portato alla svalutazione negli anni precedenti, il valore della partecipazione è stato parzialmente ripristinato per 435 migliaia di Euro nell'esercizio;
- Cascina Praga SIINQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 350 migliaia di Euro;
- Fondo Petrarca: essendo venuti meno alcuni dei motivi che hanno portato alla svalutazione negli anni precedenti, il valore della partecipazione è stato ripristinato per 3.923 migliaia di Euro nell'esercizio;
- Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.: la svalutazione è pari a 504 migliaia di Euro; si è pertanto provveduto per 18 migliaia di Euro ad azzerare la partecipazione, a iscrivere un'apposita posta in diminuzione dei crediti commerciali per 131 migliaia di Euro (vedi nota 9), nonché

- un'apposita posta al passivo per 355 migliaia di Euro (vedi nota 16);
- Novipraga SIINQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 2.185 migliaia di Euro;
- Praga Construction S.r.l.: essendo venuti meno alcuni dei motivi che hanno portato alla svalutazione negli anni precedenti, il valore della partecipazione è stato parzialmente ripristinato per 275 migliaia di Euro nell'esercizio; nel corso dell'esercizio è stata fatta una riclassifica dal fondo rischi al fondo svalutazioni partecipazioni per 447 migliaia di Euro;
- Praga Service Real Estate S.r.l.: la svalutazione è pari a 63 migliaia di Euro;
- Pragacinque SIINQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 938 migliaia di Euro;
- Pragafrance S.ar.l.: essendo venuti meno alcuni dei motivi che hanno portato alla svalutazione negli anni precedenti, nell'esercizio è stato azzerato per 93 migliaia di Euro il valore della partecipazione ed è stato parzialmente ripristinato il valore dei crediti finanziari per 194 migliaia di Euro; nel corso dell'esercizio è stata fatta una riclassifica dal fondo rischi al fondo svalutazioni partecipazioni per 355 migliaia di Euro;
- Pragaotto S.r.l.: la svalutazione è pari a 1.383 migliaia di Euro; si è pertanto provveduto per 1.352 migliaia di Euro ad azzerare la partecipazione e a iscrivere un'apposita posta in diminuzione dei crediti finanziari per 31 migliaia di Euro (vedi nota 8);
- Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 433 migliaia di Euro;
- Pragasette S.r.l.: la svalutazione è pari a 92 migliaia di Euro; si è pertanto provveduto per 44 migliaia di Euro ad azzerare la partecipazione e a iscrivere un'apposita posta in diminuzione dei crediti finanziari per 48 migliaia di Euro (vedi nota 8);
- Pragate SIINQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 826 migliaia di Euro;
- Pragaundici SIINQ S.p.A.: la svalutazione è pari a 982 migliaia di Euro;
- Societa' Agricola La Bollina S.r.l.: la svalutazione è pari a 409 migliaia di Euro.



#### NOTA 5. PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE E ALTRE

I movimenti delle partecipazioni in imprese collegate verificatisi nell'esercizio sono i seguenti:

Partecipazione	Valori al 31/12/2014	Incrementi/ (decrementi)	Dismissioni	Altri movimenti	(Svalutazioni)/ Ripristini	Valori al 31/12/2015	% di partecipazione
Aedilia Nord Est S.r.l.	0	0	0	3.500	(124)	3.376	56,52%
EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail	21.374	0	0	(1.648)	1.577	21.303	33,33%
Fondo Leopardi	12.535	1.106	(325)	0	(2.664)	10.652	24,39%
Fondo Petrarca	5.349	0	0	(5.349)	0	0	
Pragasei S.r.l.	0	0	0	6.114	(967)	5.147	50,10%
<b>Totale</b>	<b>39.258</b>	<b>1.106</b>	<b>(325)</b>	<b>2.617</b>	<b>(2.178)</b>	<b>40.478</b>	

A seguito del mancato esercizio delle prelazioni, da parte degli enti aventi diritto, sugli immobili oggetto di apporto al Fondo Immobiliare Leopardi e, quindi, dell'intervenuta efficacia di tale apporto, nel corso del primo semestre 2015 la Società ha ricevuto, a fronte di tali apporti, n. 2.213 quote del Fondo Leopardi del valore di 500 migliaia di Euro cadauna per un importo complessivo di 1.106 migliaia di Euro; contestualmente ha trasferito n. 0,65 quote del Fondo Leopardi a una banca sottoscrittrice dell'accordo di ristrutturazione del debito bancario.

In seguito all'acquisto del 50% delle quote del Fondo Petrarca, di cui Aedes già possedeva il 15% ne è stato acquisito il controllo.

Pragasei S.r.l., in ragione dell'attuale struttura di *corporate governance*, nonché dei patti parasociali sottoscritti fra le parti, è divenuta *joint venture*.

Nel corso del terzo trimestre 2015, è stato inoltre rinnovato l'organo amministrativo di Aedilia Nord Est S.r.l. con la nomina di un Consiglio di Amministrazione composto da tre amministratori, due dei quali nominati da ciascun socio e il terzo congiuntamente. Alla luce di tali nomine e in considerazione delle maggioranze qualificate previste dallo Statuto, la medesima società e la sua controllata Pival S.r.l. sono da ritenersi soggette a controllo congiunto. Pertanto, dette partecipazioni non rientrano più tra le società consolidate integralmente ma vengono consolidate con il metodo del patrimonio netto.

Gli altri movimenti della partecipazione in Efir S.ar.l. riguardano la distribuzione ai soci della riserva sovrapprezzo azioni.

Di seguito i dati principali al 31 dicembre 2015 relativi alle partecipazioni in imprese collegate:

Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

Partecipazioni	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto	di cui utile (perdita) di esercizio	Valore della produzione	% di partecipazione	Patrimonio netto di competenza	(Svalutazioni)/Ripristini	Valore di bilancio
Aedilia Nord Est S.r.l.	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18	8.797	5.974	(219)	438	56,52%	3.377	(124)	3.376
EFIR S.ar.l. - Fondo Dante Retail	5 All'A Schatter L - 2520 Luxembourg	22.279	60.810	4.275	0	33,33%	20.268	1.577	21.303
Fondo Leopardi	Milano Via Morimondo 26, Ed. 18 (1)	n.p.	43.674	(9.944)	1.961(**)	24,39%	10.652	(2.664)	10.652
Pragasei S.r.l.	Milano Via Monte Napoleone 29	100	(719)	(867)	8.645	50,10%	(360)	(967)	5.147
<b>Totale</b>								<b>(2.178)</b>	<b>40.478</b>

(1) Sede legale riferibile alla società di gestione Aedes Real Estate SGR S.p.A.

(\*) Il patrimonio netto è riferito al valore complessivo netto del rendiconto al 31/12/2015

(\*\*) Il valore della produzione è riferito alla voce B1 della situazione reddituale del rendiconto al 31/12/2015

Le partecipazioni che, in seguito ad *impairment test* hanno dimostrato un valore inferiore al costo, sono state svalutate. A seguito di quanto riportato si è proceduto alle seguenti svalutazioni e/o ripristini di valore:

- Aedilia Nord Est S.r.l.: la svalutazione è pari a 124 migliaia di Euro;
- Efir S.ar.l.: essendo venuti meno alcuni dei motivi che hanno portato alla svalutazione negli anni precedenti, il valore della partecipazione è stato parzialmente ripristinato nell'esercizio per 1.577 migliaia di Euro;
- Fondo Leopardi: la svalutazione è pari a 2.664 migliaia di Euro;
- Pragasei S.r.l.: la svalutazione è pari a 967 migliaia di Euro.

NOTA 6. CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE E DEBITI PER IMPOSTE DIFFERITE

	31/12/2015	31/12/2014
Crediti per imposte anticipate		
- Imposte anticipate recuperabili entro 12 mesi	0	241
- Imposte anticipate recuperabili oltre 12 mesi	1.059	6.416
<b>Totale</b>	<b>1.059</b>	<b>6.657</b>
Fondo imposte differite		
- Imposte differite recuperabili entro 12 mesi	0	301
- Imposte differite recuperabili oltre 12 mesi	1.324	0
<b>Totale</b>	<b>1.324</b>	<b>301</b>

Le imposte anticipate/ differite sono dettagliate nella seguente tabella:

	31/12/2015			31/12/2014		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota%)	TOTALE	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota%)	TOTALE
<b>Imposte anticipate:</b>						
Perdite fiscali	(4.413)	24,00%	(1.059)	(23.331)	27,50%	(6.416)
Differenze su immobili	0	31,40%	0	(767)	31,40%	(241)
<b>Totale</b>	<b>(4.413)</b>		<b>(1.059)</b>	<b>(24.098)</b>		<b>(6.657)</b>
<b>Imposte differite:</b>						
Differenze su partecipazioni	5.517	24,00%	1.324	0	27,50%	0
<b>Totale</b>	<b>5.517</b>		<b>1.324</b>	<b>958</b>		<b>301</b>
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>1.103</b>		<b>265</b>	<b>(23.140)</b>		<b>(6.356)</b>
<b>Netto</b>			<b>265</b>			<b>(6.356)</b>

La Società dispone di perdite pregresse, come emergenti da CNM 2015 con riferimento all'anno d'imposta 2014, per complessivi 212.808 migliaia di Euro che si riducono a 206.135 migliaia di Euro circa nel presente esercizio per effetto dell'utilizzo di parte delle stesse in compensazione con gli imponibili che scaturiscono dall'adozione da parte di Aedes e di alcune società del Gruppo del regime delle SIIQ/SIINQ.

Nonostante ciò la Società non ha provveduto ad iscrivere attività differite per perdite fiscali, se non in minima parte, anche in considerazione di quanto raccomandato dalla comunicazione Consob n. 0003907 del 19 gennaio 2015, ove si rammenta che l'iscrizione di un'attività fiscale differita per perdite fiscali può essere rilevata "nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere utilizzate le perdite fiscali", come previsto dal

principio IAS 12. Tale aspetto, in una fase di congiuntura economica caratterizzata da una bassa crescita, risulta essere di particolare rilievo atteso che l'esistenza di perdite fiscali non utilizzate, è "un indicatore significativo del fatto che potrebbe non essere disponibile un reddito imponibile futuro" e che pertanto, nel caso di "una storia di perdite recenti" l'iscrizione di un'attività fiscale differita derivante da perdite fiscali è possibile solo nella misura in cui l'entità "abbia differenze temporanee imponibili sufficienti o esistano evidenze convincenti che sarà disponibile un reddito imponibile sufficiente".

Pertanto anche nel presente esercizio come del resto in quello precedente, in un'ottica prudenziale, la Società ha provveduto ad iscrivere crediti per imposte anticipate per 1,059 milioni di Euro ovvero fino al limite dell'80% delle imposte differite medesime e dunque, limitandosi alla sola parte compensabile nell'esercizio dell'effetto fiscale che deriverebbe dalla cessione plusvalente dei beni e senza tener conto né dell'ulteriore 20% di tale posta che sarebbe ugualmente fiscalmente rilevante. Si rammenta che nell'esercizio 2014 erano stati iscritti 6.416 migliaia di euro a fronte di imposte differite consolidate. Dette imposte in considerazione del realizzo ai fini fiscali dei plusvalori immobiliari conseguente all'adesione al regime SIIQ sono stati riversate a conto economico.

#### NOTA 7. STRUMENTI DERIVATI

	31/12/2015		31/12/2014	
	Attività	Passività	Attività	Passività
<b>Quota corrente</b>				
<i>fair value</i> Cap	638	0	0	0
<i>fair value</i> Floor	0	506	0	0
<b>Totale</b>	<b>638</b>	<b>506</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nel corso dell'esercizio 2015 sono stati sottoscritti con Banca Popolare di Milano S.c.ar.l. due contratti derivati finalizzati a limitare il rischio di incremento dei tassi di interesse sull'esposizione complessiva del Gruppo. Nella redazione del bilancio consolidato il Gruppo si è avvalso di Ernst & Young Financial-Business Advisors S.p.A. quale esperto indipendente per effettuare le valutazioni del *fair value* che al 31 dicembre 2015 risultano pari ad attività per 638 migliaia di Euro relativamente al *fair value* del contratto derivato "Cap" e passività per 506 migliaia di Euro con riferimento al *fair value* del contratto derivato "Floor".

Si riepilogano di seguito le informazioni sugli strumenti finanziari derivati al 31 dicembre 2015:

Hedge provider	Tipologia	Nazionale	Fair Value	Data termine contrattuale	Tasso passivo	Tasso attivo
Banca Popolare di Milano	Cap	50.000	638	31/12/2020	1%	3m Euribor q,A/360
Banca Popolare di Milano	Floor	50.000	(506)	31/12/2020	0%	3m Euribor q,A/360

Si ricorda che al momento della sottoscrizione la Società non ha corrisposto alcuna somma alla controparte, configurandosi la somma dei due strumenti come un contratto c.d. "zero cost collar".

Il *fair value* degli strumenti derivati aperti alla data del 31 dicembre 2015 è stato valutato utilizzando la gerarchia di livello 2 (*fair value* determinati sulla base di modelli di valutazione (standard di mercato) alimentati da input osservabili sul mercato).

#### NOTA 8. CREDITI FINANZIARI

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Crediti non correnti</b>		
Crediti verso controllate	31.715	4.662
Crediti verso collegate	12.116	1.848
Crediti verso altri	46	37
<b>Totale</b>	<b>43.877</b>	<b>6.547</b>
Il totale delle attività finanziarie per scadenza:		
Entro 1 anno	0	0
Tra 1 anno e 5 anni	43.877	6.547
Oltre 5 anni	0	0
<b>Totale</b>	<b>43.877</b>	<b>6.547</b>

Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

Crediti verso controllate

Il saldo dei crediti verso le imprese controllate è così costituito:

Controllata	31/12/2015			31/12/2014			Delta
	non correnti			non correnti			
	Crediti	Fdo sval.cred.	Totale	Crediti	Fdo sval.cred.	Totale	
Aedes Project S.r.l. in liquidazione	4.330	(3.697)	633	4.040	(3.480)	560	73
Aedilia Nord Est S.r.l.	0	0	0	1.902	0	1.902	(1.902)
Bollina S.r.l.	50	0	50	0	0	0	50
Cascina Praga SIINQ S.p.A.	480	0	480	0	0	0	480
Novipraga SIINQ S.p.A.	2.553	0	2.553	0	0	0	2.553
Praga Construction S.r.l.	633	0	633	0	0	0	633
Praga Holding Real Estate S.p.A.	0	0	0	2.200	0	2.200	(2.200)
Praga Service Real Estate S.r.l.	1.503	0	1.503	0	0	0	1.503
Pragafrance S.ar.l.	4.275	(21)	4.251	0	0	0	4.251
Pragoolto S.r.l.	11.601	(31)	11.570	0	0	0	11.570
Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.	438	0	438	0	0	0	438
Pragasette S.r.l.	369	(48)	321	0	0	0	321
Pragaundici SIINQ S.p.A.	777	0	777	0	0	0	777
S.A.T.A.C. SIINQ S.p.A.	8.505	0	8.505	0	0	0	8.505
Societa' Agricola La Bollina S.r.l.	1	0	1	0	0	0	1
<b>Totale</b>	<b>35.515</b>	<b>(3.800)</b>	<b>31.715</b>	<b>8.142</b>	<b>(3.480)</b>	<b>4.662</b>	<b>27.053</b>

Nel corso dell'esercizio i crediti finanziari relativi ai conti correnti di corrispondenza vantati nei confronti delle società controllate sono stati riclassificati da correnti a non correnti. Stessa riclassifica pari a 2.760 migliaia di Euro è stata effettuata al 31 dicembre 2014. I crediti suddetti sono contrattualmente rinnovabili o subordinati al rimborso di debiti verso istituti finanziari e pertanto destinati ad essere mantenuti durevolmente.

I crediti finanziari vantati nei confronti delle società controllate si riferiscono generalmente, a saldi attivi su conti correnti di corrispondenza, su cui sono maturati nell'esercizio interessi al tasso pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato del 1,5% per i primi sei mesi e successivamente modificato all'Euribor a 3 mesi maggiorato del 3,75% e/o dai crediti derivanti dal trasferimento delle imposte sul reddito imponibile nell'ambito del consolidato fiscale nazionale e dell'Iva di Gruppo, comprensivi dei relativi interessi attivi maturati.

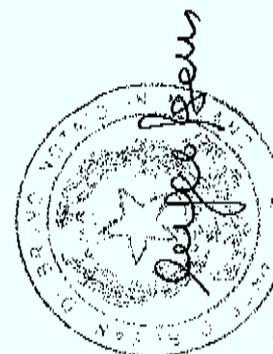
Nel 2015 si registra un incremento di 27.053 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente. Tale variazione è imputabile principalmente agli effetti della fusione per 63.751 migliaia di Euro, alle rinunce a finanziamenti soci verso controllate per complessivi (48.334) migliaia di Euro, a nuove erogazioni per 9.319 migliaia di Euro, alle svalutazioni dell'esercizio per (102) migliaia di Euro e alla riclassifica rispettivamente, per (1.902) migliaia di Euro e per (7.627) migliaia di Euro, dei crediti nei confronti delle società Aedilia Nord Est S.r.l. e Pragasei S.r.l. dalla voce crediti verso controllate alla voce crediti verso collegate. Il Fondo svalutazione crediti corrisponde alla parte di svalutazione necessaria a seguito dell'*impairment test*.

Si ritiene che il valore contabile dei crediti verso controllate approssimi il loro *fair value*.

Crediti verso collegate

Il saldo dei crediti verso le imprese collegate è così costituito:

Collegata	31/12/2015			31/12/2014			Delta
	non correnti			non correnti			
	Crediti	Fdo sval.cred.	Totale	Crediti	Fdo sval.cred.	Totale	
Aedilia Nord Est S.r.l.	1.851	0	1.851	0	0	0	1.851
Alpe Adria S.r.l.	73	0	73	71	0	71	2
Golf Tolcinasco S.r.l.	515	0	515	501	0	501	14
Neptunia S.p.A.	0	0	0	1.239	0	1.239	(1.239)
Pragasei S.r.l.	9.639	0	9.639	0	0	0	9.639
Trieste S.r.l.	38	0	38	37	0	37	1
Trixia S.r.l.	10	(10)	0	10	(10)	0	0
Via Calzoni S.r.l. in liquidazione	5.698	(5.698)	0	5.546	(5.546)	0	0
<b>Totale</b>	<b>17.824</b>	<b>(5.708)</b>	<b>12.116</b>	<b>7.404</b>	<b>(5.556)</b>	<b>1.848</b>	<b>10.268</b>



I crediti verso società collegate si riferiscono a finanziamenti concessi a normali condizioni di mercato. I crediti suddetti sono contrattualmente rinnovabili o subordinati al rimborso di debiti verso istituti finanziari e pertanto destinati ad essere mantenuti durevolmente.

Il credito nei confronti di Via Calzoni S.r.l. in liquidazione riguarda per 5.150 migliaia di Euro la cessione parziale ad Aedes SIIQ S.p.A. del debito finanziario per un mutuo della società collegata. Il credito in questione è stato completamente svalutato.

L'incremento di 10.268 migliaia di Euro è da imputare principalmente alla riclassifica rispettivamente, per 1.902 migliaia di Euro e per 7.627 migliaia di Euro, dei crediti nei confronti delle società Aedilia Nord Est S.r.l. e Pragasei S.r.l. alla voce crediti verso collegate dalla voce crediti verso controllate.

Il fondo svalutazione dei crediti (164 migliaia di Euro la svalutazione dell'esercizio) è composto dalla quota di svalutazione della partecipazione che non trova capienza nel costo della partecipazione iscritto all'attivo.

Si ritiene che il valore contabile dei crediti verso collegate approssimi il loro *fair value*.

#### Crediti verso consociate

Il saldo dei crediti verso le imprese consociate è così costituito:

Consociata	31/12/2015			31/12/2014			Delta
	Crediti non correnti	Fdo sval.cred.	Totale	Crediti non correnti	Fdo sval.cred.	Totale	
Roma Development S.r.l.	831	(831)	0	819	(819)	0	0
<b>Totale</b>	<b>831</b>	<b>(831)</b>	<b>0</b>	<b>819</b>	<b>(819)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Il credito vantato nei confronti della società Roma Development S.r.l. è rappresentato da un finanziamento su cui maturano interessi al tasso pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato dell'1,5%: nel corso dell'esercizio tale credito è stato completamente svalutato per adeguarne il valore contabile al suo *fair value*.

#### Crediti verso altri oltre l'esercizio

Il saldo di fine esercizio ammonta a 46 migliaia di Euro e si riferisce ai depositi cauzionali per utenze e/o noleggio a lungo termine, richiesti contrattualmente. Si ritiene che il valore contabile dei crediti verso altri approssimi il loro *fair value*.

#### NOTA 9. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

Non correnti	31/12/2015	31/12/2014
Crediti verso altri	368	368
Crediti tributari	749	240
<b>Totale</b>	<b>1.117</b>	<b>608</b>

## Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

La voce crediti verso altri è composta dalla quota di competenza della Società del credito verso l'erario vantato dalla società Aedificandi S.r.l. in liquidazione, liquidata nel mese di luglio 2014.

La quota non corrente dei crediti tributari è composta per:

- 240 migliaia di Euro relativi al credito iscritto per effetto della mancata deduzione dell'Irap nella misura ammessa dalla norma in esame negli esercizi precedenti (ex art. 6, comma 1, del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 che ha introdotto la parziale deducibilità, ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive) per il quale si è provveduto ad avviare la procedura per l'istanza di rimborso;
- 392 migliaia di Euro relativi ad imposte estere evidenziate nel modello CNM ex Praga Holding S.p.A., riportabili per un massimo di otto esercizi;
- 89 migliaia di Euro per crediti per Iva 2007 versata da Praga Holding S.p.A. a seguito di riscossione frazionata in pendenza di giudizio;
- 28 migliaia di Euro richiesti a rimborso da Praga Holding S.p.A., afferenti l'Ires relativa alla mancata deduzione dell'Irap versata negli esercizi 2007-2011.

### NOTA 10. ATTIVITÀ NON CORRENTI POSSEDUTE PER LA VENDITA

Partecipazione	Valori al 31/12/2014	Incrementi/ (decrementi)	Valori al 31/12/2015	% di partecipazione
Induxia S.r.l. in liquidazione	0	0	0	
Neptunia S.p.A.	17.215	(17.215)	0	
Trixia S.r.l.	0	0	0	
Via Calzoni S.r.l. in liquidazione	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>17.215</b>	<b>(17.215)</b>	<b>0</b>	

Le partecipazioni di Induxia S.r.l. in liquidazione, Neptunia S.p.A., Trixia S.r.l. e Via Calzoni S.r.l. in liquidazione, già riclassificate nel 2014 dalla voce Partecipazioni in imprese collegate alla voce Attività non correnti possedute per la vendita, sono state cedute nel primo trimestre 2015.

### NOTA 9. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

Correnti	31/12/2015	31/12/2014
Crediti verso clienti	8.875	35.753
Fondo svalut. crediti v/ clienti	(6.410)	(6.639)
Crediti verso clienti netti	2.465	29.114
Crediti verso controllate	3.405	814
Fondo svalut. crediti v/ controllate	(131)	0
Crediti verso controllate netti	3.274	814
Crediti verso collegate	3.583	4.550
Fondo svalut. crediti v/ collegate	(2.125)	(2.082)
Crediti verso collegate netti	1.458	2.468
Crediti verso controllanti netti	11	0
Crediti verso altri	29	1.085
Crediti tributari	9.738	11.417
Ratei e risconti attivi	349	85
<b>Totale</b>	<b>17.324</b>	<b>44.983</b>

Si ritiene che il valore contabile dei crediti commerciali e degli altri crediti approssimi il loro *fair value*.

#### Crediti verso clienti

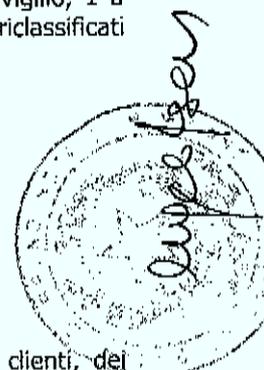
I crediti commerciali verso clienti dell'importo netto di 2.465 migliaia di Euro sono composti da: crediti e fatture da emettere nei confronti dei locatari degli immobili di proprietà e dei clienti per servizi per 8.875 migliaia di Euro, esposti al netto di un fondo svalutazione di 6.410 migliaia di Euro.

Nel corso dell'esercizio è stato incassato il saldo prezzo, pari a 28.762 migliaia di Euro per la cessione del capitale sociale della Turati Properties S.r.l., avvenuta nel 2012.

I crediti costituiti dalla "normalizzazione" del canone di locazione dell'immobile di via S.Vigilio, 1 a Milano per 523 migliaia di Euro (968 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014), sono stati riclassificati dalla voce crediti verso altri.

#### Movimentazione Fondo Svalutazione Crediti

	v/ clienti	v/ controllate	v/ collegate	totale
Saldo al 31/12/2014	(6.639)	0	(2.082)	(8.721)
Rilascio	257	0	0	257
Accantonamenti	(62)	(131)	(305)	(498)
Utilizzo	34	0	262	296
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>(6.410)</b>	<b>(131)</b>	<b>(2.125)</b>	<b>(8.666)</b>



La ripartizione per scadenza dei crediti commerciali, pari alla somma dei crediti verso clienti, dei crediti verso controllate e dei crediti verso collegate è riportata nella seguente tabella:

A scadere	Scaduti da						Totale
	Entro 1 mese	Tra 30 e 60 giorni	Tra 61 e 90 giorni	Tra 91 e 180 giorni	Tra 181 e 360 giorni	Oltre 360 giorni	
Valore Lordo	1.753	3.290	731	4	522	414	9.160
Fondo svalutazione crediti	0	(17)	(454)	0	(11)	(33)	(8.151)
<b>Crediti commerciali Netti</b>	<b>1.753</b>	<b>3.273</b>	<b>277</b>	<b>4</b>	<b>511</b>	<b>381</b>	<b>1.009</b>

#### Crediti verso controllate

Controllata	31/12/2015				31/12/2014			Delta
	Commerciali	Altri	Fdo sval.cred.	Totale	Commerciali	Altri	Totale	
Aedes Agency S.r.l. liquidata	0	0	0	0	16	0	16	(16)
Aedes Real Estate SGR S.p.A.	16	238	0	254	33	514	547	(293)
Aedes Project S.r.l. in liquidazione	43	2	0	45	30	0	30	15
Aedilia Nord Est S.r.l.	0	0	0	0	42	0	42	(42)
Bollina S.r.l.	4	0	0	4	0	0	0	4
Cascina Praga SIIQ S.p.A.	16	12	0	28	0	0	0	28
Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.	131	0	(131)	0	77	0	77	(77)
Nova Re S.p.A.	0	0	0	0	46	9	55	(55)
Novpraga SIIQ S.p.A.	53	0	0	53	0	0	0	53
Pival S.r.l.	0	0	0	0	47	0	47	(47)
Praga Construction S.r.l.	24	15	0	39	0	0	0	39
Praga Service Real Estate S.r.l.	46	12	0	58	0	0	0	58
Pragacinq SIIQ S.p.A.	5	6	0	11	0	0	0	11
Pragafrance S.ar.l.	62	0	0	62	0	0	0	62
Pragaotto S.r.l.	2.529	0	0	2.529	0	0	0	2.529
Pragaquattro Center SIIQ S.p.A.	10	0	0	10	0	0	0	10
Pragasette S.r.l.	16	0	0	16	0	0	0	16
Pragatre SIIQ S.p.A.	19	0	0	19	0	0	0	19
Pragaundici SIIQ S.p.A.	6	9	0	15	0	0	0	15
S.A.T.A.C. SIIQ S.p.A.	107	0	0	107	0	0	0	107
Societa' Agricola La Bollina S.r.l.	24	0	0	24	0	0	0	24
<b>Totale</b>	<b>3.111</b>	<b>294</b>	<b>(131)</b>	<b>3.274</b>	<b>291</b>	<b>523</b>	<b>814</b>	<b>2.460</b>

I crediti verso controllate sono originati principalmente dall'erogazione di servizi di gestione, valorizzazione e trasformazione di beni o iniziative immobiliari (*asset management*), servizi di coordinamento amministrativo, contabile, fiscale, economico e finanziario (*advisory* e servizi amministrativi-finanziari), servizi generali, legali-societario e di EDP, dal riaddebito degli spazi attrezzati della sede sociale, e di costi sostenuti nell'esercizio in nome e per conto delle società controllate. Per quanto riguarda Aedes Real Estate SGR S.p.A. si riferiscono per 238 migliaia di Euro al credito derivante dal trasferimento delle imposte sul reddito imponibile nell'ambito del consolidato fiscale nazionale.

Nel corso dell'esercizio i crediti vantati nei confronti di Aedilia Nord Est S.r.l., Pival S.r.l. e Pragasette S.r.l. sono stati riclassificati dalla voce crediti verso controllate alla voce crediti verso collegate. L'incremento di 2.460 migliaia di Euro è da imputare principalmente al credito residuo nei confronti di Pragaotto S.r.l. per 2.511 migliaia di Euro derivante dalla vendita di immobili frazionati alla controllata al fine della razionalizzazione del patrimonio nell'ambito del regime SIIQ.

Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

Crediti verso collegate

Collegata	31/12/2015			31/12/2014			Delta
	Crediti	Fdo sval.cred.	Totale	Crediti	Fdo sval.cred.	Totale	
Alpe Adria S.r.l.	114	0	114	17	0	17	97
Aedilia Nord Est S.r.l.	54	0	54	0	0	0	54
F.D.M. S.A.	49	(49)	0	49	(49)	0	0
Fondo Leopardi	54	0	54	1	0	1	53
Gallileo Ferraris 160 S.r.l. (già Aedilia Sviluppo 1 S.r.l.)	465	(461)	4	460	(460)	0	4
Golf Tolcinasco S.r.l.	31	(23)	8	28	(23)	5	3
Mercurio S.r.l. in liquidazione	0	0	0	3	0	3	(3)
Neptunia S.p.A.	0	0	0	1.740	0	1.740	(1.740)
Pival S.r.l.	59	0	59	0	0	0	59
Pragasei S.r.l.	17	0	17	0	0	0	17
Rho Immobiliare S.r.l. in liquidazione	0	0	0	262	(262)	0	0
Rubattino 87 S.r.l.	1.492	(454)	1.038	784	(150)	634	404
Rubattino Ovest S.p.A.	778	(688)	90	736	(688)	48	42
Trieste S.r.l.	8	0	8	8	0	8	0
Trixia S.r.l.	12	0	12	12	0	12	0
Via Calzoni S.r.l. in liquidazione	450	(450)	0	450	(450)	0	0
<b>Totale</b>	<b>3.583</b>	<b>(2.125)</b>	<b>1.458</b>	<b>4.550</b>	<b>(2.082)</b>	<b>2.468</b>	<b>(1.010)</b>

Tale voce è prevalentemente originata dall'erogazione di servizi, come prima meglio specificato.

Nel corso dell'esercizio i crediti vantati nei confronti di Aedilia Nord Est S.r.l., Pival S.r.l. e Pragasei S.r.l. sono stati riclassificati alla voce crediti verso collegate dalla voce crediti verso controllate. Il decremento di 1.010 migliaia di Euro è da imputare principalmente: alla compensazione del debito per 1.740 migliaia di Euro con i relativi crediti nei confronti di Neptunia S.p.A. in seguito agli accordi relativi allo scioglimento della joint venture, nonché alla cessione dei crediti vantati rispettivamente nei confronti di Rubattino 87 S.r.l. per 704 migliaia di Euro (svalutati nell'esercizio per 304 migliaia di Euro) e di Rubattino Ovest S.p.A. per 37 migliaia di Euro dalla controllata Aedes Agency S.r.l. in liquidazione.

Crediti verso controllanti

Tale voce è originata dall'erogazione di servizi di coordinamento amministrativo e societari alla controllante Augusto S.p.A..

Crediti verso altri

Il saldo risulta così composto:

	31/12/2015	31/12/2014
Anticipi a fornitori	5	0
Altri	24	1.085
<b>Crediti verso altri correnti</b>	<b>29</b>	<b>1.085</b>

I crediti verso altri costituiti dalla "normalizzazione" del canone di locazione dell'immobile di via S.Vigilio, 1 a Milano, ammontanti al 31 dicembre 2014 a 968 migliaia di Euro, sono stati riclassificati nella voce crediti verso clienti.

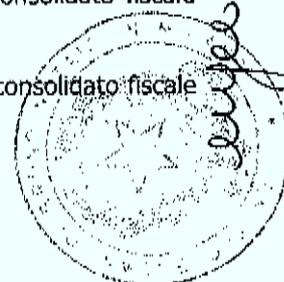
Crediti tributari

	31/12/2015	31/12/2014
Crediti verso Erario per IVA	1.604	2.979
Crediti verso Erario per imposte	8.134	8.438
<b>Crediti tributari correnti</b>	<b>9.738</b>	<b>11.417</b>

Il decremento dei crediti verso Erario per Iva riguarda principalmente per 700 migliaia di Euro l'utilizzo parziale in compensazione del credito Iva per il pagamento di debiti per imposte rateizzate.

La quota corrente dei crediti verso Erario per imposte è composta da:

- 6.346 migliaia di Euro relativo al credito d'imposta per l'imposta sostitutiva ex L266/2005, sorto nel 2010, di Mercurio S.r.l., fusasi per incorporazione in Aedilia Sviluppo 1 S.r.l. in liquidazione e da quest'ultima trasferiti alla controllante Aedes SIIQ S.p.A. nell'ambito del consolidato fiscale nazionale;
- 537 migliaia di Euro per crediti Irap sorti in esercizi precedenti e non utilizzati;
- 700 migliaia di Euro per crediti IRES sorti in esercizi precedenti nell'ambito del consolidato fiscale di Aedes SIIQ S.p.A., esposti al netto dell'onere fiscale dell'anno;
- 156 migliaia di Euro per crediti IRES propri di Aedes SIIQ S.p.A..



#### Ratei e risconti attivi

	31/12/2015	31/12/2014
Risconti gestione immobiliare	27	17
Risconti per fidejussioni	2	9
Altri risconti	320	59
<b>Ratei e risconti attivi correnti</b>	<b>349</b>	<b>85</b>

I risconti attivi sono costituiti principalmente da premi assicurativi diversi per 240 migliaia di Euro, commissioni su fidejussioni per 2 migliaia di Euro, canoni di manutenzione/locazione macchine elettroniche, contributi associativi e abbonamenti per 52 migliaia di Euro, premi assicurativi e costi relativi agli immobili per 27 migliaia di Euro, pagati anticipatamente ma di competenza di esercizi futuri. Il loro rilascio avverrà per 329 migliaia di Euro entro il 2015 e per 20 migliaia di Euro oltre.

#### NOTA 11. RIMANENZE

	31/12/2015	31/12/2014
Prodotti finiti (Immobili)	0	15.674
	<b>0</b>	<b>15.674</b>

	Prodotti finiti (Immobili)
Saldo al 31/12/2014	15.674
Decrementi	(15.674)
Svalutazioni	0
Riclassifiche	0
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>0</b>

La voce si è decrementata nel corso dell'esercizio per effetto della vendita di immobili frazionati siti in Milano, nonché di immobili siti in provincia di Milano ceduti al Fondo Leopardi e immobili siti in Milano e Roma ceduti a Pragaotto S.r.l..

#### NOTA 12. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	31/12/2015	31/12/2014
Denaro e valori in cassa	3	5
Depositi bancari e postali	54.647	12.682
Conti correnti vincolati	905	9.768
<b>Totale</b>	<b>55.555</b>	<b>22.455</b>

Le disponibilità liquide presentano un incremento di 33.100 migliaia di Euro rispetto alla situazione di fine esercizio 2014. I conti correnti vincolati a breve sono detenuti a fronte di linee di credito e fidejussioni concessi da istituti finanziari e al 31 dicembre 2014 includevano 9.503 migliaia Euro relativi alla quota di Aumento in Opzione liberata dall'azionista ViBa.

Il rischio di credito correlato alle disponibilità liquide e mezzi equivalenti è limitato perché le controparti sono rappresentate da primarie istituzioni bancarie nazionali e internazionali.

Per una migliore comprensione delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide, si rimanda al rendiconto finanziario.

Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

• Patrimonio Netto

NOTA 13. PATRIMONIO NETTO

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Capitale sociale	Azioni proprie	Altre riserve				Riserva fair value	Utili / (perdite) a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale
			Avanzo di fusione	Riserva legale	Altre per aumento di capitale	Versamenti soci in conto capitale				
<b>01/01/2014</b>	<b>284.300</b>	<b>(36.443)</b>	<b>(11.111)</b>	<b>5.292</b>	<b>70.717</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(24.393)</b>	<b>36.488</b>	
Destinazione risultato 2013	(213.416)		11.111	(5.292)	(70.717)			24.393	0	
Aumento di capitale per cassa	40.000					9.503			49.503	
Aumento di capitale in natura	54.571								92.000	
Aumento di capitale banche	9.500								22.736	
Sottoscrizione warrant	12								49	
Costi per aumento di capitale					(2.579)				(2.579)	
Azioni proprie in portafoglio		1.916							19	
Utile dell'esercizio							(1.002)	44.611	44.611	
Utili/(perdite) attuariali su T.F.R.							(32)		(32)	
Altri Utili/(Perdite) riconosciuti a patrimonio netto									0	
Totale utile complessivo							(32)	44.611	44.579	
<b>31/12/2014</b>	<b>172.945</b>	<b>(34.527)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.115</b>	<b>9.503</b>	<b>0</b>	<b>343</b>	<b>242.090</b>	

	Capitale sociale	Azioni proprie	Altre riserve				Riserva fair value	Utili / (perdite) a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale
			Avanzo di fusione	Riserva legale	Altre per aumento di capitale	Versamenti soci in conto capitale				
<b>01/01/2015</b>	<b>172.945</b>	<b>(34.527)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.115</b>	<b>9.503</b>	<b>0</b>	<b>343</b>	<b>242.990</b>	
Destinazione risultato 2014	0		0	2.231	0	9.503	0	42.380	(44.611)	
divanano DA FUSIONE			(3.637)						(3.637)	
Aumento di capitale per cassa	40.000					(9.503)			30.497	
Vendita diritti					122				122	
Costi per aumento di capitale					(1.532)				(1.532)	
Azioni proprie in portafoglio		31.261							(234)	
Utile dell'esercizio							(34.495)	566	566	
Utili/(perdite) attuariali su T.F.R.							69		69	
Altri Utili/(Perdite) riconosciuti a patrimonio netto									0	
Totale utile complessivo							69	566	635	
<b>31/12/2015</b>	<b>212.945</b>	<b>(266)</b>	<b>(3.637)</b>	<b>2.231</b>	<b>48.705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.297</b>	<b>268.841</b>	

Capitale sociale

Al 31 dicembre 2015 il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, è pari a 212.945.601,41 Euro, suddiviso in n. 319.803.191 azioni ordinarie, prive di valore nominale.

Nel corso del 2015 è stato interamente sottoscritto l'aumento di capitale in opzione, deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 30 settembre 2014, per l'ammontare complessivo di Euro 40.000.006,56, mediante l'emissione di n. 86.956.536 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale, godimento regolare.

Nel corso dell'esercizio 2015 sono stati esercitati n. 2.316 Warrant e sono state quindi sottoscritte n. 772 azioni ordinarie.

In data 8 giugno 2015, ad esito dell'avvio dell'aumento in opzione, le azioni speciali rivenienti dagli aumenti di capitale riservati, eseguiti in data 23 dicembre 2014, sono state, come previsto negli accordi sottoscritti, convertite in azioni ordinarie.

	Numero di azioni ordinarie	Numero di azioni speciali "C"	Valore azioni ordinarie	Valore azioni speciali "C"	Valore azioni proprie	Valore totale
Valori al 01.01.2014	1.013.759.441	79.700.218	263.578	20.722	(36.443)	247.857
Valori al 31.12.2014	<b>10.934.596</b>	<b>221.911.287</b>	<b>70.866</b>	<b>102.079</b>	<b>(34.527)</b>	<b>138.418</b>
Valori al 01.01.2015	10.934.596	221.911.287	70.866	102.079	(34.527)	138.418
<b>Valori al 31.12.2015</b>	<b>319.803.191</b>	<b>0</b>	<b>212.945</b>	<b>0</b>	<b>(266)</b>	<b>212.679</b>

La voce "Azioni proprie" è riferita alle 539.000 azioni ordinarie Aedes, detenute in portafoglio al 31 dicembre 2015, di cui 8.000 azioni ordinarie a servizio dell'attività di liquidity provider svolta da Intermonete SIM S.p.A..

Nella tabella che segue si riepiloga la movimentazione della riserva azioni proprie:

Anno	N. azioni	Valore in Euro	Valore di carico medio in Euro
<b>Saldo iniziale al 31/12/2013</b>	<b>6.863.710</b>	<b>36.442.955</b>	<b>5,31</b>
Vendite azioni proprie ante raggruppamento	(360.885)	(1.916.123)	5,31
Raggruppamento: 1 nuova azione ogni 100 azioni esistenti	65.028	34.526.832	5,31
<b>Saldo finale al 31/12/2014</b>	<b>65.028</b>	<b>34.526.832</b>	<b>5,31</b>
Vendite azioni proprie 2015	(65.028)	(34.526.832)	5,31
Acquisti azioni proprie 2015	531.000	261.820	0,49
Liquidity provider	8.000	4.156	0,52
<b>Saldo finale al 31/12/2015</b>	<b>539.000</b>	<b>265.976</b>	<b>0,49</b>



La vendita di azioni proprie, escludendo l'attività del liquidity provider, ha generato un flusso di cassa pari a 32 migliaia di Euro.

La voce "avanzo di fusione", in continuità con quanto già evidenziato nel bilancio della Società al 31 dicembre 2014, include la quota parte della differenza tra il costo della partecipazione detenuta al termine dell'esercizio precedente in Praga Holding S.p.A. e il patrimonio netto della stessa che non è stato possibile allocare ad altri elementi dell'attivo.

La destinazione del risultato 2014 alla voce "riserva legale" e "utili a nuovo" è stata deliberata dall'Assemblea del 10 giugno 2015.

Secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali gli oneri connessi all'aumento di capitale (1.532 migliaia di Euro) sono stati attribuiti direttamente a patrimonio netto, così come i proventi (122 migliaia di Euro) generati dalla vendita dei diritti inopinati.

Il decremento di 9.503 migliaia di Euro della voce "Versamenti soci in conto capitale" è riconducibile allo svincolo delle somme versate a titolo di anticipo.

Le riserve presenti nel patrimonio al 31 dicembre 2015 sono disponibili salvo quanto riportato nella tabella seguente:

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	212.945				
<b>Azioni proprie</b>	(266)				
<b>Riserve di capitale:</b>					
Altre riserve per aumento di capitale	48.705	A,B,C	48.705	72.924	
Avanzo di fusione	(3.637)				
<b>Riserve di utili:</b>					
Riserva legale	2.231	B			
Utili (Perdite) a nuovo	8.297	A,B,C	8.297	252.229	
<b>Totale</b>	<b>268.275</b>		<b>57.002</b>	<b>325.153</b>	
Quota non distribuibile			<b>3.903</b>		
Residua quota distribuibile			<b>53.099</b>		

Legenda:

- A: per aumento di capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci

## • Passivo

### NOTA 14. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche e altri finanziatori sono così composti:

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Non correnti</b>		
Debiti verso altri finanziatori	16.753	18.038
Mutui ipotecari	23.073	43.577
	<b>39.826</b>	<b>61.615</b>
<b>Correnti</b>		
Debiti verso altri finanziatori	1.272	1.227
Mutui ipotecari	571	2.048
Finanziamenti in c/c	7.365	0
	<b>9.208</b>	<b>3.275</b>
<b>Totale</b>	<b>49.034</b>	<b>64.890</b>

Valori al 31.12.2015	entro 1 mese	da 1 a 3 mesi	da 3 a 12 mesi	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale
Totale debiti verso banche	6.971	0	965	19.224	3.849	31.009
	<b>6.971</b>	<b>0</b>	<b>965</b>	<b>19.224</b>	<b>3.849</b>	<b>31.009</b>

Valori al 31.12.2015	entro 1 mese	da 1 a 3 mesi	da 3 a 12 mesi	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale
Totale debiti verso altri finanziatori	0	303	969	5.724	11.029	18.025
	<b>0</b>	<b>303</b>	<b>969</b>	<b>5.724</b>	<b>11.029</b>	<b>18.025</b>

Si riporta di seguito il dettaglio dell'indebitamento finanziario netto redatto in conformità alla Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006:

	31/12/2015	31/12/2014
A. Cassa	55.555	22.455
B. Altre disponibilità liquide	0	0
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>55.555</b>	<b>22.455</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F. Debiti bancari correnti	(7.936)	(2.048)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	0	0
H. Altri debiti finanziari correnti	(1.272)	(1.227)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>(9.208)</b>	<b>(3.275)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) - (E) - (D)</b>	<b>46.347</b>	<b>19.180</b>
K. Debiti bancari non correnti	(23.073)	(43.578)
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	(17.259)	(18.038)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(40.332)</b>	<b>(61.616)</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>6.015</b>	<b>(42.436)</b>

La tabella di seguito esposta evidenzia la riconciliazione dei dati di Posizione finanziaria netta riportati in Relazione sulla gestione con la tabella sopra riportata:

	31/12/2015	31/12/2014
Indebitamento finanziario netto incluso nella Relazione sulla Gestione	6.521	(42.436)
Altri debiti finanziari correnti per contratti derivati	(506)	0
<b>Indebitamento finanziario netto incluso nelle Note illustrative</b>	<b>6.015</b>	<b>(42.436)</b>

Al 31 dicembre 2015 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate di natura finanziaria.

Debiti verso altri finanziatori

La voce è costituita dal debito verso Unicredit Leasing relativo all'immobile di Milano - via Agnello, 12 e il decremento è dovuto al pagamento delle rate di competenza dell'esercizio 2015.

Il dettaglio dei debiti verso banche e altri finanziatori è riportato nella seguente tabella:

TIPICO/A FINANZIAMENTO	PROGETTO/ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITO A BREVE TERMINE	DEBITO A BREVE TERMINE da 2 a 7 mesi	DEBITO A BREVE TERMINE da 4 a 12 mesi	DEBITO A LUNGO TERMINE	DEBITO TOTALE	SCADENZA	IPOTICA SU IMMOBILI VALORI IN C/complesso /GARANZIA	COVERAM. FINANZIARI	RISERVO COVERAM.
Leasing	Milano - Via Agnello	40.100	0	303	969	16.753	18.025	01/08/2021	n.a.	n.a.	n.a.
Mutuo Ipotecario	Catania - Via Enea	18.600	0	0	481	5.773	6.254	30/06/2022	11.471	n.a.	n.a.
Mutuo Ipotecario	Milano - Via San Vito	23.100	90	0	0	17.300	17.390	31/03/2017	75.000	LTV <= 75 % USCh = 2,5%	51
<b>TOTALE FINANZIAMENTI CON DIMOGLI /CONCESSA</b>		<b>81.800</b>	<b>90</b>	<b>303</b>	<b>1.450</b>	<b>39.826</b>	<b>41.669</b>				
<b>GARANZIA</b>											
Denaro Conto (*)	n.a.	-	25/9	0	0	0	2.579	31/01/2016	Non Garantito	n.a.	n.a.
Finanziamento	n.a.	-	256	0	254	0	510	24/01/2016	Non Garantito	n.a.	n.a.
Finanziamento	n.a.	-	0	0	330	0	330	30/06/2016	Non Garantito	n.a.	n.a.
Scoperto di C/C	n.a.	-	402	0	0	0	402	A REVOCIA	Non Garantito	n.a.	n.a.
Scoperto di C/C	n.a.	-	2.496	0	0	0	2.496	31/01/2016	Non Garantito	n.a.	n.a.
Scoperto di C/C	n.a.	-	1.149	0	0	0	1.149	A REVOCIA	Non Garantito	n.a.	n.a.
<b>TOTALE FINANZIAMENTI IN C/C</b>			<b>6.381</b>	<b>0</b>	<b>484</b>	<b>0</b>	<b>7.365</b>				
<b>TOTALE RICETTAMENTO LORDO AL 31/12/2015</b>			<b>6.971</b>	<b>303</b>	<b>1.934</b>	<b>39.826</b>	<b>49.034</b>				

La seguente tabella espone per i finanziamenti il valore contabile iscritto nello stato patrimoniale e il relativo *fair value*.

Valori in Euro migliaia	31/12/2015		31/12/2014		delta
	valore contabile	fair value	valore contabile	fair value	
Mutui Ipotecari	23.644	22.686	45.625	43.096	(21.981)
Finanziamenti c/c	7.365	6.975	-	-	7.365
Passività per leasing finanziari	18.025	17.736	19.265	18.099	(1.240)
<b>Totale</b>	<b>49.034</b>	<b>47.397</b>	<b>64.890</b>	<b>61.195</b>	<b>(15.856)</b>
Fair Value Cap	(638)	-	-	-	(638)
Fair Value Floor	506	-	-	-	506
<b>Totale Fair Value Derivati</b>	<b>(132)</b>	<b>(132)</b>	-	-	(132)
<b>Totale</b>	<b>48.902</b>	<b>47.265</b>	<b>64.890</b>	<b>61.195</b>	<b>(15.988)</b>
<i>(perdita)/utile non rilevato</i>	<i>1.637</i>		<i>3.695</i>		

### Mutui ipotecari

L'aggregato in esame si compone di tutti i finanziamenti a medio/lungo termine. La valutazione del *fair value* di tali finanziamenti è stata effettuata sulla base del *discount cash flow model*, utilizzando come fattori di sconto la curva dei tassi quotata sul mercato alla data di chiusura dell'esercizio, aumentata di uno spread indicativo del merito di credito di Aedes SIIQ S.p.A..

Con riferimento ai mutui indicizzati, i flussi di cassa da attualizzare sono stati stimati sulla base dei tassi *forward* impliciti nella struttura per scadenza dei tassi *spot* disponibili alla data di riferimento del Bilancio. Il *credit spread* della Società è stato posto pari alle ultime modifiche contrattuali e rappresenta il rischio di credito al quale è esposta la Società.

Risulta necessario stimare la differenza tra l'eccedenza del tasso contrattuale e il tasso di parametro (Euribor a sei mesi), in quanto, i finanziamenti in essere e i mutui ipotecari in convenzione richiedono il pagamento differito della differenza delle due precedenti componenti. Questo differenziale è stato misurato ricorrendo ai *forward* impliciti nelle rispettive curve basis alle condizioni di mercato in essere al 31 dicembre 2015.

### Debiti verso società di leasing

Tale aggregato si riferisce a passività legate a contratti di locazione finanziaria che rispettano i dettami dello IAS 17. Il *fair value* è determinato sulla base del *discounted cash flow model*, utilizzando il medesimo *spread* di credito indicato per i mutui ipotecari.

### Finanziamenti in c/c e altri finanziatori

Gli aggregati sopra definiti si riferiscono a passività della Società a breve termine. Il *fair value* è determinato sulla base del *discounted cash flow model*, utilizzando il medesimo *spread* di credito indicato per i mutui ipotecari.

Nella tabella seguente si riporta una sintesi delle condizioni dei debiti verso banche e altri finanziatori in essere al 31 dicembre 2014 raggruppati per fascia di tasso di interesse, con relativa indicazione del valore contabile, confrontati con i valori rilevati durante l'esercizio precedente.

Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

<b>Valori in Euro migliaia</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Tasso di interesse (corrente)		
inferiore al 2% *	24.147	45.984
tra il 2% e il 3%	17.900	-
tra il 3% e il 5,5%	2.727	18.906
tra il 5,5% e il 6,5%	2.578	-
maggiore del 6,5%	1.550	-
<b>Totale</b>	<b>48.902</b>	<b>64.890</b>

\* Nella voce è compreso il Fair Value del Collar pari ad € 132k

L'analisi del rischio di liquidità e del rischio di mercato è riportata nella nota 34.

NOTA 15. DEBITI PER TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DIPENDENTI

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Debiti per TFR</b>		
TFR	488	309
	<b>488</b>	<b>309</b>
<b>Accantonamento a conto economico per:</b>		
TFR italiano	147	147
adeguamento IAS 19	33	1
TFR IAS	<b>180</b>	<b>148</b>

Al 31 dicembre 2015 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate verso dipendenti.

Il saldo finale riflette il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali. L'accantonamento a conto economico per TFR è classificato a *service cost* per 170 migliaia di Euro tra i costi del personale e quanto agli *interest cost*, pari a 10 migliaia di Euro tra gli oneri finanziari.

Secondo lo IAS 19R, gli utili e le perdite attuariali del Tfr sono rilevati tra le altre componenti di conto economico complessivo e permanentemente esclusi dal conto economico. Le perdite attuariali, pari a 69 migliaia di Euro sono state rilevate a Patrimonio Netto nella voce Utili/(Perdite) a nuovo.

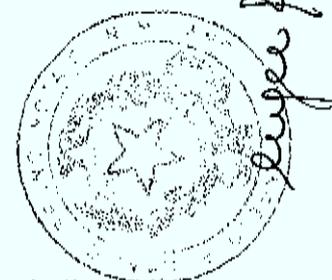
La movimentazione intervenuta nella composizione del trattamento di fine rapporto è illustrata nella seguente tabella:

<b>Saldo al 01.01.2014</b>	<b>269</b>
Quota maturata e stanziata a conto economico	148
Indennità liquidate	(24)
Utili/(perdite) attuariali a P.N.	32
Trasferimenti a fondi di previdenza complementare	(116)
<b>Saldo al 31.12.2014</b>	<b>309</b>
Apporto da FUSIONE	295
Quota maturata e stanziata a conto economico	180
Indennità liquidate	(129)
Utili/(perdite) attuariali a P.N.	(69)
Trasferimenti a fondi di previdenza complementare	(98)
<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>488</b>

I numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014, suddivisi per categorie, sono rispettivamente i seguenti:

Qualifica	31/12/2015	31/12/2014
Dirigenti	7	4
Quadri/Impiegati	28	21
Custode	0	1
<b>Totale</b>	<b>35</b>	<b>26</b>

Qualifica	2015	2014
Dirigenti	4,9	4,9
Quadri/Impiegati	30,4	24,7
Custode	0,3	1
<b>Totale</b>	<b>35,6</b>	<b>30,6</b>



Nel corso dell'esercizio l'organico è passato da n. 26 unità a n. 35 unità. I dipendenti cessati sono stati n. 10, gli assunti n. 7 e trasferiti da fusione per incorporazione n. 12.

Ai sensi del principio IAS 19, il debito per TFR è contabilizzato secondo il metodo dei benefici maturati utilizzando il criterio del credito unitario previsto (Projected Unit Credit Method) in base alle seguenti ipotesi attuariali:

*Ipotesi economico-finanziarie*

1. Tasso annuo tecnico di attualizzazione 2,03%
2. Tasso annuo di inflazione 1,75%
3. Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo 3,00%
4. Tasso annuo incremento TFR 3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Eurozone Corporates AA 10+ con duration commisurata alla permanenza media residua del collettivo oggetto di valutazione al 31 dicembre 2015.

*Ipotesi demografiche*

1. probabilità di morte: determinate dalla Ragioneria Generale dello Stato denominate RG48, distinte per sesso;
2. probabilità di inabilità: distinte per sesso, adottate nel modello INPS per le proiezioni al 2010. Tali probabilità sono state costruite partendo dalla distribuzione per età e sesso delle pensioni vigenti al 1° gennaio 1987 con decorrenza 1984, 1985, 1986 relative al personale del ramo credito;
3. epoca di pensionamento: per il generico attivo si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria;
4. probabilità di uscita dall'attività lavorativa per cause diverse dalla morte, sono state considerate frequenze annue del 10,00%.

*Analisi di sensitività*

L'analisi di sensitività, effettuata in ipotesi di variazione in aumento ed in diminuzione del tasso medio annuo di attualizzazione di mezzo punto percentuale non ha evidenziato variazioni significative rispetto alla passività iscritta in bilancio..

NOTA 16. FONDI RISCHI E ONERI

	Saldo al 31.12.2014	Apporto da fusione	Incrementi/ Decrementi a CE	Utilizzi	Riclassifiche	Saldo al 31.12.2015
Fondo rischi su partecipazioni	0	802	355	0	(802)	355
Fondo oneri contrattuali	1.619	0	100	(701)	0	1.018
Fondo rischi contrattuali	534	0	(300)	0	0	234
Fondo rischi di natura fiscale	3.473	1.402	(824)	(55)	(2.466)	1.530
Fondo riorganizzazione aziendale	2.013	0	(1.069)	(399)	(545)	0
Fondo oneri futuri	476	0	121	(129)	545	1.013
	<b>8.115</b>	<b>2.204</b>	<b>(1.617)</b>	<b>(1.284)</b>	<b>(3.268)</b>	<b>4.150</b>

Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

Il dettaglio e la movimentazione del Fondo rischi su partecipazioni è riportato nella seguente tabella:

	Saldo al 31.12.2014	Apporto da fusione	Incrementi	Riclassific he	Saldo al 31.12.2015
Golf Club Castello di Tolcinasco					
SSD S.r.l.	0	0	355	0	355
Praga Construction S.r.l.	0	447	0	(447)	0
Pragafrance S.ar.l.	0	355	0	(355)	0
<b>Fondo rischi su partecipazioni</b>	<b>0</b>	<b>802</b>	<b>355</b>	<b>(802)</b>	<b>355</b>

Alla data del 31 dicembre 2015 le altre voci che compongono il Fondo rischi sono rappresentate da:

- 1.018 migliaia di Euro a fronte di oneri contrattuali prevalentemente connessi a cessioni di partecipazioni;
- 234 migliaia di Euro a fronte di contenziosi in essere su immobili ceduti in esercizi precedenti;
- 1.530 migliaia di Euro per contenziosi fiscali e/o avvisi di liquidazione d'imposta, di cui 1.402 migliaia di Euro per il contenzioso fiscale relativo all'incorporata Praga Holding S.p.A.; per i dettagli riguardanti l'operazione di fusione si rimanda alla Relazione sulla Gestione;
- 1.013 migliaia di Euro per oneri futuri, che riguardano prevalentemente contenziosi in essere tramite l'incorporata estera Aedes International SA., oltre ai bonus a favore del *management* e dei dipendenti.

NOTA 17. DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2015.

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Non correnti</b>		
Debiti verso imprese controllate	412	39
Debiti verso imprese collegate	1.305	1.472
Altri debiti	555	0
	<b>2.272</b>	<b>1.511</b>
<b>Correnti</b>		
Debiti verso fornitori	5.421	9.784
Debiti verso imprese controllate	2.348	552
Debiti verso imprese collegate	143	31
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	177	159
Altri debiti	1.582	3.173
Ratei e risconti passivi	4	3
	<b>9.675</b>	<b>13.702</b>
<b>Totale debiti commerciali e altri debiti</b>	<b>11.947</b>	<b>15.213</b>

Al 31 dicembre 2015 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate di natura previdenziale e verso dipendenti.

I rapporti con parti correlate (dettagliati nel par. 4.9 Allegato 1) riconducibili a società controllate dalla Società 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 ritiene che il valore contabile dei debiti commerciali e degli altri debiti approssimi il loro *fair value*.

**Debiti verso controllate**

Controllata	Valori al 31/12/2015			Valori al 31/12/2014				Delta
	correnti	non correnti	Totale	correnti		non correnti	Totale	
	Commerciali	Finanziari		Commerciali	Altri	Finanziari		
Aedes Agency S.r.l. liquidata	0	0	0	0	2	39	41	(41)
Aedes Project S.r.l. In liquidazione	550	0	550	550	0	0	550	0
Bollina S.r.l.	1	0	1	0	0	0	0	1
Cascina Praga SIIQ S.p.A.	61	2	63	0	0	0	0	63
Novipraga SIIQ S.p.A.	0	2	2	0	0	0	0	2
Praga Construction S.r.l.	1.600	7	1.607	0	0	0	0	1.607
Pragatre SIIQ S.p.A.	0	3	3	0	0	0	0	3
Pragaquattro Center SIIQ S.p.A.	0	2	2	0	0	0	0	2
Praga Service Real Estate S.r.l.	92	0	92	0	0	0	0	92
Pragaotto S.r.l.	0	120	120	0	0	0	0	120
Pragafrance S.ar.l.	0	9	9	0	0	0	0	9
Pragasette S.r.l.	0	8	8	0	0	0	0	8
Pragaundici SIIQ S.p.A.	31	1	32	0	0	0	0	32
Società Agricola La Bollina S.r.l.	13	0	13	0	0	0	0	13
S.A.T.A.C. SIIQ S.p.A.	0	258	258	0	0	0	0	258
<b>Totale</b>	<b>2.348</b>	<b>412</b>	<b>2.760</b>	<b>550</b>	<b>2</b>	<b>39</b>	<b>591</b>	<b>2.169</b>

Nel corso dell'esercizio i debiti finanziari vantati nei confronti delle società controllate sono stati riclassificati da correnti a non correnti. Stessa riclassifica pari a 39 migliaia di Euro è stata effettuata al 31 dicembre 2014.

I debiti finanziari sono rappresentati dai saldi passivi dei conti correnti di corrispondenza, su cui sono maturati nell'esercizio interessi al tasso pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato del 1,5% per i primi sei mesi, successivamente aggiornato all'Euribor a 3 mesi maggiorato del 3,75%, oltre che dai debiti derivanti dal trasferimento del saldo delle imposte sul reddito imponibile nell'ambito del consolidato fiscale nazionale e dell'Iva di Gruppo, comprensivi dei relativi interessi passivi maturati. I debiti commerciali scadenti entro l'esercizio hanno subito un incremento sostanzialmente riconducibile alla controllata Praga Construction S.r.l. per compensi maturati e non ancora fatturati per i lavori di ristrutturazione della nuova sede aziendale.

**Debiti verso collegate**

Collegata	Valori al 31/12/2015			Valori al 31/12/2014				Delta
	entro l'esercizio	oltre l'esercizio	Totale	entro l'esercizio		oltre l'esercizio	Totale	
	Commerciali	Altri		Commerciali	Altri	Altri		
Alpe Adria S.r.l.	63	0	63	0	20	0	20	43
Fondo Leopardi	72	0	72	0	0	0	0	72
Golf Tolcinasco S.r.l.	3	0	3	3	0	0	3	0
Mercurio S.r.l. in liquidazione	1	0	1	0	0	0	0	1
Neptunia S.p.A.	0	0	0	0	5	0	5	(5)
Pragasei S.r.l.	0	54	54	0	0	0	0	54
Trieste S.r.l.	4	0	4	0	3	0	3	1
Trixia S.r.l.	0	1.251	1.251	0	0	1.472	1.472	(221)
<b>Totale</b>	<b>143</b>	<b>1.305</b>	<b>1.448</b>	<b>3</b>	<b>28</b>	<b>1.472</b>	<b>1.503</b>	<b>(55)</b>

I debiti verso collegate, sostanzialmente invariati, sono prevalentemente relativi al debito verso Trixia S.r.l., che nell'ambito del regime di trasparenza fiscale ha trasferito ad Aedes SIIQ S.p.A., fino al 2008, la perdita di esercizio.

Anche il debito nei confronti di Pragasei S.r.l. per 54 migliaia di Euro deriva dal trasferimento delle imposte sul reddito imponibile nell'ambito della trasparenza fiscale.

**Altri debiti**

La voce risulta così composta:

Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

	31/12/2015	31/12/2014
Altri debiti	555	0
<b>Debiti verso altri non correnti</b>	<b>555</b>	<b>0</b>
	31/12/2015	31/12/2014
Premi, permessi, 13 <sup>^</sup> , ferie maturate e altri debiti verso dipendenti	236	600
Altri debiti	1.346	2.573
<b>Debiti verso altri correnti</b>	<b>1.582</b>	<b>3.173</b>
<b>Totale altri debiti</b>	<b>2.137</b>	<b>3.173</b>

Gli Altri debiti sono principalmente relativi a:

- debiti nei confronti del conduttore per l'acquisto delle licenze commerciali dell'immobile di Catania, di cui 555 migliaia di Euro scadenti oltre l'esercizio e 260 migliaia di Euro scadenti entro l'esercizio;
- debito per conguaglio prezzo relativo all'acquisto da BPM del 39% di Aedes Real Estate SGR S.p.A. (386 migliaia di Euro);
- debiti per emolumenti verso gli Amministratori (267 migliaia di Euro) e i componenti del Collegio Sindacale (59 migliaia di Euro);
- debiti per spese condominiali di competenza dell'esercizio per 156 migliaia di Euro.

I debiti verso dipendenti sono costituiti prevalentemente da permessi e ferie maturati non goduti e da altre spettanze.

Non esistono altri debiti con scadenza superiore a 5 anni oltre a quelli citati nelle note precedenti.

Debiti verso fornitori

Il saldo verso i fornitori ammonta a 5.421 migliaia di Euro ed è costituito per 1.669 migliaia di Euro da fatture ricevute e per 3.752 migliaia di Euro da fatture da ricevere. I debiti verso fornitori evidenziano un decremento rispetto all'esercizio precedente; il saldo al 31 dicembre 2014 comprendeva 2.710 migliaia di Euro per stanziamenti ai fornitori che avevano prestato servizi di consulenza nell'ambito delle operazioni straordinarie finalizzate al risanamento della situazione finanziaria e alla modifica della governance societaria realizzate nel dicembre 2014, meglio descritte in Relazione sulla Gestione. Inoltre, erano stati stanziati ulteriori 2.410 migliaia di Euro con riferimento all'operazione di Cessione della partecipazione in Turati Properties S.r.l.. Tali debiti sono stati estinti nel corso del 2015.

La ripartizione per scadenza dei debiti verso fornitori è riportata nella seguente tabella:

	A scadere	Scaduti da				Totale
		Tra 0 e 60 giorni	Tra 61 e 90 giorni	Tra 91 e 120 giorni	Oltre 120 giorni	
Ageing debiti verso fornitori	3.682	374	2	40	1.323	5.421
	<b>3.682</b>	<b>374</b>	<b>2</b>	<b>40</b>	<b>1.323</b>	<b>5.421</b>

A fine esercizio 2015 si registravano scaduti per 1.739 migliaia di Euro. Si segnala, tuttavia che non sono state avviate iniziative da parte dei creditori per il relativo recupero, trattandosi di soggetti con i quali la Società intrattiene rapporti commerciali continuativi.

La voce ratei e risconti passivi correnti contiene ricavi per rivalse verso i locatari, già fatturate ma di competenza dell'esercizio 2016.

NOTA 18. DEBITI PER IMPOSTE

Non correnti	31/12/2015	31/12/2014
Debiti verso Erario per imposte	1.637	1.083
<b>Totale</b>	<b>1.637</b>	<b>1.083</b>
<b>Correnti</b>		
Correnti	31/12/2015	31/12/2014
Debiti verso Erario per imposte correnti	1.825	2.008
<b>Totale</b>	<b>3.462</b>	<b>3.091</b>

Al 31 dicembre 2015 non risultano posizioni debitorie scadute e non pagate di natura tributaria.

La tabella seguente contiene il dettaglio dei debiti per imposte al 31 dicembre 2015:

Società	Imposta	Anno di imposta	Data di sottoscrizione adesione	Quota corrente	Quota non corrente	Debito complessivo al 31.12.2015
Aedes S.p.A. (ex Actea S.r.l.)	IRES, IRAP e IVA	2008-2010	27/02/2014	226	0	226
Debiti per imposte definiti con adesione				<b>226</b>	<b>0</b>	<b>226</b>
Aedes S.p.A. (ex Aedes Trading S.r.l.)	Registro	2008	8/01/2014 e 2/04/2014	230	605	835
Aedes S.p.A. (ex Iupiter S.r.l.)	IRPEG	2004	28/04/2015	820	1.032	1.852
Debiti per imposte per cui si è ottenuta la rateazione				<b>1.050</b>	<b>1.637</b>	<b>2.687</b>
Iva di gruppo				<b>197</b>	<b>0</b>	<b>197</b>
Altre imposte				<b>352</b>	<b>0</b>	<b>352</b>
<b>TOTALE</b>				<b>1.825</b>	<b>1.637</b>	<b>3.462</b>

Il saldo è costituito principalmente dai debiti verso l'erario per i seguenti "accertamenti con adesione" relativi a:

- Verifica fiscale ex Actea S.r.l. (fusa per incorporazione in Aedes SIIQ S.p.A.) - riguardante gli anni d'imposta dal 2008 al 2010 per imposte Ires, Irapp e Iva. La Società ne ha concordato il pagamento in dodici rate trimestrali, scadenti dal 3 marzo 2014 al 3 dicembre 2016, comprensive di sanzioni; il debito residuo al 31 dicembre 2015 ammonta a 226 migliaia di Euro, scadenti nel 2016.
- Cartelle rateizzate relative alle sanzioni e ai compensi di riscossione riguardanti l'imposta di registro, ipotecaria e catastale dovuta in seguito ad una verifica fiscale condotta sul soggetto cedente (Universaltecnica) sia dell'immobile sito in Trieste al civico 15 di C.so Saba, sia della relativa licenza commerciale. La Società ne ha concordato il pagamento in complessive settantacinque rate mensili, scadenti dal 8 febbraio 2014 al 8 aprile 2020; al 31 dicembre 2015 il debito residuo ammonta a 835 migliaia di Euro (di cui 230 migliaia di Euro scadenti nel 2016);
- accordo transattivo giudiziale per un avviso di accertamento emesso ai fini IRES per l'anno 2004, ricevuto da Aedes (incorporante di Iupiter S.r.l., a sua volta incorporante di Piemongest S.p.A.). La Società ne ha concordato il pagamento in dodici rate trimestrali, scadenti dal 30 aprile 2015 al 30 gennaio 2018, comprensive di sanzioni; al 31 dicembre 2015 il debito residuo ammonta a 1.852 migliaia di Euro (di cui 820 migliaia di Euro scadenti entro il 31 dicembre 2016).

Oltre al debito per l'IVA di Gruppo relativa al consolidato dell'incorporata Praga Holding S.p.A., pari a 197 migliaia di Euro, la voce debiti verso Erario per imposte correnti contiene altresì le ritenute su redditi di lavoro dipendente per 242 migliaia di Euro, le ritenute su redditi di lavoro autonomo e assimilati per 66 migliaia di Euro e le ritenute su provvigioni per 44 migliaia di Euro.

#### • Conto economico

##### NOTA 19. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

	31/12/2015	31/12/2014
Locazioni immobiliari e riaddebiti a conduttori	4.868	6.470
Vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante	16.187	9.607
Proventi netti da cessione immobili (plusvalenze)	1.300	497
Prestazioni di servizi	1.129	2.244
<b>Totale</b>	<b>23.484</b>	<b>18.818</b>

La voce locazioni immobiliari include l'addebito alle società del Gruppo che hanno sede in Bastioni di Porta Nuova prima e in via Morimondo, a far data dal 30 novembre 2015, dei costi per spazi attrezzati per 170 migliaia di Euro (152 migliaia di Euro nel 2014) e i ricavi per locazione e rivalse degli immobili di proprietà della Società per 4.698 migliaia di Euro (6.318 migliaia di Euro nel 2014). Nel 2015 i ricavi

## Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

per locazione diversa dagli spazi attrezzati pari a 4.663 migliaia di Euro si sono decrementati di 924 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente, in seguito alla cessione effettuata nel corso dell'esercizio precedente di tutti gli immobili non coerenti con gli obiettivi del Piano. I ricavi per rivalse pari a 35 migliaia di Euro si sono decrementati di 696 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente soprattutto in seguito alla cessione effettuata nel corso dell'esercizio precedente di tutti gli immobili non coerenti con gli obiettivi del Piano.

La voce vendite di immobili iscritti nell'attivo circolante riguarda il ricavo conseguito dalla vendita di immobili frazionati siti in Milano, nonché di immobili siti in provincia di Milano ceduti al Fondo Leopardi e immobili siti in Milano e Roma ceduti a Pragaotto S.r.l., iscritti al valore netto complessivo di 15.674 migliaia di Euro.

La voce plusvalenze comprende i proventi derivanti dalla cessione dell'immobile di Milano, Bastioni di Porta Nuova.

La voce prestazioni di servizi comprende i corrispettivi delle prestazioni di servizi immobiliari nelle aree di *asset management* e di servizi finanziari e amministrativi, di servizi generali, EDP e di risorse umane pari a 1.119 migliaia di Euro nei confronti delle società del Gruppo e a 10 migliaia di Euro verso terzi.

### NOTA 20. ALTRI RICAVI

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Altri riaddebiti non relativi ad immobili	61	14
Altri proventi	5.090	3.955
Dividendi	633	1.022
<b>Totale</b>	<b>5.784</b>	<b>4.991</b>

I dividendi sono relativi a utili distribuiti da: Aedes Real Estate SGR S.p.A. per 510 migliaia di Euro e Praga Service Real Estate S.r.l. per 123 migliaia di Euro.

Gli altri proventi includono le seguenti voci:

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Proventi da altre alienazioni	1	2
Plusvalenze da alienazione partecipazioni	3.798	2.480
Proventi vari	1.291	1.473
<b>Totale</b>	<b>5.090</b>	<b>3.955</b>

Le plusvalenze da alienazione partecipazioni sono relative:

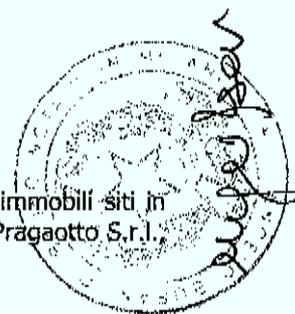
- rispettivamente per 857 migliaia di Euro alla cessione del 100% delle quote di Praganove S.r.l. al prezzo di 1.541 migliaia di Euro e per 807 migliaia di Euro alla cessione del 49,9% di Pragasei S.r.l. al prezzo di Euro 6.898 migliaia di Euro a TH Real Estate (per conto del fondo European Outlet Mall Fund "EOMF");
- per 167 migliaia di Euro alla cessione dell'1,38% del capitale sociale di Nova Re S.p.A. in seguito ad un'offerta pubblica di acquisto;
- per 1.967 migliaia di Euro alla cessione delle rimanenti azioni pari all'80,29% del capitale sociale di Nova Re S.p.A. al fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Akroterion gestito da Sorgente SGR.

I proventi vari si riferiscono prevalentemente per 520 migliaia di Euro al rilascio del fondo svalutazione dei crediti commerciali ritenuto eccedente, per 324 migliaia di Euro al provento relativo all'acquisto del credito vantato nei confronti di Rubattino 87 S.r.l. e Rubattino Ovest S.p.A. dalla controllata Aedes Agency, per 200 migliaia di Euro alla proventizzazione di una caparra incassata in esercizi precedenti, per 121 migliaia di Euro al riversamento di emolumenti di Amministratori per le cariche ricoperte in altre società del Gruppo ad Aedes SIIQ S.p.A., per 62 migliaia di Euro all'incasso derivante dal fallimento di un cliente, per 18 migliaia di Euro al riaddebito di costi alle controllate e per 16 migliaia di Euro ad indennizzi assicurativi.

NOTA 21. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

	31/12/2015	31/12/2014
Costo del venduto	(15.674)	(9.151)
(Svalutazione)/Ripresa di valore delle rimanenze	0	(3.897)
<b>Totale</b>	<b>(15.674)</b>	<b>(13.048)</b>

La voce contiene il costo del venduto di immobili frazionati siti in Milano, nonché di immobili siti in provincia di Milano ceduti al Fondo Leopardi e immobili siti in Milano e Roma ceduti a Pragaotto S.r.l. iscritti nell'attivo circolante, cui corrisponde il ricavo di 16.187 migliaia di Euro.



NOTA 22. COSTI PER MATERIE PRIME E SERVIZI

	31/12/2015	31/12/2014
Costi per acquisto materie prime e altri beni	49	393
Costi per servizi relativi a immobili di proprietà	322	1.125
Costi per servizi	8.107	5.541
<b>Totale</b>	<b>8.478</b>	<b>7.059</b>

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi per materie prime e servizi distinto per natura di spesa:

	31/12/2015	31/12/2014
Altri costi generali	47	18
Costi di gestione immobiliare	2	375
<b>Sub totale a) Costi per materie prime</b>	<b>49</b>	<b>393</b>
Pulizia immobili	0	98
Manutenzione	56	265
Assicurazioni	11	22
Spese Condominiali	150	394
Altri	105	346
<b>Sub totale b) Servizi relativi a immobili di proprietà</b>	<b>322</b>	<b>1.125</b>
<b>Provvigioni su vendite (c)</b>	<b>95</b>	<b>229</b>
Emolumenti Amministratori	1.381	1.431
Emolumenti Collegio Sindacale	165	111
Prestazioni professionali	4.505	2.307
Commissioni e spese bancarie	71	375
Spese viaggio	137	165
Manutenzione sede, pulizie e telefoniche	504	282
Energia	155	147
Spese pubblicità	8	4
Diversi	508	352
<b>Sub totale d) Spese generali</b>	<b>7.434</b>	<b>5.174</b>
Oneri per affitti	429	0
Canoni di leasing	149	138
<b>Sub totale e) Costi per godimento beni di terzi</b>	<b>578</b>	<b>138</b>
<b>Totale</b>	<b>8.478</b>	<b>7.059</b>

Costi relativi a immobili di proprietà

Riguardano principalmente i costi per utenze, acqua, energia elettrica e gas per riscaldamento per 2 migliaia di Euro classificati nei costi per materie prime ed i costi per servizi relativi a immobili di proprietà per 322 migliaia di Euro. Il decremento di 1.176 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente è imputabile prevalentemente alla cessione effettuata nel corso dell'esercizio precedente di tutti gli immobili non coerenti con gli obiettivi del Piano. La voce "Altri" contiene i costi riguardanti spese di registrazione contratto per 50 migliaia di Euro e Tasi per 55 migliaia di Euro.

### Spese Generali

Le spese generali sono sostanzialmente invariate rispetto all'esercizio precedente tranne che riguardo alle prestazioni professionali, le quali hanno subito un incremento di 2.198 migliaia di Euro principalmente dovuto a:

consulenze di intermediazione per acquisto/ vendite di partecipazioni per 805 migliaia di Euro;  
consulenze per la riorganizzazione aziendale per 255 migliaia di Euro;  
consulenze per l'implementazione del nuovo modello di controllo di gestione per 250 migliaia di Euro;  
assistenza fiscale per il recupero di crediti vantati nei confronti dell'erario per 239 migliaia di Euro;  
consulenze per il supporto alla redazione delle procedure e outsourcing temporaneo di attività di internal audit per 209 migliaia di Euro;  
assistenza fiscale relativamente all'adozione del regime SIIQ/SIINQ in esecuzione del Piano industriale per 163 migliaia di Euro.

La voce "Commissioni e spese bancarie" ha subito una contrazione di 304 migliaia di Euro.

La voce "Manutenzione sede, pulizie e telefoniche", ha subito un incremento di 222 migliaia di Euro, di cui 57 migliaia di euro sono rappresentati dall'incremento dei costi telefonici; comprende in particolare le manutenzioni, che non presentano i requisiti per essere capitalizzate, sull'immobile di Bastioni di Porta Nuova a Milano per 88 migliaia di Euro (+44 migliaia di Euro rispetto al 2014), oltre ai canoni relativi ai servizi di manutenzione di apparati informatici e telefonici per 185 migliaia di Euro (+49 migliaia di Euro rispetto al 2014), e alle pulizie della sede sociale per 116 migliaia di Euro (+70 migliaia di Euro rispetto al 2014).

La voce "Diversi", che ha subito un incremento di 156 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente, comprende prevalentemente i costi per assicurazioni diverse per 287 migliaia di Euro (+99 migliaia di Euro rispetto al 2014), i costi per vigilanza e reception per 133 migliaia di Euro, i costi per spese condominiali della sede per 82 migliaia di Euro (+54 migliaia di Euro rispetto al 2014) ed altri minori.

### Oneri per affitti

La voce include il costo del canone di affitto della sede di via Morimondo dal 15 ottobre al 31 dicembre 2015 per 140 migliaia di Euro, parzialmente riaddebitata alle società del Gruppo, e della sede di Serravalle per 289 migliaia di Euro.

### Costi per il godimento di beni di terzi

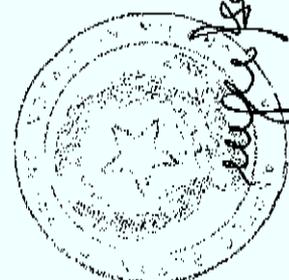
I canoni di leasing sono relativi al noleggio delle auto in dotazione a dipendenti e/o Amministratori operativi per 94 migliaia di Euro e ai canoni relativi alla fornitura di apparati informatici e telefonici per 55 migliaia di Euro.

### NOTA 23. COSTO DEL PERSONALE

	31/12/2015	31/12/2014
Salari e stipendi	2.162	2.340
Oneri sociali	786	690
Trattamento di fine rapporto	170	140
Altri costi del personale	17	0
<b>Totale</b>	<b>3.135</b>	<b>3.170</b>

I costi per il personale sono sostanzialmente invariati rispetto all'esercizio precedente, nonostante il numero medio dei dipendenti si è incrementato di 5,0 unità rispetto all'esercizio precedente.

Nel 2015, inoltre, sono stati rilasciati 1.069 migliaia di Euro dal fondo riorganizzazione aziendale (nota 16).


**NOTA 24. ALTRI COSTI OPERATIVI**

	31/12/2015	31/12/2014
Imu	540	989
Oneri societari generali	292	672
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	77	93
Altri oneri minori	183	120
Oneri diversi	26	16.243
<b>Totale</b>	<b>1.118</b>	<b>18.117</b>

La voce "Imu" mostra un decremento di 449 migliaia di Euro rispetto al precedente esercizio, imputabile prevalentemente alla cessione effettuata nel corso dell'esercizio precedente di tutti gli immobili non coerenti con gli obiettivi del Piano.

La voce "Oneri societari generali" mostra un decremento di 380 migliaia di Euro rispetto al precedente esercizio ed è prevalentemente costituita da: le perdite su crediti commerciali rilevate nell'esercizio ammontano a 134 migliaia di Euro (629 migliaia di Euro nel 2014), i costi di sponsorizzazione e le spese di rappresentanza a 66 migliaia di Euro (4 migliaia di Euro nel 2014).

La voce "Altri oneri minori", che si è incrementata complessivamente di 63 migliaia di Euro è prevalentemente costituita da:

- 119 migliaia di Euro dovuti ai costi di trasloco nella nuova sede sociale;
- 41 migliaia di Euro dovuti a liberalità.

La tabella seguente dettaglia la voce "Oneri diversi"

Oneri diversi	31/12/2015	31/12/2014
Minusvalenze da alienazione partecipazioni	26	16.233
Minusvalenze da altre alienazioni	0	9
Altri	0	1
<b>Totale</b>	<b>26</b>	<b>16.243</b>

Le minusvalenze da alienazioni partecipazioni sono relative alla liquidazione della controllata Aedes Agency in liquidazione S.r.l..

**NOTA 25. AMMORTAMENTI, ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI**

	31/12/2015	31/12/2014
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	9	19
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali:		
attrezzatura	68	0
altri beni	76	77
<b>Ammortamenti</b>	<b>153</b>	<b>96</b>
<b>Adeguamento al fair value investimenti immobiliari</b>	<b>(679)</b>	<b>2.084</b>
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	267	6.292
Svalutazioni dei crediti v/clienti dell'attivo circolante	62	1.850
Svalutazioni dei crediti v/controlate dell'attivo circolante	131	0
Svalutazioni dei crediti v/collegate dell'attivo circolante	304	1.633
Accantonamenti per rischi	(903)	(307)
<b>Svalutazioni e accantonamenti</b>	<b>(139)</b>	<b>9.468</b>
<b>Totale</b>	<b>(665)</b>	<b>11.648</b>

Le attrezzature sono costituite prevalentemente dagli allestimenti della nuova sede di via Morimondo, il cui ammortamento segue la durata del relativo contratto di locazione.

L'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari, per allinearli ai valori di mercato risultanti dalle perizie valutative al 31 dicembre 2015 richieste dagli Amministratori, ammonta complessivamente a (679) migliaia di Euro e riguarda: l'immobile di via S.Vigilio, 1 a Milano (MI) (svalutato di 1.700 migliaia di Euro) e l'immobile di via Etna a Catania (svalutato di 2.346 migliaia di Euro); è, invece, stato oggetto di ripresa di valore: l'immobile di via Agnello, 12 a Milano (rivalutato di 4.725 migliaia di Euro).

La voce "Altre svalutazioni delle immobilizzazioni" comprende:

- la svalutazione dei crediti finanziari non correnti verso le società collegate Via Calzoni S.r.l. in liquidazione per 152 migliaia di Euro e Roma Development S.r.l. per 12 migliaia di Euro. La suddetta svalutazione dei crediti finanziari, che ammonta complessivamente a 164 migliaia di Euro è stata effettuata per allineare il valore dei crediti al loro presumibile valore di realizzo;
- la svalutazione dei crediti finanziari correnti verso le società controllate Aedes Project S.r.l. in liquidazione per 217 migliaia di Euro e e Pragaotto S.r.l. per 31 migliaia di Euro e dei crediti finanziari non correnti verso la società controllata Pragasette S.r.l. per 49 migliaia di Euro. La suddetta svalutazione, che ammonta complessivamente a 297 migliaia di Euro dei crediti finanziari è stata effettuata per allineare il valore dei crediti al loro presumibile valore di realizzo;
- la ripresa di valore dei crediti finanziari non correnti verso la società controllata Praga France S.ar.l. per 194 migliaia di Euro. La suddetta ripresa di valore dei crediti finanziari è stata effettuata per allineare il valore dei crediti al loro presumibile valore di realizzo

La svalutazione dei crediti commerciali verso terzi e nei confronti delle società controllate (Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.) e collegate (Rubattino 87 S.r.l.) è stata apportata per adeguare il valore dei crediti al presumibile valore di realizzo.

La voce "Accantonamento per rischi" è riferita all'accantonamento e/o al rilascio dell'eccedenza accantonata di oneri, come meglio descritto nella nota 16, a fronte di:

- l'ulteriore accantonamento per 100 migliaia di Euro di oneri contrattuali connessi a impegni derivanti da cessione di partecipazioni;
- il rilascio di rischi contrattuali per 300 migliaia di Euro connessi ad alcuni contenziosi in essere;
- l'ulteriore accantonamento per 121 migliaia di Euro a fronte di oneri futuri straordinari;
- il rilascio di contenziosi fiscali per 824 migliaia di Euro.

**NOTA 26. PROVENTI/(ONERI) DI RISTRUTTURAZIONE**

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Proventi</b>		
Proventi da saldo e stralcio	1.350	67
Proventi finanziari da convenzione bancaria	0	77.430
<b>Totale proventi</b>	<b>1.350</b>	<b>77.497</b>
<b>Oneri</b>		
Accantonamento al fondo riorganizzazione aziendale	(1.069)	1.100
Oneri vari di ristrutturazione	589	2.797
<b>Totale oneri</b>	<b>(480)</b>	<b>3.897</b>
<b>Totale proventi/(oneri) di ristrutturazione</b>	<b>1.830</b>	<b>73.600</b>

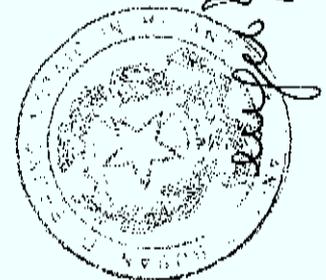
I proventi da saldo e stralcio sono composti dallo stralcio ottenuto a seguito dell'estinzione del mutuo a fronte della cessione di un immobile di proprietà compreso tra gli investimenti immobiliari.

Il rilascio dal fondo riorganizzazione aziendale (nota 16) ammonta a 1.069 migliaia di Euro.

Gli oneri vari di ristrutturazione si riferiscono a costi per consulenze relative all'operazione sul capitale. I costi direttamente imputabili all'aumento di capitale, pari a 1.532 migliaia di Euro, sono stati contabilizzati a riduzione dei mezzi propri.

**NOTA 27. PROVENTI E (ONERI) FINANZIARI**

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Proventi</b>		
Interessi su conti correnti bancari	279	14
Interessi su finanziamenti a collegate	526	36
Valutazione al mercato di strumenti derivati	198	0
Interessi su finanziamenti a controllate	1.762	283
Altri interessi attivi	37	79
<b>Totale</b>	<b>2.802</b>	<b>412</b>



<b>Oneri</b>		
Interessi su conti correnti bancari	200	0
Interessi su finanziamenti bancari	1.712	2.648
Interessi su finanziamenti non bancari	333	912
Interessi su finanziamenti da controllate	16	173
Interessi su depositi cauzionali Inquilini	0	6
Valutazione al mercato di strumenti derivati	66	0
Fair value a conto economico di attività finanziarie	0	243
Interessi passivi su altri debiti	93	199
	<b>2.420</b>	<b>4.181</b>
<b>Totale</b>	<b>382</b>	<b>(3.769)</b>

Gli interessi attivi/passivi verso collegate e controllate maturano sui finanziamenti concessi/ricevuti e sono calcolati sulla base di normali condizioni di mercato.

L'effetto positivo netto della valutazione al fair value dei derivati è stato 132 migliaia di Euro.

Gli "Altri interessi attivi" includono: per 29 migliaia di Euro gli interessi maturati sul credito ires per irap anni dal 2005 al 2007 rimborsato alla Società e per 7 migliaia di Euro gli interessi maturati sulla dilazione di pagamento concessa a Tourist Ferry Boat S.p.A. relativamente all'acquisto della partecipazione Neptunia S.p.A..

L'ammontare degli interessi passivi su conti correnti e su finanziamenti bancari si è decrementato nell'esercizio di 736 migliaia di Euro: ciò è dovuto alla riduzione dell'indebitamento bancario.

Gli interessi passivi su finanziamenti non bancari riguardano il contratto di leasing finanziario stipulato con Unicredit Leasing relativamente all'immobile di via Agnello, 12 a Milano (MI) per 333 migliaia di Euro (401 migliaia di Euro nel 2014). Nel 2014 la voce comprendeva per 511 migliaia di Euro gli interessi passivi sul contratto di leasing finanziario stipulato con Release S.p.A. relativamente all'immobile di via Veneto, 54 a Roma ceduto nel l'esercizio precedente.

Gli interessi passivi su altri debiti si riferiscono prevalentemente per 78 migliaia di Euro (190 migliaia di Euro nel 2014) agli interessi passivi per contenziosi fiscali oggetto di accertamento con adesione con l'Agenzia delle Entrate e rateizzati e per 10 migliaia di Euro (8 migliaia di Euro nel 2014) agli interessi passivi maturati sul TFR.

NOTA 28. PROVENTI (ONERI) DA PARTECIPAZIONI

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Riprese di valore</b>		
di partecipazioni in società collegate e altre	1.577	3.953
di partecipazioni in società controllate	4.633	0
	<b>6.210</b>	<b>3.953</b>
<b>Svalutazioni</b>		
di partecipazioni in società collegate e altre	3.755	2.400
di partecipazioni in società controllate	8.048	4.857
Totale oneri da partecipazioni	<b>11.803</b>	<b>7.257</b>
<b>Totale</b>	<b>(5.593)</b>	<b>(3.304)</b>

Le riprese di valore sono relative alle seguenti partecipazioni in società controllate:

- Fondo Petrarca: 3.923 migliaia di Euro;
- Aedes Real Estate SGR S.p.A.: 435 migliaia di Euro;
- Praga Construction S.r.l.: 275 migliaia di Euro;

e alle seguenti partecipazioni in società collegate:

- Efir S.ar.l.: 1.577 migliaia di Euro;

La voce svalutazioni è relativa alle seguenti partecipazioni in società controllate:

- Novipraga SIINQ S.p.A.: 2.185 migliaia di Euro;
- Pragaotto S.r.l.: 1.352 migliaia di Euro;
- Pragaundici SIINQ S.p.A.: 982 migliaia di Euro;
- Pragacinque SIINQ S.p.A.: 938 migliaia di Euro;
- Pragatre SIINQ S.p.A.: 826 migliaia di Euro;
- Pragaquattro Center SIINQ S.p.A.: 433 migliaia di Euro;

Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

- Società Agricola La Bollina S.r.l.: 409 migliaia di Euro;
  - Golf Club Castello di Tolcinasco SSD S.r.l.: 373 migliaia di Euro;
  - Cascina Praga SIINQ S.p.A.: 350 migliaia di Euro;
  - Pragafrance S.r.l.: 93 migliaia di Euro;
  - Praga Service Real Estate S.r.l.: 63 migliaia di Euro;
  - Pragasette S.r.l.: 44 migliaia di Euro;
- e alle seguenti partecipazioni in società collegate:
- Fondo Leopardi: 2.664 migliaia di Euro;
  - Pragasei S.r.l.: 967 migliaia di Euro;
  - Aedilia Nord Est S.r.l.: 124 migliaia di Euro;

Si rimanda alle note 4 e 5 per ulteriori dettagli.

NOTA 29. IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

	31/12/2015	31/12/2014
Imposte correnti	12.462	666
Imposte anticipate/(differite)	(10.043)	6.651
<b>Totale</b>	<b>2.419</b>	<b>7.317</b>

	31/12/2015	31/12/2014
Imposte correnti		
Proventi (oneri) da consolidato fiscale	12.483	617
Imposte esercizi precedenti	(21)	49
Imposte anticipate/(differite)	(10.043)	6.651
<b>Totale</b>	<b>2.419</b>	<b>7.317</b>

La società nell'esercizio 2015 ha maturato perdite fiscali pari a 34.845 migliaia di Euro, derivanti per la maggior parte (i) dalla realizzazione di minusvalenze su cessioni di partecipazioni per 15.890 migliaia di Euro e (ii) dall'ingresso nel regime SIIQ, determinandosi il realizzo di minusvalenze di ammontare superiore alle plusvalenze per euro 14.635 migliaia di Euro, poiché il costo fiscale degli immobili posseduti risultava superiore al loro *fair value*, determinato ai sensi del principio contabile IAS40.

Tali perdite hanno concorso, unitamente agli imponibili positivi trasferiti dalle società che sono entrate nel regime SIINQ, alla formazione del reddito imponibile del consolidato fiscale Aedes, e ciò ha consentito alla Società di monetizzare le proprie perdite fiscali apportate per 9.582 migliaia di Euro nonché quelle di altre società partecipanti al consolidato fiscale e perdite fiscali pregresse, rilevando proventi da adesione al consolidato per ulteriori 2.901 migliaia di Euro e così per complessivi 12.483 migliaia di Euro.

Nel contempo sono state rilasciate imposte anticipate per 9.839 migliaia di Euro iscritte, come già spiegato a commento delle attività per imposte anticipate, nella misura dell'80% delle imposte differite consolidate relative ai plusvalori latenti degli *assets* immobiliari, ora realizzati a seguito dell'ingresso nel regime SIIQ/SIINQ.

Infine risultano iscritte imposte differite sulla differenza tra valori civilistici e fiscali di talune partecipazioni per effetto dell'imputazione del disavanzo da fusione di Praga Holding Real Estate S.p.A., al netto delle relative imposte anticipate per perdite fiscali recuperabili, per complessivi 225 migliaia di Euro.

Si ricorda che l'opzione per il regime SIIQ/SIINQ comporta il realizzo a valore normale degli immobili e dei diritti reali su immobili, destinati alla locazione e posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo periodo d'imposta in regime ordinario. In particolare si è provveduto a determinare il reddito imponibile compensando i differenziali positivi ed i differenziali negativi derivanti dal realizzo a valore normale degli immobili, tenuto conto delle osservazioni ricevute dai consulenti fiscali ed in attesa della risposta all'interpello proposto all'Agenzia delle Entrate in merito alla metodologia adottata.

Di seguito si riporta il prospetto di riconciliazione del tax rate, compilato esponendo in valori assoluti gli effetti delle variazioni in aumento ed in diminuzione dell'aliquota Ires effettiva, rispetto a quella ordinaria.

	31/12/2015		31/12/2014	
	<i>Imponibile</i>	<i>IRES</i>	<i>Imponibile</i>	<i>IRES</i>
<b>Risultato ante imposte</b>	(1.853)	(510)	37.294	10.256
Svalutazione partecipazioni Controllate	3.416	939	4.857	1.336
Svalutazione partecipazioni Collegate e altre	2.178	599	(1.310)	(360)
Svalutazione Crediti Finanziari v/Controllate	101	28	6.292	1.730
Plusvalenze/Minusvalenze partecipazioni Pex	0	0	2.788	767
Plusvalenze/Minusvalenze partecipazioni no Pex	(15.890)	(4.370)	(139.280)	(38.302)
Svalutazione/(Utilizzo fondo) crediti commerciali	101	28	1.305	359
Svalutazione/(Rivalutazione) Immobili - effetto netto	(679)	(187)	2.085	573
Compenso amministratori	(481)	(132)	12	3
Accantonamento/(Utilizzo) al fondo riorganizzazione aziendale	(1.466)	(403)	1.100	303
Differenze Immobili (fiscale)	(14.635)	(4.025)	3.897	1.072
Costi indeducibili netti	686	189	(1.113)	(306)
Dividendi ed altri proventi esclusi	(601)	(165)	(971)	(267)
Fondo rischi	(1.732)	(476)	(4.827)	(1.327)
Plusvalenze/Minusvalenze fiscali su immobili e licenze venduti	(4.356)	(1.198)	(34.371)	(9.452)
Svalutazioni realizzate su beni in leasing ceduti	0	0	(19.869)	(5.464)
Redditi / (perdite) per trasparenza	366	101	189	52
<b>Totale imponibile</b>	<b>(34.845)</b>	<b>(9.582)</b>	<b>(141.922)</b>	<b>(39.027)</b>

NOTA 30. IMPEGNI

*Garanzie rilasciate da Aedes nell'interesse delle società del Gruppo*

Principalmente, la voce comprende:

- 12.000 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Pragaotto S.r.l. a favore di Banca Popolare di Milano a garanzia di un finanziamento;
- 8.000 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Satac SIINQ S.p.A. a favore di Cassa di Risparmio di Asti a garanzia di un finanziamento;
- 7.704 migliaia di Euro relativi alla coobbligazione di Aedes nell'interesse di Pragaotto S.r.l. in relazione al finanziamento concesso da Carige Italia S.p.A.;
- 5.700 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Satac SIINQ S.p.A. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza a garanzia di un finanziamento;
- 4.400 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Pragaquattro Center SIINQ S.p.A. a favore di Cassa di Risparmio di Asti a garanzia di un finanziamento;
- 3.500 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Pragaquattro Center SIINQ S.p.A. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza a garanzia di un finanziamento;
- 2.900 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Pragaatre SIINQ S.p.A. a favore di Banca d'Alba a garanzia di un finanziamento;
- 1.875 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Praga France S.a.r.l. a favore di Banca Regionale Europea a garanzia di un finanziamento;
- 1.850 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Pragaundici SIINQ S.p.A. a favore di Banca Intesa San Paolo a garanzia di un finanziamento;
- 1.500 migliaia di Euro relativi alla fidejussione prestata nell'interesse della controllata Cascina Praga Siinq S.p.A. a favore di Intesa San Paolo a garanzia del finanziamento concesso;
- 1.050 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse della di Praga France S.a.r.l. a favore di Banca Regionale Europea a garanzia di un finanziamento;
- 1.000 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Pragaotto S.r.l. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza a garanzia di una linea di credito;
- 889 migliaia di Euro relativi alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Praga France S.a.r.l. a favore di Banca Regionale Europea a garanzia di un finanziamento;
- 250 migliaia di Euro alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Praga Construction S.r.l. a favore di Unicredit S.p.A. a garanzia di una linea di credito;

- 150 migliaia di Euro alla lettera di *patronage* prestata nell'interesse di Praga Service Real Estate S.r.l. a favore di Unicredit S.p.A. a garanzia di una linea di credito.

*Garanzie rilasciate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo*

Principalmente, la voce comprende:

- 1.109 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Atradius Credit Insurance N.V. a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A., per la richiesta di rimborso IVA dalla stessa avanzata;
- 718 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Atradius Credit Insurance N.V. a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Pival S.r.l., per la richiesta di rimborso IVA dalla stessa avanzata;
- 466 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. a garanzia delle OO.UU. Viabilità PEC;
- 422 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da AmTrust Europe a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di P9 S.r.l. ora Aedes, per la richiesta di rimborso IVA dalla stessa avanzata.
- 356 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore dell'Ufficio delle Entrate nell'interesse di Satac SIINQ S.p.A. in relazione ai crediti IVA sorti nell'anno 2013 e trasferiti alla controllante IVA Praga Holding Real Estate S.p.A., ora Aedes, e da quest'ultima totalmente compensati nella procedura Liquidazione IVA di Gruppo (D.M. 13 dicembre 1979);
- 207 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. a garanzia delle OO.UU. Standard PV1;
- 170 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Lloyd Italico S.p.A. a favore del Comune di Caselle Torinese (TO) nell'interesse di Satac SIINQ S.p.A. a garanzia di quanto previsto dall'articolo 1.2 dell'addendum all'Accordo Procedimentale sottoscritto in data 07/08/2014;
- 134 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. a garanzia delle OO.UU. rotatoria;
- 130 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. a garanzia delle OO.UU. Viabilità interna;
- 124 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. S.r.l. a garanzia delle OO.UU. Strada Gorreto;
- 110 migliaia di Euro relativi a fideiussione assicurativa rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) nell'interesse di Pragatre SIINQ S.p.A. a garanzia delle OO.UU. Standard PV2;
- 21 migliaia di Euro relativi alla fideiussione rilasciata nell'interesse della Società Agricola La Bollina S.r.l. a favore di CNH Capital Europe a garanzia di un finanziamento agrario.

Si segnala inoltre che, nell'ambito degli accordi sottoscritti in data 23 dicembre 2014 tra Aedes e Aedes Real Estate SGR S.p.A. quest'ultima in nome e per conto del Fondo Leopardi si è impegnata, in relazione a talune controgaranzie rilasciate da Aedes nell'interesse di Rubattino 87 S.r.l. e Galileo Ferraris 160 S.r.l. a garanzia del credito di regresso di rispettivamente, Generali S.p.A., Atradius Credit Insurance N.V., Reale Mutua Assicurazioni S.p.A., Meliorbanca S.p.A. e Unicredit S.p.A. relativamente alle fideiussioni da quest'ultime emesse nell'interesse di Rubattino 87 S.r.l. e Galileo Ferraris 160 S.r.l., a mantenere indenne e manlevata Aedes da ogni e qualsiasi passività derivante da, o comunque correlata a, i predetti impegni.

Si precisa che a fronte della somma di tutti gli impegni descritti nella presente Nota 30, la Società ha effettuato stanziamenti a fondi rischi laddove ritenuto necessario.

NOTA 31. IFRS 13

L'IFRS 13 «*fair value measurement*» è stato pubblicato dallo IASB il 12 maggio 2011 ed omologato

*Handwritten signature and stamp*

dall'Unione Europea l'11 dicembre 2012 con il Reg. 1255/2012.

Il nuovo principio, in vigore dal 1° gennaio 2013, disciplina le modalità di valutazione e misurazione del fair value delle voci di bilancio. L'IFRS 13 definisce il fair value come il prezzo di chiusura (*exit price*) ossia "il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una ordinaria transazione posta in essere tra i partecipanti al mercato alla data dell'operazione". Questo principio modifica la definizione di fair value considerato ad oggi dai principi contabili internazionali come "prezzo di entrata", ovvero come il prezzo pagato per acquistare un'attività o percepito per assumere una passività in un'operazione di scambio.

Nel processo di misurazione del fair value vengono prese in considerazione le caratteristiche dell'attività o della passività da valutare facendo riferimento alle condizioni, all'ubicazione, ai vincoli/restrizioni connessi alla vendita o all'utilizzo delle voci in oggetto. E' necessario inoltre identificare un mercato principale, se esistente; qualora non fosse possibile individuarlo è imperativo fare riferimento al mercato più vantaggioso. Il mercato principale è il mercato con il più alto volume di scambi relativi all'attività o alla passività considerata.

Il mercato più vantaggioso è quello che massimizza il corrispettivo derivante dalla vendita dell'attività o che minimizza l'esborso finanziario per estinguere una passività al netto dei costi di trasporto e accessori. Contrariamente ai costi di trasporto, i costi accessori devono essere considerati solo nell'identificazione del mercato più vantaggioso e non per la misurazione del *fair value*.

L'IFRS 13 dispone che:

- Le attività non finanziarie debbano essere misurate secondo il metodo dell'«*Highest and best Use*» ovvero tenendo in considerazione il migliore utilizzo dell'attività dal punto di vista degli operatori di mercato;

- Le passività (finanziarie e non) e gli strumenti rappresentativi di capitale (ad esempio azioni emesse come corrispettivo in una *business combination*) debbano essere trasferiti ad un operatore di mercato alla data di valutazione. Nel processo di misurazione del fair value di una passività è necessario rilevare il rischio di inadempimento della controparte che comprende anche il rischio di credito.

Le regole generali per la predisposizione delle tecniche di valutazione del *fair value* dovrebbero essere appropriate in base alle circostanze, imposte in modo tale da massimizzare gli input osservabili e stabilite secondo il metodo utilizzato per la valutazione (metodo dei multipli, il metodo reddituale e il metodo del costo):

1) Appropriate in base alle circostanze: le tecniche di valutazione devono essere applicate in modo coerente nel tempo a meno che non esistano tecniche alternative più rappresentative per la valutazione del *fair value*.

2) Massimizzare gli input osservabili: gli input si distinguono in osservabili e non osservabili, fornendo alcuni esempi di mercati dai quali possono essere calcolati i *fair value*.

3) Le tecniche di misurazione del fair value si classificano in tre livelli gerarchici a seconda del tipo di input che viene utilizzato:

- Livello 1: gli input derivano dai prezzi quotati in mercati regolamentati di beni identici all'attività o passività da valutare. In questo caso si utilizzano i prezzi senza procedere ad alcun aggiustamento.

- Livello 2: gli input derivano dai prezzi quotati o altri dati (tassi di interesse, curve dei rendimenti osservabili, spread creditizi) per attività o passività simili in mercati attivi e non attivi. Per questo caso possono essere effettuati degli aggiustamenti dei prezzi in funzione di fattori specifici dell'attività o passività.

- Livello 3: in questo caso gli input non sono osservabili. Il principio dispone che sia possibile ricorrere a quest'ultima tecnica solo in questo caso. Gli input di questo livello comprendono per esempio swap su valute a lungo termine, *interest rate swap*, passività di smantellamento assunta in una *business combination*, etc.

La disposizione di questi livelli segue una gerarchia di priorità: attribuendo la massima significatività per il livello 1 e minima per il livello 3.

L'IFRS 13 dispone che per la valutazione del fair value possano essere utilizzati tre metodi di valutazione:

- Il metodo della valutazione di mercato si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili. I modelli utilizzati sono il metodo dei multipli e il metodo dei prezzi a matrice;

- Il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati dall'attività. Questa metodologia consente di ottenere un fair value che rifletta le attuali aspettative del mercato su tali importi futuri;

- Il metodo del costo riflette l'ammontare che sarebbe richiesto alla data di valutazione per sostituire la capacità di servizio dell'attività oggetto di valutazione. Il fair value sarà pari al costo che un

operatore di mercato dovrebbe sostenere per acquisire o costruire un'attività di utilità comparabile rettificata (tenendo conto del livello di obsolescenza dell'attività in oggetto). Questo metodo può essere usato solo qualora gli altri metodi non siano utilizzabili. Le tecniche di valutazione sono applicate in modo coerente nel tempo a meno che esistano delle tecniche alternative che consentano una più rappresentativa valutazione del fair value. Nella selezione delle tecniche di valutazione assumono una rilevanza particolarmente significativa le assunzioni utilizzate nel determinare il prezzo dell'attività o delle passività. L'IFRS 13 introduce significativi incrementi negli obblighi d'informativa introducendo la richiesta di informazioni inerenti al fair value degli strumenti non finanziari e il riferimento agli input utilizzati nella gerarchia del fair value.

Le attività di Aedes sono state classificate nel 3° livello gerarchico; tutti gli immobili facenti capo alla società sono stati aggregati nelle seguenti categorie, in funzione della destinazione d'uso specifica:

- Retail;
- Office.

Nella tabella che segue sono riportati *book value* e *fair value* degli immobili di proprietà di Aedes, classificati in base alla metodologia di valutazione utilizzata e alla destinazione d'uso:

USE	DCF		METODO RESIDUALE		METODO COMPARATIVO		TOTALE	
	BOOK VALUE	FAIR VALUE	BOOK VALUE	FAIR VALUE	BOOK VALUE	FAIR VALUE	BOOK VALUE	FAIR VALUE
Retail	18.600.000	18.600.000	-	-	-	-	18.600.000	18.600.000
Office	63.200.000	63.200.000	-	-	-	-	63.200.000	63.200.000
TOTALE	81.800.000	81.800.000	-	-	-	-	81.800.000	81.800.000

Gli importi sopra esposti sono stati depurati dall'impatto relativo alla valorizzazione di immobili inclusi tra le rimanenze: tali immobili sono stati valutati secondo i principi esposti nello IAS 2 'Rimanenze' e, in base ai principi in esame, non sono da includere nelle valutazioni ex IFRS 13 (si rinvia all'apposito paragrafo riportato in precedenza).

Il metodo valutativo utilizzato è il DCF che consiste in:

- *Discounted Cash Flow* (o 'DCF'): prendendo in considerazione il tasso di rendimento iniziale ed il profilo di rendimento nei primi anni di investimento, è stato costruito un flusso di cassa attualizzato su un periodo di tempo definito. Tale approccio è dipendente da molte variabili, tra cui il canone di mercato, le assunzioni sulla crescita di mercato, il tasso di rendimento in uscita, il tasso di attualizzazione. È stato inoltre comparato il tasso di rendimento iniziale e l'andamento del rendimento con transazioni recenti nel mercato, utilizzando il DCF come supporto per la proiezione di costi e ricavi;

In base alla metodologia applicata e alla destinazione individuata, si specifica che:

- *Retail*: il periodo di attualizzazione è di 10 anni; è stato utilizzato un tasso d'inflazione pari all'1,00% per il primo anno, all'1,70% per il secondo anno e pari al 2,00% dal terzo anno di proiezione; il tasso di crescita di mercato è stato valutato pari al tasso d'inflazione. Il tasso di attualizzazione utilizzato è il 7,00%; il tasso di capitalizzazione netto è il 6,00%;
- *Office*: il periodo di attualizzazione è di 10 anni; è stato utilizzato un tasso d'inflazione pari all'1,00% per il primo anno, all'1,70% per il secondo anno e pari al 2,00% dal terzo anno di proiezione; il tasso di attualizzazione utilizzato, invece, varia tra il 4,75% ed il 7,00%; il tasso di capitalizzazione netto tra il 4,00% e il 6,00%.

#### NOTA 32. EVENTI E OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Nel corso dell'esercizio 2015 è stato completato l'Aumento di capitale in opzione. Salvo quanto appena precisato, ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, si segnala che non sono state poste in essere da parte del Aedes, operazioni significative non ricorrenti nel corso dell'esercizio.

#### NOTA 33. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel corso dell'esercizio 2015 Aedes non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali<sup>42</sup>.

<sup>42</sup> ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, che definisce operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che



NOTA 34: INFORMAZIONI SUI RISCHI FINANZIARI

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e delle passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dello IAS 39.

Valori al 31 dicembre 2015:

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2015	Attività al Fair Value	Investimenti detenuti sino a scadenza	Crediti e finanziamenti	Attività al costo ammortizzato	Attività disponibili per la vendita	Valore contabile al 31 dicembre 2015	NOTE
Attività Finanziarie non correnti	638	0	43.877	0	0	44.515	7-8
Credito commerciali	0	0	7.605	0	0	7.605	9
Attività Finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0	
Disponibilità Liquide	0	0	55.355	0	0	55.555	12
<b>Totale</b>	<b>638</b>	<b>0</b>	<b>107.037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107.675</b>	

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2015	Passività al Fair Value	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2015	NOTE
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	0	39.826	39.826	15
Altre passività finanziarie non correnti	506	555	1.061	7-17
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	0	9.208	9.208	15
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	0	9.629	9.629	17
Altre passività finanziarie correnti	0	1.346	1.346	17
<b>Totale</b>	<b>506</b>	<b>60.564</b>	<b>61.070</b>	

Valori al 31 dicembre 2014:

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2014	Attività al Fair Value	Investimenti detenuti sino a scadenza	Crediti e finanziamenti	Attività al costo ammortizzato	Attività disponibili per la vendita	Valore contabile al 31 dicembre 2014	NOTE
Attività Finanziarie non correnti	0	0	6.547	0	0	6.547	7-8
Credito commerciali	0	0	33.849	0	0	33.849	9
Attività Finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0	
Disponibilità Liquide	0	0	23.455	0	0	23.455	12
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62.851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62.851</b>	

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2014	Passività al Fair Value	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2014	NOTE
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	0	61.615	61.615	15
Altre passività finanziarie non correnti	0	0	0	
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	0	3.275	3.275	15
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	0	11.878	11.878	17
Altre passività finanziarie correnti	0	2.573	2.573	17
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>79.341</b>	<b>79.341</b>	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori al 31 dicembre 2015:

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2015	Da interessi	Da variazioni di fair value	Da riserva di patrimonio netto	Utile e perdite su cambi	Valore contabile al 31 dicembre 2015	NOTE
Credito e Finanziamenti	2.604	0	0	0	2.604	27
Attività a fair value	0	190	0	0	190	27
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	0	27
Passività a fair value	0	(16)	0	0	(66)	27
Passività al costo ammortizzato	(2.354)	0	0	0	(2.354)	27
<b>Totale</b>	<b>250</b>	<b>174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>382</b>	

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 d'Esercizio al 31 dicembre 2015

Valori al 31 dicembre 2014:

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2014	Da interessi	Da variazioni di fair value	Da riserva di patrimonio netto	Utile e perdite su cambi	Valore contabile al 31 dicembre 2014	NOTE
Crediti e Finanziamenti	412	0	0	0	412	27
Attività a fair value	0	0	0	0	0	27
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	0	27
Passività a fair value	0	0	0	0	0	27
Passività al costo ammortizzato	(4.181)	0	0	0	(4.181)	27
<b>Totale</b>	<b>(3.769)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3.769)</b>	

### Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche risulta dettagliatamente identificato nelle relative note di riferimento.

L'IFRS 7 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rievate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 - input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 - che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (strumenti derivati commentati alla nota 7) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2015, per livello gerarchico di valutazione del fair value:

	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Strumenti finanziari derivati	0	638	0	638
<b>Totale attività</b>	<b>0</b>	<b>638</b>	<b>0</b>	<b>638</b>
Strumenti finanziari derivati	0	(506)	0	(506)
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>(506)</b>	<b>0</b>	<b>(506)</b>
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>264</b>	<b>0</b>	<b>264</b>

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati con il metodo del Discounted Cash Flow. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi forward desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

La Società è esposta a rischi finanziari:

- rischio di tasso di interesse;
- rischio di cambio;
- rischio di liquidità;
- rischio di credito.

Le politiche di gestione del rischio sono esposte nella sezione 3.9. La seguente sezione fornisce indicazioni qualitative e quantitative di riferimento sull'incidenza di tali rischi sul Gruppo.

### Rischio di tasso di interesse

Gli strumenti finanziari che espongono la Società al rischio di tasso di interesse sono i finanziamenti a tasso variabile.

Non costituiscono esposizioni al rischio di tasso di interesse i finanziamenti a tasso fisso, in quanto le variazioni di fair value non sono iscritte a conto economico e non presentano cash flow variabili in funzione delle condizioni di mercato.



### Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente:

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2015	245	(245)			245	(245)
2014	324	(324)			324	(324)

### Finanziamenti a tasso variabile

Tenuto conto dei tassi particolarmente favorevoli e al fine di ridurre l'esposizione complessiva del Gruppo al rischio di tasso, atteso che al termine del precedente esercizio il Gruppo aveva il 100% dei debiti finanziari a tasso variabile, la Società ha sottoscritto, in data 4 novembre 2015, un contratto derivato aventi le seguenti caratteristiche:

Tipologia	zero cost COLLAR
Decorrenza	31.12.2015
Scadenza	31.12.2020
Nozionale	Euro 50 milioni, Bullet
Tasso Variabile	Euribor 3 mesi, act/360, trimestrale
CAP strike	1.00%
FLOOR strike	0.00%

Il nozionale sottoscritto equivale a circa il 30% dell'indebitamento lordo finanziario di Gruppo al 31 dicembre 2015. Si precisa che lo strumento non è abbinato a uno specifico finanziamento ma è finalizzato a limitare il rischio di incremento dei tassi di interesse sull'esposizione complessiva del Gruppo. Pertanto, eventuali variazioni di periodo verranno registrate nel conto economico quali adeguamenti di periodo al *mark-to-market*.

### Rischio di cambio

Il Gruppo al 31 dicembre 2015 non ha un rischio di cambio dal momento che non ha esposizioni in valute diverse dall'Euro.

### Rischio di liquidità

L'analisi del rischio di liquidità esposta nel seguito quantifica, per ogni scadenza contrattuale, i *cash flow* derivanti dalle passività finanziarie detenute dal Gruppo in data 31 dicembre 2015.

In riferimento alle scadenze dei flussi di cassa, data la natura del ciclo monetario della Società si è ritenuto opportuno aggregare i pagamenti in periodi temporali di lunghezza variabile, illustrando un maggior dettaglio per le posizioni a breve scadenza. I *cash flow* delle passività a tasso variabile sono stati valutati sulla base dei tassi di interesse forward alle date di chiusura del bilancio.

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative dell'analisi effettuata mettendo a confronto le situazioni al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014.

Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015

31-dic-15	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	Entro 1 mese	2-3 mesi	3-6 mesi	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
<b>Passività finanziaria non derivate</b>									
Mutui ipotecari	(23.644)	(23.899)	(134)	(113)	(398)	(557)	(17.564)	(1.601)	(3.132)
Debiti verso società di leasing	(18.025)	(18.171)	0	(317)	(362)	(734)	(1.486)	(4.616)	(10.595)
Finanziamenti in conto corrente	(7.365)	(7.799)	(6.681)	(111)	(339)	(468)	0	0	0
Altri finanziatori	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>(49.034)</b>	<b>(49.869)</b>	<b>(7.015)</b>	<b>(571)</b>	<b>(1.099)</b>	<b>(1.759)</b>	<b>(19.450)</b>	<b>(6.247)</b>	<b>(13.728)</b>
<b>Strumenti finanziari derivati</b>									
Derivati di copertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Derivati non di copertura</b>	<b>132</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132</b>	<b>0</b>
Fair Value Cap	638	638	0	0	0	0	0	638	0
Fair Value Floor	(306)	(506)	0	0	0	0	0	(506)	0
<b>Totale</b>	<b>(48.902)</b>	<b>(49.737)</b>	<b>(7.015)</b>	<b>(571)</b>	<b>(1.099)</b>	<b>(1.759)</b>	<b>(19.450)</b>	<b>(6.115)</b>	<b>(13.728)</b>

31-dic-14	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	Entro 1 mese	2-3 mesi	3-6 mesi	6-12 mesi	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
<b>Passività finanziaria non derivate</b>									
Mutui ipotecari	(15.625)	(15.833)	(444)	(410)	(858)	(1.313)	(15.601)	(20.676)	(6.492)
Debiti verso società di leasing	(19.265)	(19.339)	0	(355)	(358)	(724)	(1.463)	(4.981)	(11.858)
Finanziamenti in conto corrente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri finanziatori	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Strumenti finanziari derivati</b>									
Derivati di copertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Derivati non di copertura</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>	<b>(64.890)</b>	<b>(65.172)</b>	<b>(444)</b>	<b>(804)</b>	<b>(1.216)</b>	<b>(2.037)</b>	<b>(17.064)</b>	<b>(25.257)</b>	<b>(18.350)</b>

La Società, tramite la Direzione *Finance* e una continua supervisione da parte degli organi delegati della Capogruppo, mantiene un attento monitoraggio della liquidità. A tal fine, il Gruppo monitora in rischio di liquidità attraverso la predisposizione di un dettagliato *budget* economico e finanziario su un orizzonte temporale non inferiore a un anno e una coerente gestione di vendite immobiliari e assunzione di impegni finanziari.

*Analisi delle passività per scadenza*

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014.

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2015	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	39.826	0	0	24.948	14.878
Altre passività finanziarie non correnti	1.061	0	0	555	506
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	9.208	0	9.208	0	0
Debiti verso fornitori/accanti da clienti	9.629	0	7.913	1.716	0
Altre passività finanziarie correnti	1.346	0	1.346	0	0
<b>Totale</b>	<b>61.070</b>	<b>0</b>	<b>18.467</b>	<b>27.219</b>	<b>15.384</b>

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2014	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	61.615	0	0	42.007	19.608
Altre passività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	3.275	0	3.275	0	0
Debiti verso fornitori/accanti da clienti	11.878	0	10.367	1.511	0
Altre passività finanziarie correnti	2.573	0	2.573	0	0
<b>Totale</b>	<b>79.341</b>	<b>0</b>	<b>16.215</b>	<b>43.518</b>	<b>19.608</b>

Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni e prestazioni di servizi. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni della note di commento.

## 4.11 Allegato 1 – Rapporti con parti correlate

Controparte	Credito finanziario non corrente	Credito commerciale e altri correnti	Debiti non correnti	Debiti correnti	Ricavi dalle vendite e dalle prestazioni	Altri ricavi	Dividendi	Interessi attivi	Costi per materie prime e servizi	Altri costi operativi	Interessi passivi
Aedes Agency S.r.l. Impinola*	0	0	0	0	30	0	0	2	0	0	0
Aedes Real Estate SGR S.p.A.*	0	254	0	0	250	0	510	0	0	0	0
Aedes Project S.r.l. in liquidazione*	632	45	0	0	0	0	0	112	0	0	0
Acquila Nord Est S.r.l.	1.851	34	0	0	10	0	0	79	0	0	0
Alpe Adria S.r.l.	73	114	0	0	0	40	0	2	0	0	0
Augusto S.p.A.	0	11	0	0	9	0	0	0	0	0	0
Bullina S.r.l.*	59	4	0	1	6	0	0	1	0	(1)	0
Casella Praga SIIQ S.p.A.*	480	48	2	0	25	1	0	35	(52)	(148)	0
Fondo Dania Rotelli	0	0	0	0	250	0	0	0	0	0	0
Fondo Leopardi	0	54	0	0	0	3.393	0	0	0	0	0
Galileo Ferraris 100 S.r.l. (già Aedea Sviluppo 1 S.r.l.)	0	4	0	0	3	0	0	0	0	0	0
Golf Club Castello di Tollesse SRO S.r.l.*	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0
Golf Tolcinasco S.r.l.	515	0	0	1	3	0	0	14	0	0	0
Mercurio S.r.l. in liquidazione	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Novi Bi S.p.A.	0	0	0	0	77	0	0	0	0	0	0
Novissima SIIQ S.p.A.*	2.553	53	2	0	56	1	0	113	0	0	0
Novi S.r.l.	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0
Praga Construction S.r.l.*	633	74	7	1.600	41	1	0	1	(1.001)	0	(7)
Praga Services Real Estate S.r.l.*	1.503	58	0	97	72	8	173	8	(83)	0	0
Pragelina SIIQ S.p.A.*	0	11	0	0	8	0	0	582	0	0	0
Pragelina S.r.l.*	1.251	62	0	0	32	0	0	132	0	0	(9)
Pragelina S.r.l.*	0	0	0	0	4	0	0	5	0	0	0
Pragelina S.r.l.*	0	0	0	0	10.624	0	0	416	0	0	0
Pragelina S.r.l.*	11.570	7.575	120	0	15	1	0	167	0	0	0
Pragelina SIIQ S.p.A.*	438	10	0	0	65	0	0	169	0	0	0
Pragelina S.r.l.*	9.639	17	54	0	0	0	0	10	0	0	0
Pragelina S.r.l.*	321	16	0	0	19	0	0	10	0	0	0
Pragelina SIIQ S.p.A.*	0	18	0	0	34	1	0	193	0	0	0
Pragelina SIIQ S.p.A.*	777	15	1	31	12	0	0	61	0	(103)	0
Rhe Immobiliare S.r.l.	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0
Rosellina 02 S.r.l.	0	1.038	0	0	3	304	0	0	0	0	0
Rosellina Group S.p.A.	0	90	0	0	3	20	0	0	0	0	0
S.A.T.A.C. SIIQ S.p.A.*	8.505	107	258	0	115	0	0	6	0	0	0
Società Agricola La Bullina S.r.l.*	1	24	0	13	28	0	0	5	0	(26)	0
Tollesse S.r.l.	38	8	0	4	0	0	0	1	0	0	0
Treffe S.r.l.	0	12	1.751	0	0	0	0	0	0	0	0
Via Calvini S.r.l. in liquidazione	0	0	0	0	0	0	0	151	0	0	0
<b>Totale finanziarie, crediti e collegate</b>	<b>43.831</b>	<b>4.743</b>	<b>1.717</b>	<b>2.491</b>	<b>15.277</b>	<b>653</b>	<b>633</b>	<b>2.276</b>	<b>(1.742)</b>	<b>(770)</b>	<b>(16)</b>
<b>Altri Parti correlate</b>											
Di Piper Studio Legale Tributario Associato	0	0	0	38	0	0	0	0	(32)	0	0
Regni Clementi Studio Associato	0	0	0	0	0	0	0	0	(6)	0	0
R.B.P. S.r.l.	0	0	0	7	0	0	0	0	(1)	0	0
Sabor	0	0	0	13	0	0	0	0	0	(13)	0
Tiltopolo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Altri Parti correlate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(45)</b>	<b>(15)</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PARTI CORRELATE</b>	<b>43.831</b>	<b>4.743</b>	<b>1.717</b>	<b>2.549</b>	<b>15.277</b>	<b>653</b>	<b>633</b>	<b>2.276</b>	<b>(1.787)</b>	<b>(785)</b>	<b>(16)</b>

(\*) società soggette ad attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate a valore di mercato.

Il totale dei compensi deliberati in favore di Consiglieri di Amministrazione, ivi inclusi i Consiglieri con deleghe, Sindaci e Dirigenti con responsabilità strategiche è riportato nella seguente tabella:

	Aedes SiiQ S.p.A.	Controllate e collegate	Totale
Compensi membri del Consiglio di Amministrazione	1.062	273	1.335
di cui riversati	-	77	77
Compensi membri del Collegio Sindacale	113	86	199
	<b>1.175</b>	<b>359</b>	<b>1.534</b>

In tabella sono inoltre evidenziati i compensi oggetto di rinuncia o riversamento a favore di Aedes SiiQ S.p.A. da parte dell'Amministratore Delegato, pari a 77 migliaia di Euro, relativamente ai compensi quale componente del Consiglio di Amministrazione in società controllate e collegate.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla remunerazione della Società predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, che verrà pubblicata ai sensi di legge anche sul sito internet aziendale.

A partire dal 31 marzo 2015, Augusto S.p.A. esercita l'attività di direzione e coordinamento del Gruppo Aedes secondo quanto previsto dagli articoli 2497 e ss. cod. civ..

Augusto S.p.A., come da Statuto, approverà il suo primo bilancio con i dati al 31 dicembre 2015.

## 4.12 Allegato 2 – Corrispettivi alla Società di Revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob in attuazione della delega contenuta nell'art. 160, comma 1-bis del Testo Unico, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2015 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione.

<b>Soggetto che ha erogato il servizio</b>		<b>Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2015</b>
Revisione contabile	Deloitte & Touche S.p.A.	180
<b>Totale</b>		<b>180</b>



## 4.13 Attestazione sul bilancio d'esercizio<sup>43</sup>

I sottoscritti Giuseppe Roveda, in qualità di Amministratore Delegato, e Gabriele Cerminara, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Aedes SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa, e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2015.

Si attesta, inoltre, che

1. il bilancio d'esercizio:
  - a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
  - b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
  - c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società.
  
1. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposta.

Milano, 23 marzo 2016

*L'Amministratore delegato*

**Giuseppe Roveda**

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari*

**Gabriele Cerminara**

<sup>43</sup> ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n° 119/1 del 14 maggio 1999 o successive modifiche e integrazioni.



#### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società AEDES SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/95.

#### *Altri aspetti*

Il bilancio d'esercizio della Società AEDES SIIQ S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 28 aprile 2015, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

*Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione o di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 7208 al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 125-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, in cui responsabilità compete agli Amministratori della AEDES SIIQ S.p.A., con il bilancio d'esercizio della AEDES SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della AEDES SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2015.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

  
Giacomo Bellia  
Socio

Milano, 5 aprile 2016

## 4.15 Relazione del Collegio Sindacale



Collegio Sindacale

### AEDES SIIQ S.P.A.

Via Morimondo 26 – edificio 18, 20143 Milano

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

Codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 00824960157

R.E.A. di Milano n. 112395 – Partita IVA n. 13283620154

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 212.945.601,41

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI  
AEDES SIIQ SPA (breviter "Aedes" e/o la "Società")  
SUI BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2015  
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 "TUH") e dell'art. 2429 del Cod. Civ., il Collegio Sindacale è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati. Il Collegio Sindacale è altresì chiamato a fare proposte all'Assemblea in ordine al bilancio e alla sua approvazione nonché alle materie di propria competenza.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato, per il triennio 2015 - 2017, dall'Assemblea degli Azionisti del 10 giugno 2015, in conformità alle disposizioni previste dallo Statuto sociale e dalla normativa applicabile.

Nel corso dell'esercizio 2015, 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.

\*\*\*

L'esercizio 2015 è stato caratterizzato dal completamento della complessa operazione di ristrutturazione e di rilancio di Aedes e delle proprie controllate nel corso della quale è stato, tra l'altro, acquisito il controllo delle partecipazioni detenute da Paga Holding Real Estate S.p.A. con la conseguente riorganizzazione della struttura societaria e aziendale del Gruppo.

In ragione di quanto sopra, nel secondo semestre 2015 la Società ha ritenuto opportuno avviare un processo di revisione e/o aggiornamento delle proprie procedure aziendali ivi compreso del proprio

1



Collegio Sindacale

Modello di Organizzazione di Gestione e Controllo. Processi ad oggi tutt'ora in corso.

In esecuzione delle delibere assembleari del 17 settembre 2015, Aedes ha esercitato in data 26 novembre 2015 l'opzione per l'adesione al regime SIIQ con effetti a far data dal 1° gennaio 2016.

La Società ha, pertanto, proceduto a modificare la propria denominazione sociale in "Aedes Società di Investimento Immobiliare Quotata Società per Azioni" o, in forma abbreviata, "Aedes SIIQ S.p.A.".

\*\*\*

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 SOCIETÀ.**

Nel corso dell'esercizio 2015, il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Controllo Rischi ed Operatività con Parti Correlate e del Comitato per le Remunerazioni e le 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 da Aedes, anche per il tramite delle società del Gruppo, in ottemperanza dell'art. 150, comma 1, del TUIR.

Il Collegio Sindacale può ragionevolmente ritenere che le operazioni deliberate e poste in essere sono 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 avvenute nel 2015; al riguardo, si segnala che la Relazione sulla Gestione redatta dagli Amministratori – al cui contenuto si rinvia – fornisce esaustiva descrizione di dette operazioni e delle motivazioni che hanno indotto l'organo amministrativo a darne corso.

**17 marzo 2015** Aedes ha ceduto la partecipazione del 50% detenuta in Neptunia S.p.A. e il connesso finanziamento soci, per complessivi Euro 17,7 milioni circa, ed ha acquistato da Neptunia S.p.A. un immobile sito a Catania, per Euro 18,8 milioni, con destinazione commerciale, interamente locato ad un primario operatore del settore *retail*.

**9 aprile 2015** Aedes ha completato l'apporto al Fondo Leopardi degli immobili siti a Senago (MI) e Gallarate (VA), a seguito del mancato esercizio delle preazioni da parte degli enti aventi diritto. Tali operazioni hanno determinato un effetto positivo sulla posizione finanziaria netta del Gruppo di Euro 2,2 milioni ed un effetto positivo sulla liquidità disponibile di Euro 1,0 milione. Al compimento di tali atti



Collegio Sindacale

ricognitivi, la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario di Aedes è divenuta definitivamente efficace e, pertanto, la stessa è stata liberata da ogni pretesa creditoria vantata dalle banche finanziatrici ai sensi dell'accordo di ristrutturazione del 2014.

**8 maggio 2015** In esecuzione degli atti relativi alla cessione della partecipazione in Turati Properties S.r.l. avvenuta nel 2012 e ad esito della completa liberazione dell'immobile di proprietà di detta società, l'acquirente ha interamente corrisposto il residuo prezzo differito per un importo di Euro 28,8 milioni.

**28 maggio 2015** Aedes ha deliberato la fusione per incorporazione di Praga Holding Real Estate S.p.A., al fine di assicurare al Gruppo una maggiore efficienza della struttura sotto il profilo economico, gestionale e finanziario, anche nell'ottica di esercitare l'opzione per il regime, civile e fiscale, delle società di investimento immobiliare quotate (c.d. regime SIIQ). Detta operazione di fusione è stata definitivamente realizzata in data 29 luglio 2015.

**5 giugno 2015** la Consob ha comunicato ad Aedes il provvedimento di approvazione alla pubblicazione del prospetto informativo e di quotazione relativo all'offerta in opzione e all'ammissione a quotazione di massime n. 86.956.536 azioni ordinarie Aedes con abbinati Warrant Aedes S.p.A. 2015-2020. L'offerta, iniziata l'8 giugno 2015, è terminata con successo con la sottoscrizione di circa il 98,40% delle azioni offerte.

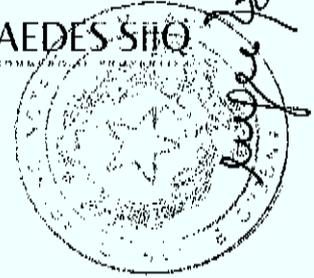
**9 giugno 2015** Aedes e TH Real Estate hanno sottoscritto un accordo di joint venture finalizzato all'ampliamento del Serravalle Designer Outlet, nell'ambito di tali accordi, il Gruppo ha ceduto il 100% di Praganove S.r.l. al prezzo di Euro 1,5 milioni e il 49,9% di Pragasel S.r.l. al prezzo di Euro 6,9 milioni. Inoltre il Gruppo ha concesso, tra l'altro, a TH Real Estate, un'opzione *call* per l'acquisto del 49,9% di Pragaudici S.r.l., proprietaria di terreni e diritti edificatori per circa 4.510 metri quadri per l'ulteriore espansione del Designer Outlet, ad un prezzo pari a circa Euro 4,1 milioni all'ottenimento dei permessi di costruzione.

**31 luglio 2015** Aedes ha sottoscritto con GE Capital Corporation un contratto preliminare per l'acquisto, finalizzato il 15 settembre 2015, del 50% delle quote del fondo d'investimento immobiliare riservato ad investitori qualificati denominato "Petraica", gestito da Aedes Real Estate SGR S.p.A., di cui Aedes possedeva già il 15%. Il prezzo per la compravendita delle quote è stato di Euro 1,4 milioni. Il fondo Petraica è proprietario di 5 immobili siti in Milano e nell'hinterland milanese, finanziati con mutui ipotecari dell'ammontare di Euro 43 milioni circa. L'acquisto delle quote del fondo Petraica rientra nella strategia di Aedes finalizzata al consolidamento di un portafoglio immobiliare coerente con quelli tipici dello SIIQ.

**17 settembre 2015** Si è riunita l'Assemblea degli azionisti di Aedes sia in sede ordinaria che straordinaria. L'Assemblea ordinaria ha deliberato all'unanimità di autorizzare il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, per un periodo di 18 mesi, sino a un numero massimo di



AEDES SIIQ  
COMMERCIAL PROPERTY



AEDES SIIQ  
COMMERCIAL PROPERTY

Collegio Sindacale

azioni ordinarie proprie tale da non eccedere il 10% del capitale sociale.

L'Assemblea, in sede straordinaria, ha approvato all'unanimità le modifiche allo Statuto, al fine di adeguarlo alle disposizioni previste dalla normativa delle "società di investimento immobiliare quotate" c.d. regime SIIQ.

7 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'avvio di un programma di acquisto di azioni ordinarie proprie, da eseguirsi in un periodo di 18 mesi, per un n. 9.500.000 azioni proprie, pari al 3% circa del capitale sociale, utilizzando parzialmente la delibera assembleare del 17 settembre 2015.

23 dicembre 2015 Aedes ha acquistato, da Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l., il 39% del capitale sociale di Aedes Real Estate SGR S.p.A. al prezzo provvisorio di Euro 2,7 mln calcolato sulla base del patrimonio netto al 30 giugno 2015 e soggetto ad aggiustamento prezzo sulla base del patrimonio netto al 31 dicembre 2015, corrisposto al *closing*. Tale operazione, che fu seguito all'acquisizione di un ulteriore 5% realizzato nel 2015, consente ad Aedes di arrivare a detenere la quasi totalità (95%) della SGR.

29 dicembre 2015 Aedes, in esecuzione del preliminare firmato il 14 dicembre 2015, ha perfezionato la vendita, al fondo Immobiliare Tintoretto Comparto Alkotecion gestito da Sorgente SGR, della totalità delle azioni possedute in Nova Re S.p.A., pari all'80,29% del capitale sociale della stessa, al prezzo di € 2,8 mln. La vendita ha generato una plusvalenza, al netto dei costi correlati, pari a Euro 2,2 mln e un miglioramento complessivo della PFN di Gruppo per Euro 2,5 mln.

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

Nel corso dell'esercizio 2015 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.

Quanto alle operazioni poste in essere con le società del Gruppo, le stesse sono di natura ordinaria e sono prevalentemente costituite da prestazioni di servizi amministrativi, immobiliari e tecnici regolati a normali condizioni di mercato, oltre che a finanziamenti regolati alle normali condizioni di mercato e rispondenti all'interesse della Società.

Quanto alle operazioni con parti correlate, si segnala che quest'ultime sono avvenute e avvengono a condizioni di mercato e nell'interesse della Società, in conformità alle disposizioni di cui all'apposita procedura approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 12 novembre 2010.

Si segnala, in ogni caso, che dette operazioni sono state realizzate previa specifica disamina e/o approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate, alle cui riunioni il Collegio Sindacale ha sempre partecipato.

In particolare, si rappresenta che la Società, nell'esercizio 2015, nel rispetto della normativa applicabile e



Collegio Sindacale

previo espletamento delle procedure adottate da Aedes relative alle operazioni con parti correlate:

- ha approvato la stipula del contratto tra Praga Service Real Estate S.r.l. e la società R&P Engineering S.r.l. avente ad oggetto il conferimento di incarico per il progetto di sviluppo dell'area di Caselle;
- è a tutt'oggi impegnata – in virtù di quanto previsto nel Contratto di Investimento sottoscritto in data 25 luglio 2014 – a negoziare in buona fede in esclusiva con Sator Capital Limited, per conto di Sator Private Equity Fund, "A" F.P. (il "Fondo") che, a sua volta, si è impegnato a negoziare in buona fede con Aedes, a condizioni di mercato, un accordo finalizzato alla cessione – previo acquisto da parte di Aedes, ove possibile, delle quote ancora non di sua proprietà – del 100% del capitale sociale della Aedes Real Estate SGR S.p.A. al Fondo stesso, ovvero, anche in parte, ad altra od altre società designate dal Fondo che siano, direttamente o indirettamente, (i) controllate dal, controllanti il o sottoposte al comune controllo col, Fondo; ovvero (ii) controllate da, controllanti o sottoposte a comune controllo con, Sator S.p.A.

Per maggiori dettagli relativi alle operazioni atipiche e/o inusuali, infragruppo e con parti correlate si rinvia ad apposita sezione contenuta nella Relazione sulla Gestione redatta dagli Amministratori e nell'Allegato 2 ai Prospetti Contabili e Note Illustrative del Gruppo Aedes.

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

Il Collegio ritiene sufficientemente adeguate le informazioni rese dagli Amministratori in ordine alle operazioni soprarichiamate, ivi comprese quelle indicate nel Bilancio di esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2015.

### **4. OSSERVAZIONI E PROPOSTE SUI RILIEVI E RICHIAMI DI INFORMATIVA CONTENUTE NELLA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**

L'Assemblea degli Azionisti del 10 giugno 2015 ha deliberato di conferire alla società Deloitte & Touche S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2015-2023, a seguito della scadenza, senza possibilità di rinnovo ai sensi di legge, dell'incarico conferito alla società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A.

Il Bilancio d'esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2015 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea e in vigore al 1° gennaio 2008, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005.

In data 5 aprile 2016 la società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ha rilasciato, ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. n. 39/2010, la relazione di propria competenza sul bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre



Collegio Sindacale

2015, comprendente anche il giudizio sulla coerenza previsto dall'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010 e dall'art. 123-bis comma 4 del D.Lgs. n. 58/1998, senza rilievi o richiami di informativa.

Sempre in data 5 aprile 2016, Deloitte & Touche S.p.A. ha altresì rilasciato, ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. n. 39/2010, la relazione di propria competenza sul bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2015, comprendente anche il giudizio sulla coerenza previsto dall'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010 e dall'art. 123-bis comma 4 del D.Lgs. n. 58/1998, senza rilievi o richiami di informativa.

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

Nel corso dell'esercizio 2015 e sino alla data della Relazione, non è stata presentata alcuna denuncia ex art. 2408 del cod. civ. Pertanto, alcuna 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 2015 e sino alla data della Relazione, non sono pervenuti esposti presentati da Azionisti e/o da terzi. Pertanto, alcuna iniziativa è stata presa dal Collegio Sindacale in tal senso.

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

In relazione all'attività di vigilanza sull'indipendenza della società incaricata della revisione legale dei conti, di cui all'art. 19, comma 1, lett. d) del D.Lgs. n. 39/2010, il Collegio Sindacale – anche in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile – riferisce che, con lettera del 5 aprile 2016, Deloitte & Touche S.p.A. ha confermato la propria indipendenza e ha comunicato i servizi di revisione dalla stessa prestati a favore della Società e delle proprie controllate. Nel corso dell'esercizio 2015, Deloitte & Touche S.p.A. non ha prestato a favore del Gruppo servizi diversi dalla revisione legale dei conti.

I corrispettivi di competenza dell'esercizio 2015 riconosciuti da Aedes e dalle proprie controllate a Deloitte & Touche S.p.A. per l'attività di revisione legale sono riportati in dettaglio dagli Amministratori nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Consob n. 11971/1999 e s.m. in attuazione della delega contenuta nell'art. 160, comma 1-bis del TUF e contenuto nell'Allegato 2 ai prospetti contabili e note illustrative di cui al Bilancio.

Tenuto conto della dichiarazione di indipendenza rilasciata dalla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. e degli incarichi conferiti alla stessa da Aedes e dalle società del Gruppo, il Collegio non ritiene che sussistano motivi per escludere l'indipendenza della società di revisione.

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

*Handwritten signatures and initials, including 'fe' and 'LA'.*



Collegio Sindacale

Secondo quanto riportato dagli Amministratori nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Consob n. 11971/1999 e s.m. di cui al punto che precede e, secondo quanto riferito da Deloitte & Touche S.p.A., il Collegio non è a conoscenza di incatichi di qualsiasi natura a soggetti legati alla predetta società di revisione legale dei conti da rapporti continuativi conferiti da Aedes o da altre società controllate del Gruppo.

**9. INDICAZIONI DELL'ESISTENZA DI PARERI RILASCIATI AI SENSI DI LEGGE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2015 DAL COLLEGIO SINDACALE**

Nel corso dell'esercizio 2015, il Collegio Sindacale ha provveduto a rilasciare propri pareri in ottemperanza alle disposizioni di Legge, di Statuto e della normativa regolamentare applicabile. A tal riguardo, nell'esercizio 2015 si segnalano, tra l'altro, (i) parere favorevole in merito ai compensi a favore degli Amministratori investiti di particolari cariche; (ii) parere in merito all'operazione con parte correlata tra Praga Service Real Estate S.r.l. ed R&P Engineering S.r.l. e (iii) parere in merito al Piano di lavoro della funzione di *Internal Audit*, e (iii) parere favorevole in merito all'esternalizzazione della funzione di *Internal Audit* e della nomina di PricewaterhouseCoopers Advisory S.r.l. quale responsabile della stessa; (iv) parere favorevole in merito alla cooptazione di un Amministratore.

**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 2015, redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUI<sup>1</sup> e approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 23 marzo 2016, nel corso del 2015:

- (i) il Consiglio di Amministrazione della Società si è riunito 18 volte;
- (ii) il Comitato Controllo e Rischi e Operatività con Parti Correlate si è riunito 17 volte;
- (iii) il Comitato per le Remunerazioni e per le Nomine si è riunito 7 volte.

Il Collegio Sindacale, nel corso del medesimo anno 2015 si è riunito 19 volte.

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

Nel corso dell'esercizio 2015, si segnala che è stato altresì istituito un Comitato Finanza e Investimenti con funzioni propositive e consultive in tema di investimenti, finanza e controllo di gestione ed è stato sciolto il Comitato Esecutivo.

**11. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE**



*Luigi Rom*



Collegio Sindacale

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.

L'articolazione dei poteri e delle deleghe - così come attribuite - appaiono adeguate alle dimensioni e all'operatività della Società.

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

**12. OSSERVAZIONE SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA**

Il Collegio Sindacale ha vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.

Per completezza informativa, si segnala che, al fine di tener conto dell'evoluzione aziendale in termini organizzativi e di *business*, alla luce dell'integrazione tra il Gruppo Aedes e il Gruppo Praga, in data 11 novembre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo organigramma aziendale.

Per maggiori dettagli si rinvia all'apposita sezione contenuta nella Relazione sulla Gestione redatta dagli Amministratori.

Con particolare riferimento ai presidi di carattere organizzativo e procedurale posti in essere ai sensi del D.Lgs n. 231/2001, il Collegio Sindacale dà atto che in data 11 giugno 2015, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di attribuire al Collegio Sindacale di Aedes - in conformità a quanto stabilito dall'art. 6, comma 4-bis, D.Lgs n. 231/2001 - le funzioni dell'Organismo di Vigilanza sino alla scadenza del mandato del suddetto organo di controllo.

Come già anticipato in premessa, nel secondo semestre 2015 la Società ha dato avvio ad un processo di revisione e/o aggiornamento delle procedure aziendali ivi compreso il proprio Modello di Organizzazione Gestione e Controllo.

**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, ai sensi dell'art. 19, co. 1, lett. b), D.Lgs.

*fo* *la*



Collegio Sindacale

39/2010, sull'efficacia del controllo interno e di revisione interna.

Nel costante monitoraggio da parte del Collegio Sindacale dello stato di avanzamento del processo di rivisitazione delle procedure aziendali, il Collegio ha comunque proseguito nella propria attività di vigilanza mediante: (i) scambio di informazioni ricevute in occasione degli incontri periodici intercorsi con il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*; (ii) i flussi informativi con il Comitato Controllo e Rischi e Operatività Parti Correlate (e, in particolare, mediante l'esame della relazione sull'attività svolta dallo stesso e la costante partecipazione alle riunioni del medesimo Comitato); (iii) flussi informativi con l'Amministratore Incaricato del Controllo Interno (e, in particolare, mediante l'esame della relazione sull'attività svolta dallo stesso); (iv) l'esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti Deloitte & Touche S.p.A.; (v) le informazioni acquisite dagli organi di controllo delle società controllate ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, del TUF.

Il Collegio Sindacale fa presente che la Società opera in conformità alle previsioni introdotte dalla Legge 262/2005, avendo nominato il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e avendo adottato le relative linee guida operative e ha esternalizzato la funzione di *Internal Audit* affidandone l'incarico a PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A., previa verifica, con gli organi a ciò preposti, della sussistenza in capo alla medesima dei requisiti di indipendenza necessari per l'espletamento dell'incarico.

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

Il Collegio Sindacale - nelle more dell'adozione da parte del Gruppo della nuova procedura relativa ai Flussi Informativi Bilancio Civilistico e Bilancio Consolidato - ha comunque vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile e 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 manifestatesi nel corso dell'esercizio 2015, 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 2015, si segnala che l'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari hanno reso attestazione, priva di rilievi alla redazione dei documenti contabili societari, nonché relativamente alla relazione sulla Gestione sull'affidabilità dell'andamento e del risultato della Gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui è esposta la Società ed



Collegio Sindacale

hanno altresì provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art 81 *ter* del Regolamento Consob n. 11971/1999 e s.m.

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

Si segnala che Aedes e le controllate sono soggette all'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A. a decorrere dal 31 marzo 2015.

A tal riguardo, gli organi amministrativi di Aedes e delle controllate hanno adottato il c.d. "Regolamento per l'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A. sul Gruppo Aedes".

**16. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON I REVISORI**

Nel corso dell'esercizio 2015 e sino alla data della Relazione, il Collegio Sindacale (sia quello precedentemente in carica che quello attuale) hanno tenuto frequenti riunioni con i rappresentanti della società di revisione *pro tempore* incaricata, Reconta Ernst & Young S.p.A. sino all'approvazione del bilancio al 31.12.2014 e Deloitte & Touche S.p.A. successivamente, al fine di ottemperare agli obblighi di informativa di cui all'art 150 del TUF.

Nel corso dei menzionati incontri 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**

La Società aderisce al Codice di Autodisciplina (edizione Luglio 2014) promosso da Borsa Italiana S.p.A.; il Collegio Sindacale ha vigilato sulla concreta attuazione alle regole di governo societario previste dal predetto Codice ai sensi dell'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del TUF.

In data 23 marzo 2016, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari redatta ai sensi dell'art. 123 bis del TUF nella quale sono, tra l'altro, fornite le informazioni in merito a (i) le pratiche di governo societario effettivamente applicate dalla Società; (ii) le caratteristiche principali dei sistemi di controllo interno e gestione rischi esistenti anche in relazione al processo di informativa finanziaria anche consolidata; (iii) i meccanismi di funzionamento dell'Assemblea degli Azionisti e (iv) la composizione e il funzionamento degli organi di amministrazione e di controllo e dei comitati di *corporate governance*.

In ottemperanza alle raccomandazioni di cui al citato Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale dà atto inoltre di: (i) aver verificato il possesso da parte dei propri componenti dei medesimi requisiti di indipendenza richiesti per gli Amministratori; (ii) aver riscontrato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento dei requisiti di indipendenza adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei suoi componenti e non ha osservazioni al riguardo da formulare e (iii) di aver



Collegio Sindacale

constatato che l'organo amministrativo ha adempiuto agli obblighi di informativa contenuti nel Bilancio aventi ad oggetto i principali rischi ed incertezze del Gruppo.

Il Collegio fa presente che la Società ha da tempo (24 marzo 2006) adottato un codice di comportamento che disciplina la procedura organizzativa in materia di *internal auditing*. Si segnala che il citato codice è in corso di aggiornamento, nell'ambito del citato progetto di rivisitazione delle procedure aziendali avviato nell'esercizio 2015 e ciò anche al fine di adeguarlo all'entrata in vigore del Regolamento UE n. 596/2014 e agli aggiornamenti introdotti dalla disciplina nazionale e comunitaria in materia di *market abuse*.

Posto quanto sopra, sulla base delle attività di controllo svolta nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole in merito all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 e non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Milano, 5 aprile 2016.

Con osservanza.

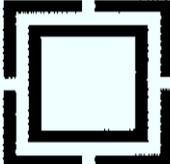
I componenti del Collegio Sindacale di Aedes SIIQ S.p.A.

Dott. Cristiano Agostini

Dott.ssa Sabrina Navarra

Dott. Fabrizio Capponi



 **AEDES SiiQ**  
COMMERCIAL PROPERTIES

Via Morimondo n. 26 – edificio 18  
20143 Milano  
Tel. +39 02 62431  
Fax +39 02 29002719

[www.aedesgroup.com](http://www.aedesgroup.com)



<https://www.facebook.com/aedessiq/>

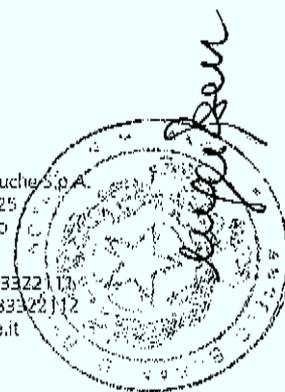


[https://twitter.com/aedes\\_siiq](https://twitter.com/aedes_siiq)



<https://www.linkedin.com/company/acdes>





## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 16 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Agli Azionisti della  
AEDES SIQ S.p.A.**

### **Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società AEDES SIQ S.p.A., costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2015, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

#### *Responsabilità degli Amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

#### *Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società AEDES SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

### *Altri aspetti*

Il bilancio d'esercizio della Società AEDES SIQ S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 28 aprile 2015, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### *Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, la cui responsabilità compete agli Amministratori della AEDES SIQ S.p.A., con il bilancio d'esercizio della AEDES SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della AEDES SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2015.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Giacomo Bellia  
Socio

Milano, 5 aprile 2016



## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 16 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Agli Azionisti della  
AEDES SHQ S.p.A.**

### **Relazione sul bilancio consolidato**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo AEDES, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2015, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

#### *Responsabilità degli Amministratori per il bilancio consolidato*

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

#### *Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio consolidato dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio consolidato dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio consolidato nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo AEDES al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

### *Altri aspetti*

Il bilancio consolidato del Gruppo AEDES per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 28 aprile 2015, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

*Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio consolidato*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, la cui responsabilità compete agli Amministratori della AEDES SIIQ S.p.A., con il bilancio consolidato del Gruppo AEDES al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo AEDES al 31 dicembre 2015.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

  
Giacomo Bellia  
Socio

Milano, 5 aprile 2016



**RELAZIONE**  
**SUL GOVERNO SOCIETARIO**  
**E GLI ASSETTI PROPRIETARI**

*ai sensi dell'articolo 123-bis TUF*

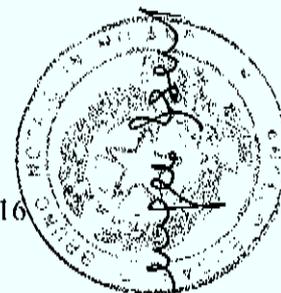
(modello di amministrazione e controllo tradizionale)

Aedes SIIQ S.p.A.

[www.aedesgroup.com](http://www.aedesgroup.com)

Esercizio sociale 1° gennaio - 31 dicembre 2015

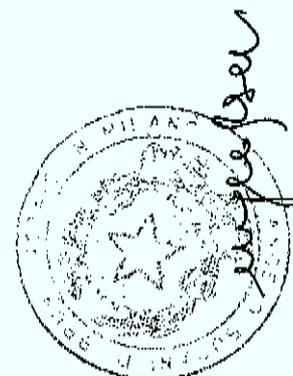
Relazione approvata dal Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2016



## INDICE

<b>GLOSSARIO</b> .....	4
<b>1. PROFILO DELL'EMITTENTE</b> .....	5
<b>2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, TUF)</b> .....	7
A) STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA A), TUF).....	7
B) RESTRIZIONI AL TRASFERIMENTO DI TITOLI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA B), TUF).....	9
C) PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA C), TUF).....	9
D) TITOLI CHE CONFERISCONO DIRITTI SPECIALI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA D), TUF).....	9
E) PARTECIPAZIONE AZIONARIA DEI DIPENDENTI: MECCANISMO DI ESERCIZIO DEI DIRITTI DI VOTO (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA E), TUF).....	9
F) RESTRIZIONI AL DIRITTO DI VOTO (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA F), TUF).....	9
G) ACCORDI TRA AZIONISTI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA G), TUF).....	10
H) CLAUSOLE DI <i>CHANGE OF CONTROL</i> (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA H), TUF) E DISPOSIZIONI STATUTARIE IN MATERIA DI OPA (EX ARTT. 104, COMMA 1-TER, E 104-BIS, COMMA 1).....	12
I) DELEGHE AD AUMENTARE IL CAPITALE SOCIALE E AUTORIZZAZIONI ALL'ACQUISTO DI AZIONI PROPRIE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA M), TUF).....	12
L) ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO (EX ART. 2497 E SS. C.C.).....	14
<b>3. COMPLIANCE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), TUF)</b> .....	14
<b>4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE</b> .....	15
4.1 NOMINA E SOSTITUZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA L), TUF).....	15
4.2 COMPOSIZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF).....	18
4.3 RUOLO E FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF).....	22
4.4 ORGANI DELEGATI.....	26
4.5 ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI.....	34
4.6 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI.....	34
4.7 <i>LEAD INDIPEENT DIRECTOR</i> .....	35
<b>5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE</b> .....	35
<b>6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D) TUF)</b> .....	36
<b>7. IL COMITATO PER LA REMUNERAZIONE E LE NOMINE</b> .....	37
<b>8. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI</b> .....	39
<b>9. COMITATO CONTROLLO, RISCHI E OPERATIVITA' CON PARTI CORRELATE</b> .....	40
<b>10. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI</b> .....	42
10.1 AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI.....	46
10.2 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI <i>INTERNAL AUDIT</i> .....	47
10.3 MODELLO ORGANIZZATIVO EX D.Lgs. 231/2001.....	50
L'ORGANISMO DI VIGILANZA È STATO COMPOSTO, SINO ALLA SCADENZA DEL PRECEDENTE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ, OSSIA SINO AL 10 GIUGNO 2015, DALL'AVV. LUCIANO SOLDI (PRESIDENTE), DAI CONSIGLIERI BENEDETTO CEGLE E LUCA SAVINO.....	51
10.4 SOCIETÀ DI REVISIONE.....	52
10.5 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI.....	52
<b>11. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI ED OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE</b> .....	53
<b>12. NOMINA DEI SINDACI</b> .....	54
<b>13. SINDACI (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)</b> .....	57

14. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI .....	60
15. ASSEMBLEE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA C), TUF).....	61
16. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), TUF).....	64
17. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO .....	64
TABELLA 1: INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI .....	65



## GLOSSARIO

**Codice/Codice di Autodisciplina:** il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel luglio 2015 dal Comitato per la Corporate Governance e promosso da Borsa Italiana S.p.A., ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.

**Codice Civile/cod. civ.:** il codice civile.

**Consiglio/Consiglio di Amministrazione:** il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

**Emittente/Società:** Aedes SIIQ S.p.A. o anche Aedes

**Esercizio:** l'esercizio sociale 1° gennaio - 31 dicembre 2015 a cui si riferisce la Relazione.

**Regolamento Emittenti:** il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato) in materia di emittenti.

**Regolamento Mercati:** il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 16191 del 2007 (come successivamente modificato) in materia di mercati.

**Regolamento Parti Correlate:** il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 2010 (come successivamente modificato) in materia di operazioni con parti correlate.

**Relazione:** la presente relazione sul governo societario e gli assetti societari che la Società è tenuta a redigere ai sensi dell'art. 123-bis TUF.

**TUF:** il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo Unico della Finanza), come successivamente modificato.

## 1. PROFILO DELL'EMITTENTE

### PREMESSE

La presente Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Aedes SIQ fornisce un quadro esaustivo avente ad oggetto le informazioni di cui all'art. 123-bis del D. Lgs. n. 58/98 (struttura del capitale, partecipazioni rilevanti, restrizioni al trasferimento di titoli, accordi parasociali, accordi significativi contenenti clausole di "change of control", accordi con i componenti degli organi di gestione e di controllo dell'Emittente, norme applicabili alla nomina e sostituzione dei componenti medesimi, alle modifiche statutarie, esistenza di deleghe a deliberare aumenti di capitale, ecc.) alla data di approvazione della medesima 23 marzo 2016.

Ciò premesso, la Società ha adottato, quale sistema di amministrazione e controllo, il modello tradizionale, articolato nei seguenti organi sociali: l'Assemblea degli Azionisti, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale.

#### Assemblea degli Azionisti

L'Assemblea è l'organo che, con le sue deliberazioni adottate con metodo collegiale, esprime la volontà dei Soci. L'Assemblea è chiamata a deliberare nelle materie ad essa riservate ai sensi di legge e di Statuto.

#### Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è investito di tutti i più ampi poteri per l'amministrazione della Società e può compiere qualsiasi atto di ordinaria e di straordinaria amministrazione che ritenga opportuno per il raggiungimento dello scopo sociale: in Aedes SIQ S.p.A. il Consiglio di Amministrazione è inoltre competente a deliberare sulle materie di cui all'art. 2365, comma 2, cod. civ. (come di seguito più in dettaglio illustrato).

L'art. 11 dello Statuto sociale dispone che il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero di componenti compreso fra tre e ventuno: gli amministratori durano in carica per un periodo massimo di tre esercizi e sono rieleggibili.

La composizione del Consiglio di Amministrazione deve in ogni caso assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

L'Assemblea, in sede di nomina dei Consiglieri, ne determina il numero e la durata in carica.

Come si dirà più dettagliatamente nel prosieguo, l'Assemblea del 10 giugno 2015 ha nominato un Consiglio di Amministrazione – composto da 9 membri – che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Si rammenta che nel corso dell'Esercizio ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica il Consigliere Roberto Candussi, con effetto 17 dicembre 2015. In data 18 dicembre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha proceduto a nominare per cooptazione, ai sensi dell'art. 2386 cod. civ. e dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Consigliere Adriano Guameri.



L'Assemblea degli Azionisti di prossima convocazione sarà quindi chiamata a deliberare in merito all'integrazione del Consiglio di Amministrazione; sul punto si fa integrale rinvio alla Relazione Illustrativa che il Consiglio di Amministrazione metterà a disposizione del pubblico con le modalità e nei termini previsti dalla normativa vigente.

### I Comitati

In data 11 giugno 2015, a seguito del rinnovo dell'organo amministrativo di Aedes SIQ S.p.A. da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 10 giugno 2015, il nuovo Consiglio di Amministrazione, in conformità con le previsioni del Codice di Autodisciplina, ha costituito al proprio interno tre comitati con funzioni consultive e propositive nei confronti del Consiglio stesso:

- (i) il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate;
- (ii) il Comitato per la Remunerazione e le Nomine;
- (iii) il Comitato Investimenti e Finanza.

### Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale svolge funzioni di vigilanza sul rispetto degli obblighi di legge e di Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, e sull'adeguatezza della struttura organizzativa per gli aspetti di competenza, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile della Società, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Il Collegio Sindacale vigila inoltre sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice di Autodisciplina e sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dall'Emittente alle società controllate affinché queste ultime forniscano all'Emittente tutte le notizie necessarie per l'adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

In conformità con il D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, si precisa che il Collegio Sindacale vigila, in particolare, sul processo di informativa finanziaria, sull'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna, se applicabile, e di gestione del rischio, sulla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati, e sull'indipendenza del revisore legale o della società di revisione legale, in particolare per quanto concerne la prestazione di servizi non di revisione all'Emittente.

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto sociale, il Collegio Sindacale di Aedes SIQ S.p.A. è composto da tre Sindaci effettivi e tre supplenti che durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili. La composizione del Collegio Sindacale deve in ogni caso assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Il Collegio Sindacale attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 10 giugno 2015 per un triennio, e quindi fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 11 giugno 2015, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 6, comma 4-bis, del Decreto Legislativo n. 231/2001, ha affidato al Collegio Sindacale le funzioni di Organismo di Vigilanza ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. b) del citato Decreto.

### Società di revisione

La Società di Revisione in carica è Deloitte & Touche S.p.A., nominata dall'Assemblea degli Azionisti del 10 giugno 2015 per gli esercizi 2015 – 2023.

\*\*\*

## 2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, TUF)

Di seguito vengono riportate le informazioni sugli assetti proprietari di Aedes SIHQ S.p.A. alla data di approvazione della presente Relazione 23 marzo 2016, in conformità con quanto previsto dal vigente art. 123-bis del TUF.

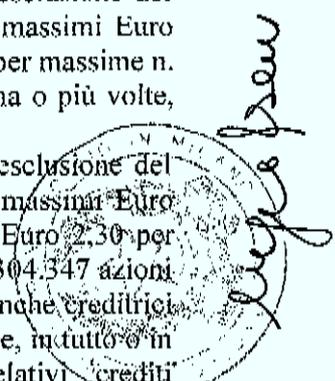
### a) Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera a), TUF)

Alla data di approvazione della presente Relazione il capitale sociale di Aedes SIHQ S.p.A., sottoscritto e versato, ammonta ad Euro 212.945.601,41, suddiviso in n. 319.803.191 azioni, prive di valore nominale.

L'attuale composizione del capitale sociale deriva dall'esecuzione degli aumenti di capitale deliberati dall'Assemblea degli Azionisti del 30 settembre 2014.

In data 30 settembre 2014 l'Assemblea straordinaria dei Soci, con atto a rogito del dottor Angelo Busani, Notaio in Milano, rep. n. 30.126, racc. n. 14.129, ha, tra l'altro, deliberato di:

- aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., per massimi Euro 40.000.000,12, ad un prezzo pari ad Euro 0,46 per azione e, dunque, per massime n. 86.956.522 azioni speciali Aedes, riservato alla sottoscrizione, in una o più volte, da parte di Augusto (l'"Aumento Riservato");
- aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., per massimi Euro 48.999.998,10, comprensivi di sovrapprezzo, ad un prezzo pari ad Euro 2,30 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, e, dunque, per massime n. 21.304.347 azioni speciali Aedes, riservato alla sottoscrizione, in una o più volte, di banche creditrici di Aedes e/o di società del Gruppo Aedes e da liberarsi eventualmente, in tutto o in parte, anche mediante compensazione dell'ammontare dei relativi crediti (l'"Aumento Banche");
- aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, cod. civ., per massimi Euro 91.999.999,77, comprensivi di sovrapprezzo, ad un prezzo pari ad Euro 0,8050 per azione, comprensivo di sovrapprezzo, e, dunque, per massime n. 114.285.714 azioni speciali Aedes, da liberarsi mediante conferimento in Aedes di partecipazioni rappresentanti l'intero capitale sociale della società Praga Holding Real Estate S.p.A. (l'"Aumento in Natura");
- aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per massimi Euro 40.000.006,56, ad un prezzo pari ad Euro 0,46 per azione, e, dunque, per massime n. 86.956.536 Azioni ordinarie Aedes aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli azionisti titolari di Azioni ordinarie di Aedes, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., in una o più volte, con abbinati gratuitamente warrant, e contestuale aumento di capitale per massimi Euro 20.000.003,28, comprensivi di sovrapprezzo, ad un prezzo pari ad Euro 0,69 per azione comprensivo di sovrapprezzo e, dunque, per massime n. 28.985.512 azioni



ordinarie Aedes aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione a servizio dell'esercizio dei warrant (nel rapporto di una azione ordinaria per ogni gruppo di tre warrant esercitati), con richiesta di ammissione a quotazione dei warrant (l'"Aumento in Opzione").

In data 23 dicembre 2014 sono stati sottoscritti ed interamente liberati, l'Aumento Riservato e l'Aumento in Natura. È stato inoltre sottoscritto per l'importo di Euro 47.538.817,30 l'Aumento Banche.

Nel corso dell'Esercizio, è stato interamente sottoscritto l'Aumento in Opzione per un controvalore complessivo pari a Euro 40.000.006,56; precisamente il 2 luglio 2015 si è conclusa l'offerta in opzione di n. 86.956.536 azioni ordinarie Aedes con abbinati "Warrant Aedes S.p.A. 2015-2020" (i "Warrant"). Durante il periodo di offerta - iniziato l'8 giugno 2015 e conclusosi il 25 giugno 2015 - sono stati esercitati n. 10.695.137 diritti di opzione per la sottoscrizione di n. 85.561.096 azioni ordinarie Aedes di nuova emissione, pari a circa il 98,40% del totale delle azioni offerte, per un controvalore complessivo pari ad Euro 39.358.104,16. Alle n. 85.561.096 azioni ordinarie sottoscritte sono abbinati gratuitamente n. 85.561.096 Warrant. Ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ., Aedes ha quindi offerto in Borsa i n. 174.430 diritti di opzione non esercitati nel periodo di offerta e gli stessi sono stati integralmente venduti il 29 giugno 2015 e cioè durante la prima seduta dell'offerta, successivamente alla quale sono state sottoscritte le complessive n. 1.395.440 azioni ordinarie Aedes rivenienti dall'esercizio dei diritti inoptati, per un controvalore complessivo di Euro 641.902,40, con abbinati gratuitamente n. 1.395.440 Warrant.

Si segnala che in data 8 giugno 2015 - e cioè il primo giorno del periodo di offerta relativo all'Aumento in Opzione - le n. 221.911.287 azioni speciali (rivenienti dall'Aumento Riservato, dall'Aumento in Natura e dall'Aumento Banche) sono state convertite in altrettante azioni ordinarie.

Come anticipato, in esecuzione dell'Aumento in Opzione, nel corso dell'Esercizio sono stati emessi n. 86.956.536 Warrant, che attribuiscono ai titolari ed ai loro aventi causa il diritto di sottoscrivere n. 1 azione di compendio ogni 3 Warrant detenuti, ad un prezzo unitario pari ad Euro 0,69, secondo le modalità ed i termini indicati nel Regolamento dei Warrant.

Nel corso dell'Esercizio 2015 sono stati esercitati n. 2.316 Warrant e sono state quindi sottoscritte n. 772 azioni ordinarie. Alla data del 7 ottobre 2015 l'Aumento Warrants è stato parzialmente eseguito, per l'importo di Euro 355,12 oltre il sovrapprezzo (con emissione di n. 772 azioni ordinarie).

Alla data della presente Relazione, sono in circolazione n. 86.954.220 Warrant.

L'art. 5, comma 6, dello Statuto prevede quanto segue:

*"L'assemblea straordinaria del 30 settembre 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale al servizio dell'esercizio dei "Warrant Aedes S.p.A." (cd. "Aumento Warrants"), in forma scindibile e a pagamento, per l'ammontare (comprensivo di sovrapprezzo) di massimi euro 20.000.003,28, mediante l'emissione di massime n. 28.985.512 nuove Azioni ordinarie, prive di valore nominale, godimento regolare, sottoscrivibili (entro la data anteriore tra il quinto giorno lavorativo bancario del mese successivo a quello in cui cadrà il quinto anniversario della data di emissione dei "Warrant Aedes S.p.A." e il 31*

luglio 2020), al prezzo (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 0,69 per ogni nuova azione ordinaria, nel rapporto di una azione ordinaria per ogni gruppo di tre warrant esercitati”.

Alla data di approvazione della presente Relazione non sono in corso piani di incentivazione a base azionaria ex art. 114-bis del TUF che comportino aumenti, anche gratuiti, del capitale.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Tabella 1 riportata in appendice alla Relazione.

**b) Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b), TUF)**

Non sono previste restrizioni statutarie al trasferimento delle azioni Aedes SIIQ S.p.A.

Limitazioni al trasferimento delle azioni ordinarie Aedes SIIQ S.p.A. sono previste nei patti parasociali stipulati in data 25 luglio 2014, per i cui dettagli si rinvia al paragrafo g).

**c) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera c), TUF)**

Alla data di approvazione della Relazione, tenuto conto delle risultanze del libro Soci e delle comunicazioni effettuate alla Società ed alla Consob ai sensi dell'art. 120 del TUF, nonché delle altre informazioni a disposizione dell'Emittente, risultano detenere, direttamente e/o indirettamente, una partecipazione superiore al 5% (tenuto conto della qualifica di PMI dell'Emittente ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater.I, del TUF) i seguenti soggetti:

Azionista	Numero delle azioni	% su capitale sociale
Augusto S.p.A.	163.752.436	51,20%
Vi-Ba S.r.l.	23.379.885	7,31%
Itinera S.p.A.	16.935.541	5,30%

**d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d), TUF)**

La Società non ha emesso titoli che conferiscono diritti speciali di controllo, né lo Statuto sociale prevede poteri speciali di controllo per alcuni Azionisti o possessori di particolari categorie di azioni.



Lo Statuto della Società non prevede azioni a voto maggiorato o plurimo.

**e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e), TUF)**

Non vi è alcun sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

**f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera f), TUF)**

Non sono previste restrizioni al diritto di voto, né la separazione dei diritti finanziari connessi ai titoli dal possesso dei medesimi.

g) Accordi tra Azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)

Alla data di approvazione della Relazione risulta che gli Azionisti abbiano stipulato patti parasociali rilevanti ai sensi e per gli effetti dell'art. 122 del TUF e degli artt. 129 e ss. del Regolamento Emittenti; in particolare - nell'ambito dell'Operazione di ricapitalizzazione prevista nel Contratto di Investimento concluso il 25 luglio 2014 fra Aedes SIQ S.p.A. e gli Investitori, unitamente a VI-BA S.r.l. - sono stati sottoscritti i seguenti patti parasociali.

(1) Accordo stipulato tra Aedes, il Fondo, Agarp, Prarosa, Praviola, Itinera e Tiepolo

A tal riguardo, si segnala che in data 25 luglio 2014 Aedes SIQ S.p.A., da un lato, e Sator Capital Limited, per conto di Sator Private Equity Fund, "A" L.P. (il "Fondo"), Tiepolo S.r.l., Prarosa S.p.A., Agarp S.r.l., Praviola S.r.l. e Itinera S.p.A., dall'altro lato (collettivamente, gli "Investitori"), unitamente a VI-BA S.r.l., , hanno sottoscritto il contratto di investimento, avente ad oggetto, tra l'altro, l'impegno del Fondo, Tiepolo S.r.l., Prarosa S.p.A., Agarp S.r.l., Praviola S.r.l., Itinera S.p.A. e di ViBa S.r.l., ciascuno per quanto di propria competenza e senza vincolo di solidarietà, a procedere alla sottoscrizione e alla liberazione degli aumenti di capitale sottoposti all'approvazione dell'assemblea straordinaria di Aedes, convocata per il giorno 29 settembre 2014, in prima convocazione, e 30 settembre 2014, in seconda convocazione, quali elementi qualificanti di un piano di risanamento di Aedes ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. d), della Legge Fallimentare (il "Contratto di Investimento"), ai termini e alle condizioni ivi previsti.

Nella medesima data del 25 luglio 2014 gli Investitori hanno sottoscritto un accordo parasociale (l'"Accordo") con il quale hanno assunto specifici obblighi, al fine di agevolare il buon esito dell'Aumento in Opzione, nonché integrare talune disposizioni del Contratto di Investimento. Con la sottoscrizione dell'Accordo, gli Investitori, ciascuno per quanto di propria competenza e senza vincolo di solidarietà, hanno assunto, con riferimento alla circolazione delle azioni Aedes, l'impegno nei confronti di Aedes:

a) per un periodo di 6 mesi decorrenti dalla data di efficacia dell'Accordo (ossia, dall'8 giugno 2015), a: (i) non effettuare, e far sì che Augusto non effettui, operazioni di vendita, o comunque atti di disposizione che abbiano per oggetto, direttamente o indirettamente, le azioni di Aedes dagli stessi detenute a seguito dell'Aumento Riservato, dell'Aumento in Natura e dell'Aumento in Opzione, anche tramite Augusto S.p.A. (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, azioni di Aedes);(ii) non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate.

b) successivamente al decorso di tale periodo di intrasferibilità e per un periodo di ulteriori 6 mesi, a adottare, e far sì che Augusto S.p.A. adotti, previa consultazione in buona fede con Aedes, procedure e modalità tese a ridurre al minimo l'eventuale effetto di atti di cui ai precedenti punti (i) e (ii) sul prezzo di mercato delle azioni di Aedes SIQ S.p.A..

In data 17 dicembre 2015 è stato sottoscritto l'atto di adesione all'Accordo da parte dei soci di Praviola S.r.l. ossia

- (i) Agarp S.r.l., con sede in Alessandria, Corso Roma n. 52, iscritta al Registro delle Imprese di Alessandria al n. 02299210068;
- (ii) Mughetto S.r.l., con sede in Parma, Viale G. Mariotti n.1, iscritta al Registro delle Imprese di Parma al n. 02665040347, controllata dall'unico socio Persegona Sonia nata a Parma il 28 maggio 1973, C.F. PRSSNO73E68G337P;
- (iii) GAM Holding S.r.l., con sede in con sede legale in Arquata Scrivia, Via Serravalle n. 95, iscritta al Registro delle Imprese di Alessandria al n. 01890710062.

I predetti soggetti hanno aderito all'Accordo, assumendo tutti i diritti e gli obblighi previsti dall'Accordo in capo a Praviola S.r.l. in relazione alle azioni Aedes SIQ S.p.A. agli stessi assegnate a seguito dell'iscrizione presso il competente Registro Imprese dell'atto di scissione parziale non proporzionale di Praviola S.r.l. in favore degli stessi e della conseguente intervenuta efficacia in data 17 dicembre 2015.

In data 30 dicembre 2015 Agarp e Ilincra hanno ceduto a Prarosa, rispettivamente, n. 992.971 e n. 901.202 azioni Aedes riducendo quindi il numero delle Azioni Aedes oggetto delle pattuizioni parasociali, come indicato nell'estratto dell'Accordo pubblicato in pari data sui siti internet della Consob e della Società.

## (2) Accordo di lock up stipulato tra il Fondo e ViBa

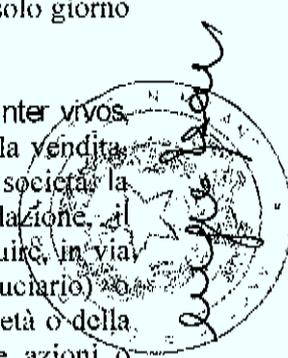
Sempre in data 25 luglio 2014, Sator Capital Limited, in qualità di manager e quindi in nome e per conto del Fondo e ViBa hanno sottoscritto un patto parasociale, rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF, avente ad oggetto i limiti al trasferimento delle azioni detenute da ViBa in Aedes SIQ S.p.A. ("Patto Parasociale"). In particolare, ViBa ha assunto nei confronti del Fondo un'obbligazione (il "Lock up ViBa") di non trasferire le azioni ordinarie Aedes detenute da ViBa all'esito dell'Operazione (le "Azioni ViBa").

Il Patto Parasociale prevede che, laddove nei primi 12 mesi di durata del Patto Parasociale il prezzo di quotazione di borsa delle azioni Aedes giunga anche per un solo giorno ad essere pari ad almeno 2,5 volte il prezzo di sottoscrizione dell'Aumento in Opzione, ViBa sarà automaticamente libera di trasferire un terzo delle Azioni ViBa.

Analogo automatismo troverà applicazione in ciascuno dei successivi periodi di 12 mesi di durata del Patto Parasociale al ricorrere della medesima condizione anche in un solo giorno di tali periodi.

Ai fini del Patto Parasociale, per "trasferire" si intende qualsiasi negozio o atto *inter vivos*, anche a titolo gratuito (ivi compreso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la vendita, l'impegno preliminare di vendita, la donazione, la permuta, il conferimento in società, la vendita in blocco, la vendita forzata, la scissione, la fusione, la liquidazione, il trasferimento d'azienda, ecc.), in forza del quale si consegua o si possa conseguire, in via diretta o indiretta, il risultato del trasferimento (anche a termine o fiduciario) o dell'impegno al trasferimento (anche a termine o fiduciario) a terzi della proprietà o della nuda proprietà di Azioni, o dell'interesse economico o di diritti inerenti le azioni o insistenti sulle medesime (ivi inclusi a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'usufrutto ed in genere diritti amministrativi o patrimoniali sulle Azioni). Il limite al trasferimento non si estende tuttavia alla costituzione di garanzie di ogni genere comunque relative alle Azioni ViBa.

Secondo quanto previsto nel Patto Parasociale, il Lock up ViBa non trova applicazione al trasferimento di tutte o parte delle Azioni ViBa a società controllate da ViBa ex art. 2359 cod. civ., a condizione che le stesse succedano in parte qua negli impegni previsti per il Lock up ViBa. L'efficacia degli impegni indicati in tale Patto Parasociale è soggetta alla condizione che alla data di esecuzione prevista nell'Accordo di Investimento siano compiuti tutti gli atti che secondo l'Accordo di Investimento debbono essere compiuti a tale data. Il Lock up ViBa avrà una durata di 36 mesi dalla data di esecuzione prevista nell'Accordo di Investimento salvo quanto sopra specificato in relazione alla possibilità di trasferimento parziale delle Azioni ViBa.



### (3) Patto parasociale stipulato tra il Fondo, Agarp, Prarosa e Tiepolo

Si segnala altresì che in data 25 luglio 2014 Sator Capital Limited, in qualità di manager e quindi in nome e per conto del Fondo, Agarp S.r.l., Prarosa S.p.A. e Tiepolo S.r.l. hanno sottoscritto un patto parasociale, rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF, volto a disciplinare: (i) i reciproci impegni relativi alla costituzione e capitalizzazione di una società ("Newco" o Augusto S.p.A.) da costituire al fine di effettuare un'operazione di investimento nel capitale di Aedes SIQ S.p.A.; (ii) le regole di corporate governance relative alla gestione di Augusto S.p.A. e della Società, nonché i reciproci rapporti come azionisti di Augusto S.p.A.; (iii) i reciproci diritti ed obblighi con riferimento alla circolazione delle azioni di Augusto S.p.A.; nonché (iv) la disciplina dell'exit dall'investimento effettuato in Augusto S.p.A.

In data 23 dicembre 2014, Arepo AD S.à.r.l. ha aderito al menzionato patto parasociale e al Contratto di Investimento, assumendo tutti i diritti e gli obblighi ivi previsti in capo al Fondo. Sempre in data 23 dicembre 2014, Augusto S.p.A. ha aderito al Contratto di Investimento, con effetti decorrenti dalla data di sottoscrizione dello stesso, assumendo tutti i diritti e gli obblighi ivi previsti in capo alla stessa Augusto S.p.A. e, in esecuzione dei medesimi obblighi, ha sottoscritto l'Aumento Riservato, mediante conferimento delle azioni Praga Holding S.p.A..

I testi integrali dei patti parasociali sopra descritti sono stati depositati presso l'ufficio del Registro delle Imprese di Milano in data 30 luglio 2014, unitamente agli atti di adesione sottoscritti, come sopra evidenziato, da Arepo AD S.à.r.l. e dai soci di Praviola S.r.l., rispettivamente, in data 23 dicembre 2014 e 17 dicembre 2015.

Per ulteriori informazioni si rinvia agli estratti aggiornati dei patti sopra menzionati, disponibili sui siti internet della Consob e della Società.

**h) Clausole di change of control (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1)**

Si segnala, in relazione a clausole contrattuali riguardanti possibili modifiche di assetti proprietari della Società, che il Gruppo è parte di contratti di finanziamento bancari che prevedono, al loro interno o in documenti ad essi connessi, come è d'uso per questa tipologia di contratti, il diritto degli istituti finanziatori di estinguere i finanziamenti e l'obbligazione della società finanziata di rimborso anticipato di tutte le somme da essa utilizzate, in caso di cambio di controllo della società finanziata.

In materia di OPA si precisa che lo Statuto sociale dell'Emittente (i) non deroga alle disposizioni sulla *passivity rule* previste dall'art. 104 del TUF, e (ii) non prevede l'applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall'art. 104-bis del TUF.

**i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)**

Alla data di approvazione della Relazione il Consiglio di Amministrazione non dispone di deleghe ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 del cod. civ..

Con delibera del 17 settembre 2015, l'Assemblea degli Azionisti ha autorizzato ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del cod. civ., il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, per gli obiettivi di seguito indicati:

- (i) realizzare operazioni di vendita, scambio, permuta, conferimento o altro atto di disposizione di azioni proprie per acquisizioni di partecipazioni e/o immobili e/o quote di fondi immobiliari e/o la conclusione di accordi (anche commerciali) con partner strategici, e/o per la realizzazione di progetti industriali o operazioni di finanza straordinaria, anche al servizio di operazioni di carattere straordinario sul capitale, che rientrano negli obiettivi strategici della Società;
- (ii) compiere operazioni successive di acquisto e vendita di azioni, nei limiti consentiti dalle prassi di mercato ammesse, ivi comprese operazioni di sostegno della liquidità del titolo e in funzione di stabilizzazione del corso del titolo Aedes;
- (iii) cogliere opportunità di mercato anche attraverso l'acquisto e la rivendita delle azioni ogniqualvolta sia opportuno sia sul mercato sia (per quel che riguarda l'alienazione) nei c.d. mercati **over the counter** o anche fuori mercato purché a condizioni di mercato.

La delega al Consiglio di Amministrazione per l'acquisto azioni proprie è stata concessa nei limiti di seguito indicati:

- sino a un numero massimo di azioni ordinarie proprie tale da non eccedere il 10% del capitale sociale, avuto anche riguardo alle azioni ordinarie proprie eventualmente possedute dalla Società stessa a tale data sia direttamente, sia indirettamente, tramite sue società controllate; per un periodo di 18 mesi a far data dalla delibera assembleare di autorizzazione;
- ad un corrispettivo unitario che non potrà comunque discostarsi, né in diminuzione né in aumento, per più del 10% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione, nel rispetto delle condizioni operative stabilite per le "prassi di mercato" ammesse dalla Consob.

La delega al Consiglio di Amministrazione per la disposizione azioni proprie è stata concessa senza limiti temporali e prevede che gli atti di disposizione delle azioni proprie acquistate, siano effettuati con le modalità di seguito precisate:

- ad un prezzo stabilito di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione in relazione a criteri di opportunità, fermo restando che tale prezzo dovrà ottimizzare gli effetti economici sulla Società, ove il titolo sia offerto in vendita, scambio, permuta, conferimento o altro atto di disposizione, per acquisizioni di partecipazioni e/o immobili e/o quote di fondi immobiliari e/o la conclusione di accordi (anche commerciali) con partner strategici, e/o per la realizzazione di progetti industriali o operazioni di finanza straordinaria, che rientrano negli obiettivi di espansione della Società;
- ad un prezzo che non si discosti in diminuzione e in aumento per più del 10% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di Borsa precedente ogni singola operazione per operazioni successive di acquisto e alienazione.

Le operazioni di disposizioni delle azioni proprie potranno essere effettuate, in una o più volte, anche prima di avere esaurito il quantitativo di azioni proprie che può essere acquistato. La disposizione può avvenire nei modi ritenuti più opportuni nell'interesse della Società, e in ogni caso nel rispetto della normativa applicabile e delle prassi di mercato. La Società informerà il pubblico e la Consob, con le modalità e nei termini previsti dalla normativa vigente.

Alla data di chiusura dell'Esercizio, Aedes detiene n. 531.000 azioni ordinarie rappresentative dello 0,166% del capitale sociale, oltre a 8.000 azioni ordinarie a servizio dell'attività di liquidity provider.

Lo Statuto sociale di Aedes SIQ S.p.A. non prevede ad oggi che la Società emetta strumenti finanziari partecipativi.

#### l) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. c.c.)

L'Emittente è soggetto all'attività di direzione e coordinamento da parte della società non quotata Augusto S.p.A. In data 31 marzo 2015, Augusto S.p.A. (che ha acquisito il controllo di diritto su Aedes SIQ S.p.A. a seguito dell'Operazione di ricapitalizzazione) ha comunicato l'intendimento di avviare la direzione e coordinamento sull'Emittente e sulle sue società controllate.

\*\*\*

Le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera i) TUF ("gli accordi tra la società e gli amministratori (...) che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto") sono contenute nella Relazione sulla Remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-bis TUF.

Le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l) TUF ("le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori (...) nonché alla modifica dello statuto, se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva") sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di Amministrazione (Sez. 4.1).

#### 3. COMPLIANCE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), TUF)

L'Emittente ha aderito al Codice di Autodisciplina promosso da Borsa Italiana S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione, a seguito della sua nomina da parte dell'Assemblea degli Azionisti tenutasi il 10 giugno 2015, ha deliberato in data 11 giugno 2015 di assumere le decisioni necessarie per l'adeguamento delle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina tramite l'adozione di una apposita "Delibera Quadro", così da poter formalizzare l'adesione della Società ai principi dell'autodisciplina e conservare al tempo stesso un'adeguata flessibilità nel caso in cui si rendesse necessario modificare talune delle disposizioni adottate.

La Relazione ha la funzione di informare il mercato e gli Azionisti di Aedes SIQ S.p.A. in merito al sistema di governo societario dalla stessa adottato e sulle concrete modalità di adesione al Codice di Autodisciplina, in adempimento agli obblighi previsti dall'articolo 123-bis del TUF e dalle relative norme di attuazione.

La Relazione viene messa a disposizione dei Soci e del pubblico insieme con la Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2015, presso la sede sociale e sul sito internet della Società all'indirizzo [www.aedesgroup.com](http://www.aedesgroup.com), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "1Info" all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

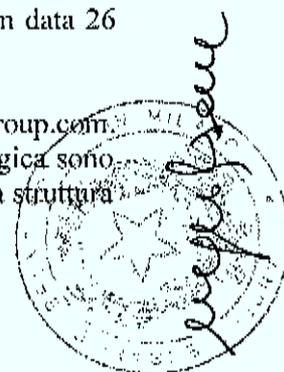
Nel seguito si riporta – in conformità con la V edizione del **Format** di Borsa Italiana del gennaio 2015 – un’informativa dettagliata sulle singole raccomandazioni del Codice di Autodisciplina che la Società concretamente rispetta.

Si precisa che, per quanto concerne i riferimenti statutari, la presente Relazione fa rinvio allo Statuto vigente alla data di approvazione della stessa, che è adeguato alle vigenti disposizioni di legge in materia di società aventi azioni negoziate nei mercati regolamentati italiani, ivi incluse, da ultimo, alle disposizioni vigenti inerenti all’equilibrio tra i generi all’interno degli organi di gestione e controllo delle Società quotate.

Lo statuto vigente è stato modificato, da ultimo, con delibera assembleare in data 17 settembre 2015. In tale data l’Assemblea in sede straordinaria ha deliberato all’unanimità di approvare le modifiche allo Statuto, al fine di adeguarlo alle disposizioni previste dalla normativa delle società di investimento immobiliare quotate - c.d. regime SIIQ. In particolare è stato adeguato l’oggetto sociale con la descrizione della politica degli investimenti, l’indicazione del limite massimo di leva finanziaria utilizzabile e l’indicazione del limite alla concentrazione dei rischi. Inoltre, è stata modificata la denominazione sociale da “Aedes Società per Azioni Ligure Lombarda per Imprese e Costruzioni e, in forma abbreviata, AEDES S.p.A.” in “AEDES SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA SOCIETÀ PER AZIONI c, in forma abbreviata, Aedes SIIQ S.p.A.”.

L’efficacia delle modifiche statutarie approvate il 17 settembre 2015 era condizionata all’esercizio, da parte della Società, dell’opzione per il regime SIIQ, avvenuta in data 26 novembre 2015.

Lo Statuto è disponibile sul sito internet della Società all’indirizzo [www.aedesgroup.com](http://www.aedesgroup.com). Si informa inoltre che né la Società, né le sue controllate aventi rilevanza strategica sono soggette a disposizioni di legge non italiane che influenzano in misura rilevante la struttura di corporate governance dell’Emittente stesso.



#### 4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

##### 4.1 Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF)

L’Assemblea provvede alla nomina del Consiglio di Amministrazione, determinando il numero dei suoi componenti (da un minimo di tre a un massimo di ventuno, in conformità con l’art. 11 dello Statuto sociale). La composizione del Consiglio di Amministrazione deve in ogni caso assicurare l’equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Gli amministratori durano in carica per un massimo di tre esercizi, secondo le deliberazioni dell’Assemblea che li nomina, e scadono alla data dell’Assemblea convocata per l’approvazione del bilancio relativo all’ultimo esercizio della loro carica. Essi sono rieleggibili.

La nomina del Consiglio di Amministrazione avviene mediante il voto di lista.

Ai sensi dell’art. 11 dello Statuto sociale, il Consiglio di Amministrazione è nominato dall’Assemblea sulla base di liste presentate dagli Azionisti nelle quali i candidati devono essere elencati mediante un numero progressivo; le liste di candidati, sottoscritte dagli Azionisti che le presentano, devono essere depositate presso la sede della Società nei termini stabiliti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta in vigore e di ciò

sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione. Alla data di approvazione della Relazione, il deposito delle liste deve avvenire nel termine stabilito dall'art. 147-ter, co. 1-bis, del TUF, e cioè entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri, rappresentino la percentuale del capitale sociale determinata ai sensi della normativa vigente, che alla data di approvazione della presente Relazione corrisponde al 2,5% del capitale sociale con diritto di voto nelle deliberazioni assembleari che hanno ad oggetto la nomina dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, come stabilito dall'art. 144-quater del Regolamento Emittenti e dalla Delibera Consob n. 19499 del 28 gennaio 2016, con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita documentazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; ove non disponibile al momento del deposito delle liste, tale documentazione deve pervenire alla Società entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste, e cioè, al più tardi, almeno ventuno giorni prima della data della riunione assembleare.

Nessun Azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista; gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 93 del TUF o quelli che partecipano ad uno stesso sindacato di voto possono presentare o concorrere a presentare una sola lista. Ogni Azionista può votare una sola lista. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Per tre mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo dell'organo amministrativo successivo al 12 agosto 2012, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Consiglio di Amministrazione sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Unitamente alla presentazione della lista, e nello stesso termine, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità e l'esistenza dei requisiti, il tutto secondo quanto prescritto dalla normativa applicabile per i componenti del Consiglio di Amministrazione, nonché un curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali con l'indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti in altre società ed eventualmente dell'idoneità a qualificarsi come Amministratore indipendente.

Eventuali incompletezze o irregolarità relative a singoli candidati possono comportare l'eliminazione del nominativo del candidato dalla lista messa in votazione. All'elezione dei componenti il Consiglio di Amministrazione si procede come segue:

- a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno;
- b) dalla seconda lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti e che non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con i Soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti, è tratto il restante consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, il candidato del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato del genere meno rappresentato non eletto appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo, fermo restando il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di

indipendenza stabiliti dalla legge. A tale procedura di sostituzione si farà luogo sino a che la composizione del Consiglio di Amministrazione risulti conforme alla normativa di volta in volta vigente. Qualora infine detta procedura non assicuri il risultato da ultimo indicato, l'Assemblea provvederà alle necessarie deliberazioni con la maggioranza di legge.

Ai fini del riparto degli Amministratori da eleggere, lo Statuto sociale non prevede che la lista di candidati debba ottenere una percentuale minima di voti in Assemblea.

Tutti i Consiglieri eletti devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dalla normativa vigente. Il difetto di tali requisiti determina la decadenza dalla carica.

Nel caso in cui sia stata presentata o ammessa al voto una sola lista, tutti i Consiglieri sono tratti da tale lista.

Qualora risulti necessario per assicurare la conformità della composizione del Consiglio di Amministrazione alla normativa di volta in volta vigente, troverà applicazione la procedura di sostituzione sopra descritta.

Nel caso in cui non sia stata presentata alcuna lista oppure risulti eletto un numero di Amministratori inferiore al numero determinato dall'Assemblea, l'Assemblea stessa deve essere riconvocata per la nomina dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Qualora per dimissioni o per altre cause vengano a mancare uno o più Amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del cod. civ., assicurando il rispetto dei requisiti applicabili e dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dall'art. 11 dello Statuto sociale.

L'Assemblea determina l'indennità in misura fissa, unica e periodica, spettante ai componenti il Consiglio di Amministrazione.

Al fine di assicurare l'elezione del numero minimo di Amministratori indipendenti ai sensi dell'art. 147-ter, comma 4, del TUF, il citato art. 11 dello Statuto sociale prevede che tra i candidati, devono essere in possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dalla legge almeno quelli indicati al primo e all'ottavo posto di ciascuna lista.

Lo Statuto Sociale non prevede requisiti di indipendenza ulteriori rispetto a quelli stabiliti per i Sindaci ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF, né requisiti di onorabilità e/o professionalità diversi e ulteriori rispetto a quelli richiesti dalla legge per l'assunzione della carica di Amministratore.

Gli artt. 11 e 18 dello Statuto sociale, relativi all'elezione e alla composizione degli organi di amministrazione e controllo, sono conformi alle previsioni alla Legge 12 luglio 2011, n. 120 (Legge sulle c.d. "Quote rosa") e all'art. 144-undecies.1 del Regolamento Emittenti, in materia di equilibrio tra i generi negli organi di amministrazione e controllo delle società quotate.

Con riferimento alle norme legislative di settore ulteriori rispetto a quelle previste per gli amministratori di emittenti quotati, si precisa che – oltre alle norme previste in relazione alla detenzione da parte di Aedes SIQ S.p.A. di una partecipazione qualificata nella società AEDES Real Estate SGR S.p.A. (già AEDES BPM Real Estate SGR S.p.A.) – trovano applicazione le previsioni dell'art. 37 del Regolamento Mercati, essendo l'Emittente soggetto all'attività di direzione e coordinamento da parte della società non quotata Augusto S.p.A.

Ogni modifica dello Statuto sociale deve essere adottata nel rispetto dei principi legislativi e regolamentari vigenti, con la precisazione che al Consiglio di Amministrazione è

attribuita la competenza a deliberare ai sensi dell'art. 2365, comma 2, del cod. civ., gli adeguamenti dello Statuto alle modifiche normative.

#### Piani di successione

In relazione al Criterio 5.C.2 del Codice di Autodisciplina, si precisa che il Consiglio di Amministrazione, avuto riguardo alla particolare struttura della compagine azionaria a seguito dell'operazione di ricapitalizzazione sopra richiamata, nonché all'esperienza, alle competenze e all'età degli attuali amministratori esecutivi che concorrono alla gestione della Società, alla data di approvazione della presente Relazione ha valutato per il momento non necessario adottare uno specifico piano per la successione degli Amministratori esecutivi.

Si precisa che nel caso di cessazione anticipata di un amministratore rispetto alla ordinaria scadenza dalla carica trova applicazione la disciplina legale della cooptazione prevista dall'art. 2386 del cod. civ., sempre nel rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dall'art. 11 dello Statuto sociale.

#### 4.2 Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Come anticipato, l'Assemblea del 10 giugno 2015 ha nominato un Consiglio di Amministrazione composto da nove membri per la durata di un triennio, e quindi fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio che sarà chiuso al 31 dicembre 2017.

All'Assemblea del 10 giugno 2015 sono state presentate due liste di candidati, da parte degli Azionisti: (i) Augusto S.p.A. e (ii) Itinera S.p.A.

I componenti del Consiglio di Amministrazione Carlo A. Puri Negri, Benedetto Ceglie, Giuseppe Roveda, Roberto Candussi, Giacomo Garbuglia, Dario Latella, Annapaola Negri-Clementi e Serenella Rossano sono stati tratti dalla lista presentata dall'azionista Augusto S.p.A., mentre il Consigliere Giorgio Robba è stato tratto dalla lista presentata dall'azionista di minoranza Itinera S.p.A.

A seguito delle dimissioni del Consigliere Roberto Candussi in data 17 dicembre 2015, il Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2015 ha nominato per cooptazione il Consigliere Adriano Guarneri.

Si precisa che non sono ad oggi intervenuti ulteriori cambiamenti nella composizione del Consiglio di Amministrazione a far data dalla chiusura dell'Esercizio.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è riportata di seguito con specifica indicazione degli Amministratori non esecutivi e di quelli indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina:

Carlo Alessandro Puri Negri	- Presidente <sup>(E)</sup>
Benedetto Ceglie	- Vice Presidente <sup>(E)</sup>
Giuseppe Roveda	- Amministratore Delegato <sup>(E)</sup>
Giacomo Garbuglia	- Consigliere
Adriano Guarneri	- Consigliere
Dario Latella	- Consigliere <sup>(I)</sup>

Annapaola Negri-Clementi - Consigliere<sup>(I)</sup>  
Giorgio Robba - Consigliere<sup>(I)</sup>  
Serenella Rossano - Consigliere<sup>(I)</sup>

(I) Amministratore non esecutivo e indipendente sia ai sensi della normativa, anche regolamentare, applicabile, sia ai sensi del Codice di Autodisciplina

(E) Amministratore esecutivo

Si riportano nel seguito sinteticamente le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti del Consiglio di Amministrazione:

#### Carlo A. Puri Negri

Nato a Genova, l'11 luglio 1952. Dal 1975 al 1977 è stato produttore presso La Biennale di Venezia; dal 1977 al 1987 ha ricoperto vari incarichi nei gruppi L'Espresso e Mondadori (televisione, marketing e pubblicità). Nel 1988 entra a far parte del Gruppo Pirelli dove rimane fino all'aprile 2009. Dal 1989 è Amministratore Delegato e Vice Presidente di Milano Centrale (ridenominata Pirelli Re alla quotazione nel 2002). Nel 1996 viene nominato Vice Presidente vicario di Camfin S.p.A. (primo azionista di Pirelli & C. Sapa) ed entra a far parte del Consiglio di Amministrazione di Pirelli S.p.A., nel 1999 socio Accomandatario di Pirelli & C. Sapa (Capo Gruppo). Nel 2003 (a seguito della fusione delle due società) assume la carica di Vice Presidente di Pirelli & C. S.p.A. Nel marzo 2009 lascia Pirelli Re e nel 2010 anche tutte le altre cariche nel Gruppo Pirelli e Camfin. Dal 2002 al 2010 ricopre cariche in diverse società: in Artemide Group S.p.A. (consigliere), in Aon Italia S.p.A. (consigliere), in Capitalia S.p.A. (consigliere), in Olivetti S.p.A. (consigliere), in Permasteelisa S.p.A. (consigliere), in Telecom S.p.A. (consigliere), in Fratelli Puri Negri S.p.A. e in fondazioni: in Hangar Bicocca (presidente) (Arte Contemporanea), in Assoimmobiliare (vice presidente), nell'Istituto Europeo di Oncologia (consigliere), nella Fondazione Pirelli (consigliere) e membro del Real Estate International Advisory Board dell'Università di Harvard. Attualmente ricopre la carica di Presidente nelle società: Fratelli Puri Negri S.p.A., S.A.C.R.A. S.p.A., Sator Immobiliare SGR S.p.A. È Consigliere di Amministrazione di Sator S.p.A., di Aon Italia S.p.A. e di Banca Profilo S.p.A. È Presidente del Consiglio di Amministrazione di Augusto S.p.A. dal gennaio 2015. È Presidente del Consiglio di Amministrazione di Aedes SIQ dal 23 dicembre 2014.

#### Benedetto Ceglie

Nato a Taranto il 21 febbraio 1946, dottore commercialista, è iscritto all'Albo dei C.T.U. e all'Albo dei Periti del Tribunale di Taranto. È iscritto altresì al Registro dei Revisori Contabili. È stato nominato, dal Ministero di Grazia e Giustizia, con D.M. del 23 settembre 1997, componente effettivo della Commissione esaminatrice per la prima sessione di esami di Stato per l'iscrizione nel registro dei Revisori Contabili. Fra le altre, ha ricoperto la carica di componente del Collegio Sindacale della Fiscambi Leasing Sud S.p.A.; Tarnofin S.r.l.; Tarsider S.p.A.; Fidenza Vetroarredo S.p.A.; Max Mayer Car S.r.l.; Tecnomask S.p.A.; Caboto Gestioni Sim S.p.A.; Fiscambi Factoring S.p.A.; Unicredit Sim S.p.A.; Intesa Bei Italia Sim S.p.A.; Banca Caboto S.p.A.; Intesa Gestione Crediti S.p.A.; Intesa Distribution Service S.r.l. e Immobiliare Mirasole S.p.A. È stato altresì Presidente del Collegio Sindacale, fra le altre della Atradius Factoring S.p.A.; Finindustria S.r.l.; Azienda Municipalizzata dei Trasporti Pubblici del Comune di Taranto; Federazione dell'Industria della Puglia; Azienda Sanitaria Locale Taranto Uno; Amministrazione Provinciale di Taranto; Nova Re S.p.A.; Aedes SIQ S.p.A. e Aedes Real Estate SGR S.p.A. nonché in numerose altre società del Gruppo Aedes. Ricopre attualmente la carica di Consigliere di

Amministrazione di Acciaierie Valbruna S.p.A. e della Banca Popolare di Puglia e Basilicata. È Consigliere e Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno di Aedes SIIQ dal 30 aprile 2012.

#### **Giuseppe Roveda**

Nato ad Arquata Scrivia (AI) il 28 aprile 1962, geometra. Dal 2000 al 2015 è stato Amministratore Delegato della società Praga Holding Real Estate S.p.A., poi fusa per incorporazione in Aedes SIIQ S.p.A. (già Aedes S.p.A.), società di partecipazioni finanziarie che operava in campo immobiliare attraverso società veicolo e di servizi, quest'ultime controllate interamente. È stato Amministratore Unico di diverse società immobiliari del Gruppo Praga, nonché partner di società di servizi immobiliari; è stato inoltre Amministratore Delegato della Nova Rc S.p.A. e della Aedes Real Estate SGR S.p.A.. È attualmente Consigliere e Amministratore Unico in altre società del Gruppo Aedes, nonché consigliere e Amministratore Delegato di Augusto S.p.A.. È Consigliere di Aedes SIIQ dal 20 luglio 2011, nominato Amministratore Delegato il 2 maggio 2012.

#### **Giacomo Garbuglia**

Nato a Senigallia (AN) l'8 febbraio del 1968. Ha conseguito la laurea con lode in Economia e Commercio presso l'Università di Ancona. È stato membro del Comitato Crediti di Capitalia e membro del Consiglio di Amministrazione di Capitalia Merchant SpA e Mediocredito Centrale-Sofipa SGR S.p.A.. Ha iniziato la propria carriera nel 1994 in KPMG Corporate Finance dove, nel 1998, è diventato Responsabile dell'Arca M&A Banche e Assicurazioni. Successivamente, dal 1999 al 2002, ha lavorato nel Gruppo Istituzioni Finanziarie di Lehman Brothers. Dal 2002 al 2005 ha ricoperto la carica di Direttore Centrale del Mediocredito Centrale, l'investment bank del Gruppo Capitalia. In precedenza, dal 2005 all'agosto 2007, è stato Condirettore Centrale della Divisione Large Corporate di Capitalia, coordinando le attività di corporate e investment banking del Gruppo, per i primi 160 gruppi industriali italiani. È Senior Manager del team di Private Equity e Presidente del relativo Comitato Investimenti. È Presidente di Arepo BP S.p.a., Presidente di Arepo PR S.p.A., Vice Presidente di Arepo PV S.p.A. e Vice Presidente di Banca Profilo S.p.A.. È membro del consiglio di Amministrazione di Sator Immobiliare SGR S.p.A., Augusto S.p.A., Arepo AD S.p.A. Boccaccini S.p.A., Sator GP Limited, Sator Partners LLP e Sator Investments S.à r.l. È consigliere di Aedes SIIQ dal 23 dicembre 2014.

#### **Adriano Guarneri**

Nato a Bergamo il 27 novembre 1945. Ha iniziato la sua carriera in importanti cantieri edili come Direttore Lavori. Ha ricoperto la carica di Presidente e Amministratore Delegato in società di sviluppo immobiliare e dal 1992 svolge attività imprenditoriale in proprio in società immobiliari di costruzione. È consigliere di Aedes SIIQ dal 18 dicembre 2015.

#### **Dario Latella**

Nato a Messina il 6 marzo 1971, avvocato cassazionista. È attualmente Professore di diritto commerciale presso l'Università degli Studi di Messina e Prorettore ai progetti europei di finanziamento sul programma Horizon 2010. È autore di numerosissime pubblicazioni di diritto commerciale. È consigliere di Aedes SIIQ dal 10 giugno 2015.

#### **Annapaola Negri-Clementi**

Nata a Milano il 31 ottobre 1970, è avvocatessa, specializzata in diritto dei mercati finanziari e diritto commerciale-societario. È socio fondatore dello Studio Legale Negri-Clementi.

Dal 2012 è Consigliere indipendente di BNP Paribas REIM SGR S.p.A. Dal 2011 è consigliere di AET Italia Holding S.r.l. Da dicembre 2014 è consigliere non esecutivo di Prarosa S.p.A. È consigliere di Aedes SIIQ dal 30 aprile 2009.

#### Giorgio Robba

Nato a Modena il 7 luglio 1959. Ha conseguito la laurea in Ingegneria Civile all'Università di Pavia. Ha iniziato la sua carriera in Lodigiani S.p.A. nel 1985, nella quale ha rivestito la carica di dirigente con responsabilità del settore edilizia dal 1989 e successivamente, nel 1992, di procuratore speciale con incarico di direttore generale. Dal 1993 al 1994 è stato amministratore di Impregilo S.p.A. e successivamente nel 1995 ha rivestito la carica di direttore per l'Italia centrale. Dal 1996 al 1999 è stato amministratore delegato di Impresa Castelli S.p.A. Dall'ottobre 1999 svolge sia attività di consulenza direzionale a favore di istituti di credito impegnati nel settore delle costruzioni sia attività di consulenza societaria, organizzativa e contrattuale a favore di grandi imprese di costruzioni, sia attività di analisi, studio e sviluppo di patrimoni immobiliari. Dal 2004 è presidente e socio fondatore della società Avalon Real Estate S.p.A. È consigliere di Aedes SIIQ dal 10 giugno 2015.

#### Serenella Rossano

Nata a Agordo il 15 novembre 1964. Ha conseguito la laurea in economia aziendale presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano e la laurea in giurisprudenza presso l'Università Statale di Milano. È iscritta all'Albo dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano, al Registro dei Revisori Legali dei Conti, all'Albo dei Curatori Fallimentari presso il Tribunale di Milano. È Commissario Liquidatore per il Ministero dello Sviluppo Economico - divisione cooperative -, ed è iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice civile e penale per il Tribunale di Milano. È Sostituto Procuratore presso la Procura della Federazione Italiana Gioco Calcio. È consigliere di Aedes SIIQ dal 10 giugno 2015.

Nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha rapporti di parentela con gli altri membri del Consiglio di Amministrazione, i componenti del Collegio Sindacale e con il dirigente proposto alla redazione dei documenti contabili della Società.

Si riportano in appendice – in forma tabellare (Tabella 2) – le informazioni rilevanti per ciascun Amministratore.

#### Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

In relazione al Criterio applicativo I.C.3 del Codice di Autodisciplina (numero di cariche di amministratore o di sindaco in altre società che sia compatibile con un efficace svolgimento dell'incarico di Amministratore di Aedes SIIQ S.p.A.), il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto non necessario né opportuno determinare dei criteri generali per la fissazione del numero massimo di incarichi di amministratore o sindaco che possano essere considerati compatibili con un efficace svolgimento della carica di Amministratore della Società, e ciò in ragione della molteplicità di situazioni astrattamente possibili, che differiscono in relazione alle caratteristiche del singolo Consigliere, alla tipologia, alla dimensione e alla complessità e specificità del settore di attività delle società in cui sono rivestite le ulteriori cariche, nonché allo specifico ruolo ricoperto (amministratore esecutivo, non esecutivo, indipendente; componente di comitati; sindaco effettivo o presidente del collegio sindacale, ecc.). Ciò considerato, con delibera dell'11 giugno 2015, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di non procedere per il momento a determinare dei criteri generali per la fissazione del numero massimo di incarichi di

amministratore o sindaco che possano essere considerati compatibili con un efficace svolgimento della carica di Amministratore della Società, riservandosi una valutazione dei singoli casi, in relazione alle caratteristiche di ciascun Amministratore (esperienza, caratteristiche degli incarichi ricoperti, etc.) da cui desumere la compatibilità degli incarichi ricoperti con l'assunzione della carica all'interno del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. In ogni caso, l'organo amministrativo potrà in merito adottare, ove ritenuto opportuno, diverse determinazioni.

Le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dai Consiglieri in altre società quotate in mercati regolamentati anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni sono riportate, ai sensi dell'art. 1.C.2 del Codice di Autodisciplina, nell'Allegato A della Relazione.

#### Induction Programme

In relazione al Criterio applicativo 2.C.2 del Codice, si precisa che il numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, a cui in diversi casi si aggiunge la partecipazione ai Comitati e, per alcuni Consiglieri, la partecipazione agli organi amministrativi di società del Gruppo Aedes, consente agli Amministratori un'adeguata conoscenza del settore in cui opera l'Emittente, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione, nonché del quadro normativo di riferimento. Inoltre l'Amministratore Delegato provvede a fornire ogni informativa e aggiornamento rilevante ai fini dell'andamento della Società e del Gruppo Aedes, anche in relazione ai principali aggiornamenti del quadro normativo di interesse, in particolare in campo immobiliare, e al loro impatto sulla Società.

In data 11 giugno 2015, il Consiglio di Amministrazione, ritenendo di possedere una conoscenza adeguata della realtà e delle dinamiche aziendali del settore in cui opera la Società, ha valutato non necessario prevedere specifiche ed ulteriori iniziative in proposito.

#### 4.3 Ruolo e funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 12 dello Statuto sociale, è investito di tutti i più ampi poteri per l'amministrazione della Società e può compiere qualsiasi atto di ordinaria e di straordinaria amministrazione che ritiene opportuno per il raggiungimento dello scopo sociale, fatta eccezione per i poteri che dalla legge e dallo stesso Statuto sono riservati alla competenza dell'Assemblea.

Inoltre, ai sensi degli artt. 4 e 5 della Procedura sulle operazioni con parti correlate del Gruppo Aedes e in conformità con l'art. 16 dello Statuto, al Consiglio di Amministrazione è riservata l'approvazione delle operazioni – sia di maggiore che di minore rilevanza – con parti correlate (o della relativa proposta di deliberazione da sottoporre all'Assemblea nei casi di competenza assembleare), previo motivato parere del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate (nel caso in cui l'operazione con parti correlate debba essere compiuta da una società controllata dall'Emittente, il Consiglio la esamina preventivamente, previo parere del Comitato Controllo Rischi e Operatività con Parti Correlate della Società).

Si precisa inoltre che lo Statuto, conformemente a quanto disposto dall'art. 2365, comma 2, del cod. civ., conferisce al Consiglio di Amministrazione la competenza a deliberare la riduzione del capitale sociale in caso di recesso dei Soci, l'adeguamento dello Statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede legale nell'ambito del territorio nazionale, la fusione per incorporazione di una società interamente posseduta o partecipata

in misura almeno pari al 90% del suo capitale, nel rispetto delle previsioni di cui agli articoli 2505 e 2505-bis del cod. civ. (art. 12), la facoltà di istituire, modificare o sopprimere in Italia ed all'estero sedi secondarie, filiali, succursali, rappresentanze, agenzie, dipendenze di ogni genere (art. 2), nonché la facoltà di designare rappresentanti della Società (art. 13 e 17).

Anche in conformità ai Principi I.P.1 e I.P.2 del Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione si riunisce con regolare cadenza e si organizza ed opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

Nel corso dell'Esercizio il Consiglio di Amministrazione si è riunito in 18 (diciotto) occasioni; per l'esercizio in corso sono previste riunioni con periodicità mensile; alla data di approvazione della Relazione se ne sono tenute 3 (tre). In base al calendario 2016 pubblicato lo scorso gennaio, sono previste 2 (due) riunioni per l'approvazione dei resoconti intermedi di gestione e 2 (due) per l'approvazione, rispettivamente, della relazione finanziaria semestrale e del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato.

Si osservi al riguardo che, in data 3 marzo 2016, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D. Lgs. n. 25/2016 che dà attuazione, tra l'altro, (i) alla direttiva 2013/50/UE sull'armonizzazione degli obblighi di trasparenza riguardanti le informazioni sugli emittenti i cui valori mobiliari sono ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato, e (ii) alla direttiva 2007/14/CE che stabilisce le modalità di applicazione di talune disposizioni della Direttiva Transparency; tra le disposizioni rileva l'abrogazione dell'obbligo di pubblicazione del resoconto intermedio di gestione (trimestrale) per le società emittenti, con contestuale attribuzione alla Consob - ai sensi del novellato art. 154-ter, comma 5, TUF - del potere di "disporre ... l'obbligo di pubblicare informazioni finanziarie periodiche aggiuntive consistenti al più in: a) una descrizione generale della situazione patrimoniale e dell'andamento economico dell'emittente e delle sue imprese controllate nel periodo di riferimento; b) una illustrazione degli eventi rilevanti e delle operazioni che hanno avuto luogo nel periodo di riferimento e la loro incidenza sulla situazione patrimoniale dell'emittente e delle sue imprese controllate".

*Handwritten signature*



Di regola le riunioni del Consiglio hanno una durata che varia da (due) a (quattro) 4 ore. La percentuale di partecipazione di ciascun Consigliere alle riunioni è riportata in appendice nella Tabella 2. I Consiglieri risultati assenti alle riunioni hanno sempre fornito motivata giustificazione.

Gli Amministratori agiscono e deliberano con cognizione di causa ed in autonomia, perseguendo l'obiettivo prioritario della creazione di valore per gli Azionisti. In conformità con il Criterio applicativo I.C.5 del Codice, il Presidente, per consentire al Consiglio di Amministrazione di esprimersi con consapevolezza sulle materie sottoposte al suo esame ed approvazione, si adopera affinché la documentazione relativa agli argomenti all'ordine del giorno di ciascuna adunanza sia di regola portata a conoscenza dei Consiglieri con congruo anticipo rispetto alla data della riunione consiliare, compatibilmente con la circostanza che le tempistiche possono essere influenzate, di volta in volta, anche dalla straordinarietà ed urgenza di talune operazioni, nel primario interesse sociale dell'Emittente. Ove in casi specifici non sia possibile fornire la necessaria informativa con congruo anticipo, il Presidente cura che vengano effettuati adeguati approfondimenti durante le riunioni consiliari.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 27 aprile 2015, prendendo atto degli esiti emersi dal processo di autovalutazione con particolare riferimento all'informativa pre-consiliare, ha stabilito che la documentazione a supporto delle decisioni consiliari debba essere inviata a Consiglieri e Sindaci di regola con un preavviso minimo di 3 (tre) giorni, esclusa la domenica. Il Consiglio di Amministrazione in data 11 giugno 2015, in sede di approvazione delle delibere di adesione al Codice di Autodisciplina, ha ritenuto di confermare tale decisione in relazione al Criterio applicativo I.C.5.

Le riunioni consiliari si svolgono con il fattivo contributo di tutti i membri del Consiglio di Amministrazione, le cui eterogenee competenze permettono di analizzare gli argomenti posti all'ordine del giorno da prospettive diverse, nel contesto di una dialettica aperta ma pur sempre costruttiva. Il Presidente cura che agli argomenti posti all'ordine del giorno possa essere dedicato il tempo necessario per consentire un costruttivo dibattito.

Si precisa che alle riunioni del Consiglio di Amministrazione tenutesi nel corso dell'Esercizio hanno partecipato anche soggetti esterni al Consiglio, invitati in relazione agli argomenti all'ordine del giorno di volta in volta trattati (in particolare: il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari).

\*\*\*

Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale e di indirizzo strategico nella gestione della Società e, in applicazione di quanto previsto dal Criterio applicativo I.C.1 del Codice di Autodisciplina, sono al medesimo riservate le seguenti competenze e funzioni:

- a) esaminare e approvare i piani strategici, industriali e finanziari della Società e del Gruppo Aedes, monitorandone periodicamente l'attuazione; definire il sistema di governo societario della Società e la struttura del Gruppo;
- b) previa determinazione dei relativi criteri, individuare le eventuali società controllate aventi rilevanza strategica; definire la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società e del Gruppo, valutare l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile generale della Società, nonché quello delle sue controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi; il tutto con le modalità e la periodicità stabilite dalle "Linee di Indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi del Gruppo Aedes";
- c) valutare il generale andamento della gestione, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli organi delegati, nonché confrontando, almeno una volta l'anno – e di regola in occasione dell'approvazione della Relazione Finanziaria Annuale – i risultati conseguiti con quelli programmati;
- d) deliberare in merito alle operazioni con significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società, poste in essere dalla medesima e dalle sue controllate, come individuate in conformità con criteri generali fissati dal medesimo Consiglio di Amministrazione;
- e) effettuare, almeno una volta all'anno e di regola in occasione della – o precedentemente alla – riunione di approvazione della Relazione Finanziaria Annuale, una valutazione sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi Comitati, nonché sulla loro dimensione e composizione eventualmente esprimendo orientamenti sulle figure professionali la cui presenza in Consiglio sia ritenuta opportuna.

Con riferimento alla raccomandazione di cui al criterio applicativo I.C.1, lett. b) del Codice di Autodisciplina, si precisa che, nel corso dell'Esercizio, le società individuate quali controllate aventi rilevanza strategica nel Gruppo Aedes sono state: Praga Service Real Estate S.r.l. e Praga Construction S.r.l. Ai fini di tale individuazione, il Consiglio di Amministrazione ha preso in considerazione i seguenti criteri: (i) il ruolo di centralità che entrambe le società rivestono ai fini della realizzazione delle importanti iniziative di sviluppo del Gruppo (ii) rilevanza strategica della società controllata all'interno dei mercati nei quali opera il Gruppo Aedes; (iii) presenza nell'ambito della società controllata di una struttura organizzativa articolata, caratterizzata dalla rilevante presenza di management (distinto dai componenti dell'organo amministrativo), dotato di autonomia operativa; (iv) valore dell'attivo patrimoniale; (v) numero dei dipendenti.

Anche in osservanza dei principi e delle competenze sopra descritte, il Consiglio di Amministrazione:

(i) in applicazione del Criterio applicativo I.C.1, lett. c), del Codice di Autodisciplina, nella riunione del 27 aprile 2015, ha preso atto che l'assetto organizzativo della Società era oggetto di rivisitazione, alla luce del processo di integrazione con il Gruppo Praga Holding in corso; da ultimo, nella riunione del 23 marzo 2016 ha valutato complessivamente adeguato l'assetto organizzativo, contabile ed amministrativo della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica;

(ii) nella riunione consiliare del 23 marzo 2016, in osservanza del Criterio applicativo I.C.1, lett. e), del Codice di Autodisciplina, ha valutato il generale andamento della gestione, sulla base, in particolare, delle informazioni ricevute dagli organi delegati;

(iii) nella riunione consiliare del 23 marzo 2016, in osservanza del Criterio applicativo I.C.1, lett. g), del Codice di Autodisciplina, ha effettuato la valutazione sulla composizione, dimensione e funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi Comitati (c.d. *self assessment*).

Il Consiglio è attualmente composto da 9 Amministratori di cui 6 (sei) sono non esecutivi, 4 (quattro) dei quali indipendenti ai sensi di legge e ai sensi del Codice di Autodisciplina, nonché ai sensi dell'art. 37 del Regolamento Mercati.

Il processo di autovalutazione da parte dell'organo amministrativo è stato realizzato mediante l'utilizzo di appositi questionari, che sono stati circolarizzati preventivamente ai singoli Consiglieri: le risposte sono state successivamente raccolte dal Comitato Controllo, Rischi e Operazioni con Parti Correlate che – nella riunione tenutasi il 21 marzo 2016 – hanno analizzato le risposte ricevute, e formulato un'elaborazione sintetica, trasmessa al Consiglio di Amministrazione.

Nella riunione del 23 marzo 2016, il Consiglio ha espresso la propria valutazione positiva sia sulla composizione dell'organo amministrativo rispetto alle esigenze gestionali e organizzative della Società, sia con riferimento alla persistenza del carattere sufficientemente diversificato delle professionalità degli Amministratori presenti all'interno dell'organo amministrativo (con particolare riguardo alle competenze degli Amministratori non esecutivi nelle materie economiche, amministrativo-contabili, legali, finanziarie c/o di politiche retributive) sia con riferimento al funzionamento del Consiglio in termini di svolgimento delle riunioni, frequenza, collaborazione e interazione tra i componenti, simmetria informativa tra componenti esecutivi e componenti non esecutivi.

È stato registrato inoltre, tra i Consiglieri, l'invito a rivedere le politiche di remunerazione. Oltre alla c.d. "board review", l'attività di auto-analisi ha riguardato anche i Comitati.

In sintesi, l'autovalutazione si è conclusa con un giudizio positivo, e il Comitato dà atto del miglioramento intervenuto a livello di flussi informativi pre consiliari pur ribadendo, per quanto possa occorrere, l'invito alla Società a garantire che la documentazione sottoposta all'esame dei Comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione, sia inviata con congruo anticipo, in modo da consentire un'attività di analisi accurata e completa.

Si rammenta che l'organo amministrativo - in osservanza del Criterio applicativo I.C.1, lett. h), del Codice di Autodisciplina - ha espresso, nella Relazione sulle materie all'ordine del giorno dell'Assemblea del 10 giugno 2015 redatta ai sensi dell'art. 125-ter del TUF in merito alla nomina del Consiglio di Amministrazione, il proprio orientamento sulle figure professionali la cui presenza nell'organo amministrativo fosse ritenuta opportuna e, tenendo conto degli esiti del processo di autovalutazione effettuato nella riunione del 27 aprile 2015, ha raccomandato agli Azionisti che intendessero presentare una lista:

(i) di inserire all'interno della lista candidati dotati di adeguata esperienza e competenza nel settore immobiliare e nelle materie economiche, amministrativo-contabili, legali, finanziarie, di gestione dei rischi e/o di politiche retributive;

(ii) di inserire all'interno della lista un numero adeguato di candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge e dal Codice di Autodisciplina, al fine di assicurare che i Comitati interni al Consiglio possano risultare composti da Amministratori indipendenti, in ogni caso in osservanza di quanto previsto dall'art. 37 del Regolamento Mercati;

(iii) di inserire, in ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre, candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo tale che la composizione del Consiglio di Amministrazione assicuri l'equilibrio tra i generi nella misura prevista dall'art. 2 della L. n. 120/11 (il genere meno rappresentato dovrà ottenere una quota pari almeno ad un quinto degli Amministratori eletti).

L'Assemblea del 10 giugno 2015 ha autorizzato tutti i nominati Amministratori ad assumere incarichi ed esercitare attività in deroga al divieto di cui all'art. 2390 del cod. civ.

#### 4.4 Organi delegati

L'art. 13 dello Statuto sociale prevede che il Consiglio di Amministrazione, ove non sia stato provveduto in sede di Assemblea, nomina tra i suoi componenti un Presidente. Può nominare uno o più Vice Presidenti e/o uno o più Amministratori Delegati.

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 10 giugno 2015 ha nominato Carlo A. Puri Negri alla carica di Presidente.

Il Consiglio di Amministrazione tenutosi il 11 giugno 2015 ha deliberato di conferire al **Presidente Carlo A. Puri Negri** i seguenti poteri:

- a. rappresentanza legale della Società con relativo potere di firma degli atti societari. Il Presidente potrà quindi rappresentare la Società in Italia e all'estero, di fronte a qualsiasi autorità e, in generale nei confronti dei terzi. Il Presidente inoltre avrà il potere e l'obbligo di effettuare e richiedere alle Autorità notizie, certificati, chiarimenti, informazioni, attestazioni, denunce, ricorsi, opposizioni, istanze, memorie, documenti, e dichiarazioni. Infine, il Presidente potrà rappresentare la Società in qualità di Azionista nelle assemblee delle Società controllate, secondo le istruzioni impartite dal Consiglio di Amministrazione;
- b. curare la comunicazione sociale verso l'esterno, con potere di firma. Il Presidente avrà, tra l'altro, il potere di firmare gli atti e la corrispondenza societari, sottoscrivere le comunicazioni alle Camere di Commercio, Registro Imprese, Borsa Italiana,

- Consob, Ministeri e altri enti ed uffici pubblici e privati, riguardanti adempimenti posti a carico della Società da leggi e regolamenti;
- c. previa consultazione con l'Amministratore Delegato, curare i rapporti e la comunicazione con i media (ivi incluse le attività di promozione dell'immagine sociale) relativamente al business della Società, anche secondo quanto previamente deliberato dal Consiglio di Amministrazione nelle materie di competenza di quest'ultimo;
  - d. curare i rapporti con i soci e l'attività di Investor Relation, gestendo la funzione aziendale competente e con l'ausilio di eventuali consulenti;
  - e. curare le tematiche legali-societarie e societarie della Società, gestendo la funzione aziendale competente e con l'ausilio di eventuali consulenti;
  - f. proporre al Consiglio di Amministrazione l'adozione di procedure per la gestione dei flussi informativi sia interni alla Società ed al Gruppo sia esterni, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate; adottare le modalità necessarie per preservare la riservatezza dei dati e delle informazioni fornite nella fase pre-consiliare e verso le società facenti parte del Gruppo; adottare le procedure in materia di flussi informativi per garantire il raccordo dell'attività degli organi delegati nei confronti del Consiglio di Amministrazione. Promuovere ed avviare tutte le attività giudiziali legate alla tutela ed al rispetto delle procedure e dell'integrità dell'immagine societaria, coerentemente con la normativa vigente;
  - g. fermo restando quanto stabilito dagli articoli 9 e 10 dello Statuto di Aedes SHQ S.p.A., presiedere l'Assemblea e curare i rapporti con gli investitori. In particolare, convocare l'Assemblea nei casi previsti dalla legge, ovvero in caso di richiesta da parte della minoranza dei soci o dal Collegio sindacale o dall'organo amministrativo; curare la pubblicazione dell'avviso di convocazione secondo i termini stabiliti dalle norme del Testo Unico Finanziario; ove richiesto curare l'integrazione dell'ordine del giorno e le risposte ad eventuali quesiti pervenuti prima della riunione assembleare, curare il coordinamento dei lavori durante la riunione garantendo il corretto svolgimento della stessa;
  - h. supportare l'attività dell'Amministratore Delegato nella cura delle relazioni con i co-investitori nei progetti immobiliari;
  - i. supportare l'Amministratore Delegato, anche con iniziative propulsive, nella promozione delle iniziative volte a verificare la necessità di revisionare i piani industriali della Società e del Gruppo, nonché nella predisposizione e revisione dei medesimi piani da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Per l'esercizio delle sue funzioni come sopra descritte, il Presidente formulerà all'Amministratore Delegato, in sede di elaborazione del budget annuale della Società, le proposte sugli interventi da programmare, affinché gli stessi trovino copertura economica e finanziaria nel documento di pianificazione annuale.

Al Presidente Carlo A. Puri Negri sono attribuiti, oltre i poteri sopra indicati, i poteri al medesimo spettanti per la carica, con esclusione dei poteri riservati per legge o per disposizione statutaria alla competenza collegiale dell'organo amministrativo, all'Amministratore Delegato e al Vice Presidente o all'Assemblea dei Soci.

Il Presidente ai sensi dello Statuto sociale ha la rappresentanza legale della Società.

Il Consiglio di Amministrazione, sempre in data 11 giugno 2015, ha nominato alla carica di Vice Presidente il Consigliere Benedetto Ceglie e confermato Giuseppe Roveda Amministratore Delegato.

Ai sensi dell'art. 17 dello Statuto Sociale all'Amministratore Delegato Giuseppe Roveda e al Vice Presidente è attribuita la legale rappresentanza della Società.

Al Vice Presidente Benedetto Ceglie sono attribuiti poteri vicari in caso di assenza o impedimento del Presidente, oltre ai seguenti poteri conferiti in qualità di Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi come descritti al successivo paragrafo 10.1.

L'Amministratore Delegato Giuseppe Roveda riveste la funzione di capo azienda ed è il principale responsabile della gestione dell'impresa (*chief executive officer*).

Sono affidate all'Amministratore Delegato la guida del **business** immobiliare e la formulazione di proposte al Consiglio di Amministrazione per l'individuazione delle strategie più idonee per il consolidamento e lo sviluppo del Gruppo; le responsabilità organizzative per la gestione e lo sviluppo del **business** immobiliare e la supervisione delle attività operative, anche attraverso il coordinamento dei Responsabili di Funzione preposti alle diverse aree.

È affidata all'Amministratore Delegato la responsabilità di indirizzo e supervisione in materia di: (i) amministrazione e controllo di gestione; (ii) **Information Technology** e servizi generali; (iii) acquisizione di risorse finanziarie a supporto dell'attività e dello sviluppo del **business**; (iv) gestione e controllo della posizione finanziaria del Gruppo.

In relazione a quanto sopra, all'Amministratore Delegato, con esclusione dei poteri riservati per legge o per disposizione statutaria alla competenza collegiale dell'organo amministrativo, al Presidente del Consiglio di Amministrazione e al Vice Presidente o all'Assemblea dei Soci, sono attribuiti i seguenti poteri, esercitabili a firma singola e con facoltà di nominare e revocare procuratori speciali per uno o più atti:

1. esclusivamente nelle materie di propria competenza, rappresentare la Società, con correlato potere di firma, e in particolare: rappresentare la Società in Italia e all'estero, nei confronti di Stati, Ministeri, Regioni, Province, Comuni, pubbliche Autorità, amministrazioni, istituzioni ed enti italiani, stranieri, internazionali e soprannazionali, nonché nei confronti di associazioni, consorzi, società, fondazioni e persone fisiche, nell'ambito e per l'esercizio dei poteri conferiti; rappresentare la Società nei confronti delle amministrazioni finanziarie, firmare e presentare ricorsi e memorie avanti a qualsiasi autorità tributaria ed amministrativa, ivi compresi gli organi del contenzioso tributario, addivenendo a concordati e transazioni, comparendo innanzi agli uffici delle Entrate, uffici IVA, uffici distrettuali delle imposte dirette, intendenza di finanza ed ogni altro ufficio od ente fiscale o comunque impositore; sovrintendere all'andamento tecnico ed amministrativo della Società curando ogni aspetto legale, fiscale, tributario e finanziario nel rispetto delle normative vigenti, in particolare con riferimento a quanto previsto dal D. Lgs. n. 81/2008 in materia di "sicurezza dei luoghi di lavoro e dei cantieri temporanei e mobili", nonché a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 196/2003 in materia di "trattamento dei dati personali"; firmare dichiarazioni, certificazioni e denunce previste dalle norme fiscali e tributarie; sottoscrivere le comunicazioni alle Camere di Commercio, Registro Imprese, Borsa, Consob, Ministeri ed altri Enti ed Uffici pubblici e privati, riguardanti adempimenti posti a carico della Società da leggi o regolamenti; firmare la corrispondenza sociale; compiere presso le pubbliche Amministrazioni, Enti ed Uffici pubblici e ogni organo preposto tutti gli atti e le operazioni occorrenti per ottenere concessioni, licenze, permessi di costruire ed atti autorizzativi in genere; stipulare e sottoscrivere disciplinari, accordi di programma con le pubbliche amministrazioni, convenzioni

- urbanistiche, atti di sottomissione o qualsiasi altro atto preparatorio dei precedenti; accettare e modificare vincoli, obblighi, asservimenti in dipendenza di piani regolatori e di regolamenti edilizi; provvedere a tutti gli adempimenti relativi; sottoscrivere accordi di riservatezza e manifestazioni di interesse non vincolanti;
2. previa consultazione con il Presidente, curare i rapporti e comunicazioni con i media (ivi incluse le attività di promozione dell'immagine sociale) relativamente al business della Società, anche secondo quanto previamente deliberato dal Consiglio di Amministrazione nelle materie di competenza di quest'ultimo;
  3. instaurare e abbandonare giudizi davanti a qualsiasi autorità giudiziaria e amministrativa e, in genere, qualsiasi giudizio fino ad un valore della domanda ("petitum") non superiore ad € 1.000.000,00; resistere negli stessi giudizi; sottoscrivere mandati alle liti, attribuire procure e poteri; disporre e acquisire consulenze; transigere le relative controversie; stipulare transazioni stragiudiziali che comportino per la Società un impegno di pagamento o la rinuncia al pagamento fino ad un importo non superiore ad € 1.000.000,00.
  4. fino ad un importo non superiore ad € 5.000.000,00 ad operazione o contratto, o singola annualità nei casi di contratti di durata pluriennale, relativamente ai beni immobili (ivi inclusi terreni, aree e beni in leasing): (i) acquistare, vendere e permutare beni immobili o porzioni di beni immobili e altri diritti reali agli stessi collegati; (ii) stipulare, rescindere, rinnovare e risolvere contratti di locazione immobiliare, di durata anche ultranovennale, e di sublocazione; (iii) stipulare, rescindere, rinnovare e risolvere contratti di affitto di rami d'azienda e contratti di compravendita d'azienda e di rami d'azienda, nell'ambito dell'operatività relativa allo sviluppo e gestione dei centri commerciali;
  5. costituire società a responsabilità limitata entro il limite del capitale sociale di € 10.000,00;
  6. costituire, modificare e estinguere diritti di servitù sugli immobili;
  7. nell'ambito dell'operatività principale di cui all'oggetto sociale, curare le relazioni con i co-investitori nei progetti immobiliari, anche con il supporto del Presidente. In particolare, ha il potere di individuare eventuali Partnership, Joint Venture, associazioni in partecipazione, da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
  8. fino ad un importo non superiore ad € 2.500.000,00 per singola operazione o contratto o singola annualità nei casi di contratti di durata pluriennale, ha la gestione corrente della Società, nei rapporti con i fornitori di beni e servizi, stipulando, rinnovando, rescindendo, risolvendo, modificando e/o revocando qualsiasi contratto strumentale allo svolgimento dell'attività e, a titolo esemplificativo, contratti di assicurazione, di pubblicità, di sponsorizzazione e concessione di servizi in genere, collaborazione, affitto, comodato, deposito, prestito d'uso, lavorazione, utenze, appalti generali di lavori e forniture ed esecuzione di opere e prestazioni ad essi attinenti, mandati, anche di agenzia, contratti di locazione finanziaria relativi a beni mobili, anche registrati;
  9. stipulare, rinnovare, rescindere o risolvere contratti di consulenza tecnico-legale nell'ambito dei progetti immobiliari fino ad un importo non superiore ad € 500.000,00 per singolo contratto e ad eccezione dei contratti di consulenza di durata continuativa; stipulare, rinnovare, rescindere o risolvere contratti di consulenza (legale, fiscale, tributaria e tecnica) con gli Advisor esterni, fino ad un importo non superiore ad € 250.000,00 per singolo contratto e ad eccezione dei contratti di consulenza di durata continuativa, informandone alla prima occasione utile il Consiglio di Amministrazione;
  10. aprire e chiudere conti correnti di ogni specie, con qualsiasi banca o con



l'amministrazione postale ed effettuare operazioni di gestione della tesoreria senza limiti di importo; emettere e richiedere l'emissione di assegni bancari, circolari e vaglia postali, girare e incassare assegni bancari e circolari; dare disposizioni di pagamento, firmare ordini e ricevute e ricevute di prelevamento fondi presso istituti di credito e casse postali, nell'ambito delle disponibilità; effettuare operazioni di giroconto tra diversi conti della Società ed effettuare incassi in nome e in favore della Società; riscuotere somme, mandati, buoni del Tesoro, vaglia, assegni e titoli di credito di qualsiasi specie, depositi cauzionali, dall'Istituto di emissione, dalla Cassa DD.PP., dalle Tesorerie della Repubblica Italiana, delle Regioni, delle Province e dei Comuni, dagli Uffici PP.TT., da qualunque Ufficio pubblico e da privati in genere ed esonerare le parti paganti da responsabilità, rilasciando ricevute e quietanze;

11. accendere ed estinguere anticipatamente mutui e finanziamenti passivi e linee di credito per un importo non superiore ad € 5.000.000,00; rinegoziare e prorogare mutui e finanziamenti passivi nonché linee di credito già esistenti per un importo non superiore ad € 10.000.000,00 per singola operazione o contratto; con riferimento alle operazioni sopra descritte, ha il potere di: rilasciare garanzie reali e personali nell'interesse della Società o di società controllate o collegate e/o rinunciare a garanzie rilasciate da terzi; consentire iscrizioni, surroghe, postergazioni, cancellazioni, annotamenti di ipoteche, privilegi, rinunciare ad ipoteche legali, transigere e compromettere in arbitrati anche amichevoli compositori nei casi non vietati dalla legge, autorizzare e compiere qualsiasi operazione ivi attinenti presso ogni altro ufficio pubblico o privato;
12. concedere finanziamenti infragruppo a favore delle società interamente controllate, direttamente o indirettamente, fino ad importo non superiore ad € 10.000.000,00 per singola operazione o contratto e a favore delle società controllate, direttamente o indirettamente, fino ad un importo non superiore ad € 1.000.000,00 per singola operazione o contratto;
13. anche con il supporto del Presidente, ha il potere di promuovere le iniziative volte a verificare la necessità di revisionare i piani industriali della Società e del Gruppo, nonché di predisporre e rivedere i medesimi piani da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
14. predisporre il budget annuale della Società e del Gruppo da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

L'Amministratore Delegato è il capo del personale. In tale veste egli ha, tra l'altro, facoltà di intrattenere rapporti, nel rispetto della posizione gerarchica dei responsabili delle varie aree, direttamente con le direzioni ed uffici della Società. Ha altresì il potere:

1. in via esclusiva, di indicare candidati all'assunzione con qualifica di dirigente da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
2. di assumere personale non dirigente;
3. di trasferire, sospendere e licenziare personale dirigente e non dirigente;
4. con riferimento al personale dirigente e non dirigente, di fissare e modificare mansioni, qualifiche, categorie e gradi, remunerazioni fisse e variabili e benefit nonché eventuali bonus, nonché di determinare le relative attribuzioni di dettaglio.
5. di amministrare il personale anche sotto l'aspetto disciplinare, con espressa facoltà di rappresentare, con facoltà anche di delega a terzi, la Società avanti gli ispettorati del lavoro, le organizzazioni sindacali, gli enti previdenziali, mutualistici, assistenziali, assicurativi, infortunistici ed altri; di compiere tutto quanto richiesto dalle disposizioni e normative in materia sindacale, assicurativa, previdenziale, mutualistica ed infortunistica; di transigere e conciliare le controversie relative ai rapporti di lavoro;

6. di supervisionare la contrattualistica relativa ai rapporti di lavoro presso la Società, e qualora necessario di interfacciarsi con le rappresentanze sindacali e sottoscrivere con queste verbali di accordo nell'ambito delle indicazioni e direttive espresse dal Consiglio di Amministrazione;
7. di formulare proposte sull'organigramma della Società e sulla relativa struttura organizzativa.

L'Amministratore Delegato è responsabile in materia di trattamento dei dati personali ex D. Lgs.196/2003 e successive modifiche per l'esecuzione degli adempimenti connessi al ruolo di "Titolare del trattamento" con mandato di procedere alla nomina e revoca dei Responsabili del trattamento dei dati.

L'Amministratore Delegato Giuseppe Roveda viene individuato quale "Datore di Lavoro", ovvero il soggetto in possesso di tutti i poteri e conseguenti responsabilità in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, di cui al Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008, e di ogni altra norma che comunque riguardi la sicurezza e salute dei lavoratori.

All'Amministratore Delegato vengono conferiti per tutte le sedi e le unità operative in cui si sviluppa l'attività della società sul territorio italiano, i poteri e le attribuzioni per provvedere a quanto ritenuto necessario ed utile per il costante rispetto della normativa e delle regole di buona tecnica in tutti i settori e le materie della prevenzione, igiene e sicurezza dei lavoratori e dei luoghi di lavoro, ai sensi del D. Lgs. 81/08, conferendo allo stesso ogni più ampio potere, anche di spesa, con riferimento alle funzioni di gestione, organizzative, direttive, dispositive, di vigilanza e di controllo, al fine di poter adempiere agli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro, di prevenzione degli infortuni e degli incendi nonché di igiene del lavoro, ed in particolare quelli derivanti dal Capo III sezione I, artt. 15 ss., con specifico riferimento agli obblighi ex artt. 17, 18 e 26, per quanto attiene alla valutazione prevista dalla sez. II, artt. 28 ss., alle prerogative previste dalla sez. III ed alle incombenze di cui alle sezioni IV, artt. 38 ss., e VI, nonché quelle previste dagli artt. 90 ss., restando lo stesso incaricato e responsabile della direzione e conduzione di tutta l'attività derivante da obblighi imposti in tali materie.

Per quanto concerne la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, nel quadro dei poteri già conferiti, viene richiamata l'attenzione del responsabile sulla circostanza che la delega conferita importa che lo stesso provveda all'attuazione degli obblighi normativamente fissati nel decreto legislativo n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, assicurandone il completo rispetto. In particolare il Delegato dovrà provvedere alla valutazione dei rischi, da effettuare in collaborazione con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e il medico competente, previa consultazione del Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza; la rielaborazione della stessa (quando previsto), l'elaborazione, modificazione, integrazione ed aggiornamento della relazione di valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro di cui agli artt. 17 comma 1 lett. a) e 28 del Decreto Legislativo n. 81/2008, la designazione del responsabile del servizio di prevenzione e protezione in azienda, nonché a quanto specificamente indicato dagli artt. 55, 68, 87, 157, 165, 170, 178, 219, 262 e 297 del Decreto Legislativo citato. Il Responsabile dovrà altresì assicurare il rispetto di eventuali nuove discipline che dovessero entrare in vigore nell'ambito del settore allo stesso assegnato.

A tal fine, all'Amministratore Delegato, nella più ampia autonomia gestionale e conseguente illimitato potere di spesa per l'attuazione delle attività in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, vengono conferiti, tra gli altri, i seguenti poteri che si indicano espressamente a titolo esemplificativo e non esaustivo:

1. effettuare la valutazione di tutti i rischi ed individuare le misure per la sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro ai sensi degli artt. 28 ss. del D. Lgs. n. 81/08 in



- collaborazione con il responsabile del servizio di prevenzione e protezione e il medico competente, previa consultazione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza, nonché la rielaborazione della stessa quando previsto;
2. redigere, modificare, integrare ed aggiornare il documento di valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro di cui agli artt. 17 comma 1 lett. a) e 28 del D. Lgs. n. 81/2008;
  3. designare il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e sovrintendere in assoluta autonomia, anche di spesa, all'organizzazione e gestione del relativo servizio, anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 31 comma 8 del D. Lgs. n. 81/08, provvedendo al necessario aggiornamento tecnico e formativo del responsabile;
  4. designare e istruire gli addetti allo stesso in azienda; designare i dirigenti per la sicurezza verificando che gli stessi provvedano alla individuazione, formazione ed aggiornamento dei preposti per la sicurezza e dei lavoratori agli stessi affidati;
  5. nominare il Medico competente, informandolo sui processi e sui rischi connessi all'attività aziendale;
  6. garantire l'osservanza delle misure generali di tutela previste dal D. Lgs. n. 81/08, compiendo quanto necessario e adottando tutte le iniziative indispensabili ed opportune per il perseguimento della tutela della sicurezza, dell'igiene e della salute dei lavoratori nell'ambito dei luoghi di lavoro;
  7. realizzare ed aggiornare le misure preventive e protettive, siano esse collettive ed individuali ed effettuare verifiche ricorrenti e capillari circa l'efficienza dei servizi sanitari, degli impianti e delle attrezzature, nonché fornire ai lavoratori i necessari e idonei dispositivi di protezione individuale, sentito il responsabile del servizio di prevenzione e protezione;
  8. acquistare apparecchiature, attrezzature dispositivi e materiali necessari per garantire il corretto espletamento del mandato, vigilare sulla conformità alla normativa vigente dei luoghi di lavoro; degli ambienti, delle attrezzature e degli impianti, organizzare e disporre la necessaria manutenzione, anche con riferimento agli impianti e ai dispositivi di sicurezza;
  9. attuare la sorveglianza sanitaria dei lavoratori e verificare l'attuazione del protocollo di sorveglianza sanitaria dei lavoratori;
  10. predisporre i programmi di informazione, addestramento e formazione dei lavoratori e dei loro rappresentanti e convocare la riunione periodica di cui all'art. 35 D. Lgs. n. 81/08;
  11. avvalersi, se necessario, di risorse esterne all'impresa, in possesso di specifiche conoscenze professionali;
  12. vigilare, in caso di accordi di sub lavorazione e fornitura di servizi per l'attività della società, sull'osservanza e il rispetto delle norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di tutela dell'igiene e della sicurezza nell'ambiente di lavoro da parte delle imprese appaltatrici, nei limiti della responsabilità prevista dal diritto vigente per il committente, anche con riferimento ai cantieri temporanei o mobili; verificare l'idoneità tecnico professionale delle imprese appaltatrici e fornire informazioni dettagliate sui rischi specifici nell'ambiente in cui sono destinate ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività, elaborando un unico documento di valutazione dei rischi per eliminare o ridurre al minimo i rischi da interferenze;
  13. rappresentare la società nei rapporti con l'Amministrazione dello Stato con Enti pubblici e privati, compiendo tutti gli atti ed operazioni occorrenti per ottenere concessioni, licenze ed atti autorizzativi in genere;
  14. rappresentare in società dinanzi all'Autorità Giudiziaria ed Amministrativa.

Al fine di assicurare il miglior esercizio dei predetti poteri, il responsabile potrà avvalersi della facoltà di attivare le varie funzioni aziendali, anche esterne, che, in relazione alle rispettive competenze, saranno tenute ad assicurare ogni necessario supporto.

Al responsabile viene conferito espresso potere di sospendere e/o interrompere qualunque attività, fino a quando lo ritenga assolutamente necessario allo scopo di prevenire rischi rilevanti non altrimenti evitabili.

Relativamente a quanto qui sopra previsto, all'Amministratore Delegato viene attribuita autonomia decisionale, e conseguente autonomia economica, con facoltà di impegnare anche economicamente la Società con firma singola.

Tenuto conto delle dimensioni dell'azienda, l'Amministratore Delegato è autorizzato alla definizione e al conferimento di procure ex art. 16 D. Lgs. n. 81/2008.

L'Amministratore Delegato vigilerà sull'osservanza del rispetto delle norme di legge e in merito alla effettiva attuazione delle deleghe.

All'Amministratore Delegato, per tutte le sedi e le unità operative in cui si sviluppa l'attività della Società sul territorio italiano, è conferita la più ampia delega di funzioni affinché, in nome e per conto della Società, curi l'adempimento di ogni obbligo imposto dalla normativa, anche regolamentare, in materia di tutela dell'ambiente e del territorio, tra cui, in particolare, dal Decreto Legislativo n. 152/2006 e successive modificazioni (c.d. "Codice dell'ambiente"), con ogni più ampio potere, anche di spesa, con riferimento alle funzioni di gestione, organizzazione, direzione, vigilanza e controllo, con ogni più ampia facoltà di sub-delega.

L'Amministratore Delegato, nella più ampia autonomia gestionale e senza obbligo alcuno di ottenere autorizzazioni preventive o di spesa, curerà, con facoltà di sub-delega, e a titolo esemplificativo:

1. l'applicazione della normativa ambientale, e in particolare del Decreto Legislativo n. 152/2006 e successive modificazioni, in ogni sede, ufficio, unità aziendale e nei luoghi di pertinenza della Società;
2. l'individuazione delle attività o situazioni che nell'ambito aziendale o delle attività di laboratorio richiedano la programmazione di interventi (presentazione di dichiarazioni, richieste di autorizzazioni, interventi tecnici a cura di soggetti competenti nella materia, etc.);
3. la rappresentanza della Società di fronte all'Amministrazione dello Stato, ad Enti pubblici e privati, alle competenti Autorità Giudiziarie ed Amministrative, e ad ogni altra Autorità Pubblica avente competenza ai sensi di legge, con relativo potere di sottoscrivere richieste, istanze, domande finalizzate agli adempimenti previsti e di ricevere atti delle Autorità medesime in nome e per conto della Società;
4. l'individuazione delle funzioni aziendali interne alla Società e dei soggetti esterni che, per la loro competenza tecnico professionale e specifica preparazione, possano coadiuvarlo nell'adempimento dei propri obblighi; a tal fine potrà impartire ogni direttiva, ordine di servizio, attribuzione di incarichi e deleghe alle funzioni aziendali individuate e concludere contratti di consulenza e/o di prestazione di servizi con soggetti esterni;
5. l'informazione e la formazione dei responsabili di unità aziendali circa i compiti loro affidati per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa ambientale, ivi incluso il Decreto Legislativo n. 152/2006 e successive modificazioni;
6. la vigilanza sull'adempimento degli obblighi previsti dal citato Decreto Legislativo n. 152/2006 e successive modificazioni e delle direttive organizzative e tecniche a tal fine impartite da ciascun delegato, anche a mezzo delle funzioni aziendali o dei soggetti terzi di cui al n. 4);
7. l'adozione in piena autonomia e con firma singola di tutte le decisioni di spesa



necessarie ai fini della corretta applicazione all'interno della Società del Decreto Legislativo n. 152/2006, e della normativa ambientale in generale;  
8. la sospensione c/o interruzione di qualunque attività, fino a quando lo ritenga.

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di conferire al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro e con facoltà si subdelega, ampi poteri per rappresentare la Società nelle assemblee delle società partecipate.

\*\*\*

#### Informativa al Consiglio

In linea con quanto previsto dal criterio applicativo I.C.1, lettera d), del Codice di Autodisciplina, nonché ai sensi dell'art. 15 dello Statuto e nell'osservanza dell'art. 150 del TUF, gli organi delegati devono riferire al Collegio Sindacale e al Consiglio di Amministrazione almeno trimestralmente in occasione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione oppure, qualora particolari esigenze di tempestività lo rendano preferibile, anche in via diretta, in forma scritta o verbale c/o telefonicamente sull'attività svolta e su quant'altro richiesto dalla legge.

Si precisa che nel corso dell'Esercizio l'Amministratore Delegato ha riferito al Consiglio di Amministrazione circa l'attività svolta alla prima riunione consiliare utile e, in ogni caso, con periodicità almeno trimestrale.

#### 4.5 Altri Consiglieri esecutivi

Oltre all'Amministratore Delegato Giuseppe Roveda, sono qualificabili come Amministratori esecutivi dell'Emittente il Presidente Carlo Alessandro Puri Negri e il Vice Presidente Benedetto Ceglie, Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi.

#### 4.6 Amministratori Indipendenti

All'interno dell'attuale Consiglio di Amministrazione sono presenti 4 (quattro) Amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, TUF e dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina, nonché dall'art. 37 del Regolamento Mercati.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione, in applicazione del criterio 3.C.4 del Codice di Autodisciplina, nonché dell'art. 144-novies del Regolamento Emittenti, ha reso noto l'esito delle valutazioni effettuate in merito al possesso in capo ai suoi componenti dei requisiti di indipendenza con un comunicato diffuso al pubblico in data 11 giugno 2015.

Da ultimo in data 23 marzo 2016, il Consiglio di Amministrazione ha confermato la sussistenza dei requisiti di indipendenza ai sensi di legge e delle norme regolamentari applicabili, nonché ai sensi del Codice di Autodisciplina in capo ai Consiglieri Dario Latella, Annapaola Negri-Clementi, Giorgio Robba e Srenella Rossano.

L'accertamento dei requisiti di indipendenza è stato condotto da parte dell'organo amministrativo sulla base delle indicazioni fornite da ciascun Consigliere.

Si precisa che nella valutazione della sussistenza dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 3 del Codice di Autodisciplina sono stati applicati tutti i criteri previsti dal Codice (per il Consigliere Negri Clementi non si è reputato determinante, ai fini del giudizio di "indipendenza", la circostanza che la medesima ricopra l'incarico di consigliere non esecutivo nella società Prarosa S.p.A.).

\*\*\*

In osservanza del Criterio applicativo 3.C.5 del Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri.

Durante l'Esercizio gli Amministratori indipendenti della Società si sono riuniti nel contesto dei lavori del Comitato Controlli ed hanno esaminato le risposte fornite dagli Amministratori al test sul "self assessment", formulando una elaborazione sintetica che è stata poi trasmessa al Consiglio di Amministrazione al fine di consentire al medesimo di procedere compiutamente al self assessment; non si sono tenute altre riunioni di soli amministratori indipendenti.

#### 4.7 Lead Independent Director

In considerazione del fatto che non ricorrono i presupposti di cui al Criterio applicativo 2.C.3 del Codice di Autodisciplina, la Società non ha proceduto alla nomina di un Lead Independent Director.

### 5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

In materia di trattamento delle informazioni societarie, in conformità al Criterio applicativo I.C.1, lettera j), del Codice di Autodisciplina, è stata adottata una specifica procedura che definisce le norme comportamentali e le modalità operative per la gestione delle informazioni privilegiate anche con riferimento alla comunicazione all'esterno di dette informazioni. A tal riguardo, la procedura disciplina la fase di predisposizione dei comunicati stampa e la diffusione degli stessi al mercato, prevedendo in sintesi che:

- i comunicati stampa attinenti alla c.d. "informazione periodica" (bilancio, relazione finanziaria semestrale, resoconto intermedio di gestione, ecc.) sono approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- i comunicati stampa relativi ad operazioni straordinarie (fusioni, acquisizioni, aumenti di capitale, ecc.) o ad operazioni immobiliari (acquisizione e cessione di immobili) delle società del Gruppo sono approvati dal Consiglio di Amministrazione o dagli organi delegati di Aedes SHQ S.p.A., se le operazioni rientrano nella rispettiva competenza.

La predetta procedura è collegata al Codice di comportamento in materia di Internal Dealing, adottato dal Consiglio di Amministrazione del 24 marzo 2006 in ottemperanza agli obblighi in tema di Internal Dealing. Con la medesima delibera, il Consiglio di Amministrazione ha istituito il Registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate, ai sensi dell'art. 115-bis del TUF e dell'art. 152-bis del Regolamento Emittenti. Il predetto Codice, in vigore dal 1° aprile 2006, disciplina la tenuta del Registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate, nonché gli obblighi di comunicazione relativi alle operazioni su azioni o strumenti finanziari collegati alle azioni della Società, individuando e regolamentando i soggetti rilevanti e le persone ad essi strettamente legate, le modalità e i termini delle comunicazioni. A tal riguardo, il Consiglio di Amministrazione, con delibera del 28 giugno 2007, ha modificato le previsioni del



Codice relative alla durata dei c.d. "black-out period", stabilendo che, nei 15 giorni antecedenti la riunione del Consiglio di Amministrazione chiamata ad approvare i dati contabili di periodo, non debbano essere effettuate dai componenti degli organi di amministrazione e controllo, nonché dagli altri soggetti rilevanti operazioni di acquisto, vendita, sottoscrizione o scambio delle azioni o di strumenti finanziari.

Il Codice di comportamento in materia di **Internal Dealing** è in corso di modifica e aggiornamento, nell'ambito del progetto di rivisitazione delle procedure aziendali che è stato avviato nell'Esercizio 2015, e ciò anche al fine di adeguarlo all'entrata in vigore del Regolamento UE n. 596/14 e agli aggiornamenti introdotti dalla disciplina nazionale e comunitaria in materia di **market abuse**.

## 6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D) TUF)

Nella riunione in data 11 giugno 2015 il Consiglio di Amministrazione, a seguito della nomina da parte dell'Assemblea del 10 giugno 2015, ha istituito al proprio interno tre comitati (due dei quali previsti dal Codice di Autodisciplina) con funzioni consultive e propositive:

1. il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate;
2. il Comitato per la Remunerazione e le Nomine;
3. il Comitato Finanza e Investimenti.

In conformità con il Principio 7.P.4 del Codice di Autodisciplina, il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate è composto da Amministratori indipendenti ai sensi dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina nonché degli artt. 147 ter e 148 del TUF.

In conformità con il Principio 6.P.3 del Codice di Autodisciplina, il Comitato per la Remunerazione e le Nomine è composto da Amministratori indipendenti ai sensi dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina nonché degli artt. 147 ter e 148 del TUF.

Si precisa che la Società è soggetta alla direzione e coordinamento di Augusto S.p.A. e, pertanto si dà atto che il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate e il Comitato per la Remunerazione e le Nomine costituiti in data 11 giugno 2015, in sede di insediamento del nuovo Consiglio di Amministrazione, sono composti, anche ai sensi della disciplina anche regolamentare applicabile, esclusivamente da amministratori indipendenti.

I predetti Comitati si sono dati appositi regolamenti di funzionamento – poi approvati anche dal Consiglio di Amministrazione – conformi ai criteri indicati negli artt. 4, 5, 6, e 7 del Codice di Autodisciplina; tra l'altro e in particolare:

- viene regolarmente redatto il verbale delle riunioni di ciascun Comitato;
- i membri di ciascun Comitato hanno la facoltà di accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei rispettivi compiti e, ove ritenuto necessario, possono avvalersi di consulenti esterni;
- alle riunioni di ciascun Comitato possono partecipare soggetti che non ne sono membri, dietro invito del Comitato stesso e con riferimento a singoli punti all'ordine del giorno.

Il Comitato per la Remunerazione e le Nomine, in un'ottica di efficienza organizzativa, riunisce in sé le competenze e le funzioni di due comitati previsti nel Codice di Autodisciplina, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 4 del Codice.

Si precisa che al Consiglio di Amministrazione non sono state riservate le funzioni di comitati previsti nel Codice.

## 7. IL COMITATO PER LA REMUNERAZIONE E LE NOMINE

In conformità ai Principi 5.P.1 e 6.P.3 del Codice di Autodisciplina, a seguito del rinnovo dell'organo amministrativo da parte dell'Assemblea del 10 giugno 2015, il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 11 giugno 2015 ha ricostituito nel proprio ambito il Comitato per la Remunerazione e le Nomine.

**Composizione e funzionamento del Comitato per la Remunerazione e le Nomine (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)**

Il Comitato per la Remunerazione e le Nomine attualmente in carica è composto da tre membri non esecutivi e indipendenti:

- Dario Latella;
- Annapaola Negri Clementi;
- Serenella Rossano.

Nel corso dell'Esercizio il Comitato per la Remunerazione e le Nomine si è riunito in 7 (sette) occasioni, e per l'esercizio in corso sono programmate almeno 4 (quattro) riunioni. Di regola le riunioni del Comitato hanno una durata media di 1,5 ore.

Le riunioni, coordinate dal Presidente del Comitato, hanno registrato la regolare ed assidua partecipazione dei membri del Comitato (la percentuale di partecipazione di ciascun componente alle riunioni tenute è indicata nella Tabella 2 riportata in appendice alla Relazione).

\*\*\*

Il Comitato possiede un'adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive valutata dal Consiglio al momento della nomina.

Alle riunioni del Comitato non prendono parte gli Amministratori nel caso in cui vengano formulate specifiche proposte relative alla propria remunerazione, in conformità con il Criterio applicativo 6.C.6 del Codice di Autodisciplina.

Alle riunioni del Comitato tenutesi nel corso dell'Esercizio hanno preso parte, su invito del Comitato e in relazione ai singoli argomenti di volta in volta all'ordine del giorno, soggetti che non ne sono membri.

### **Funzioni del Comitato per la Remunerazione e le Nomine**

In conformità al Principio 6.P.4 e al Criterio applicativo 6.C.5 del Codice di Autodisciplina, nella riunione consiliare tenutasi l'11 giugno 2015, il Consiglio di Amministrazione ha, tra l'altro, deliberato di attribuire al Comitato per la Remunerazione e le Nomine i seguenti compiti:

1. presentare al Consiglio le proposte sulla remunerazione degli Amministratori esecutivi e di quelli che ricoprono particolari cariche, nonché – sentiti gli organi delegati – sulla corretta individuazione e fissazione di adeguati obiettivi di performance, che consentono il calcolo della componente variabile della loro retribuzione;
2. formulare proposte al Consiglio di Amministrazione sulla adozione della politica per la remunerazione degli Amministratori – in particolare di quelli esecutivi e degli altri amministratori investiti di particolari cariche – e dei dirigenti con responsabilità strategiche;
3. coadiuvare il Consiglio di Amministrazione nella predisposizione ed attuazione dei piani di compensi basati su strumenti finanziari;
4. valutare periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della politica di remunerazione, avvalendosi delle informazioni fornite dagli organi delegati qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei dirigenti aventi responsabilità strategiche;
5. formulare al Consiglio di Amministrazione qualsiasi proposta in materia di remunerazione;
6. monitorare l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione in tema di remunerazione, valutando tra l'altro l'effettivo raggiungimento dei target di performance; valuta, ove del caso, l'eventuale applicazione dei meccanismi di claw-back;
7. riferire agli azionisti sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni; a tal fine, all'Assemblea Annuale dei soci è raccomandata la presenza del Presidente del Comitato per la Remunerazione o di altro componente del Comitato;
8. qualora lo ritenga necessario, avvalersi di consulenti esterni esperti in materia di politiche retributive;
9. formulare pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla dimensione e alla composizione dello stesso ed esprimere raccomandazioni in merito alle figure professionali la cui presenza all'interno del Consiglio sia ritenuta opportuna, nonché sugli argomenti di cui agli artt. 1.C.3 e 1.C.4 del Codice di Autodisciplina;
10. proporre al Consiglio di Amministrazione candidati alla carica di Amministratore nei casi di cooptazione, ove occorra sostituire Amministratori indipendenti.

Nel corso dell'Esercizio il Comitato ha, tra l'altro, valutato l'applicazione della Politica di Remunerazione adottata dalla Società, tenuto conto della specificità della situazione in cui si è venuta a trovare l'Emittente, e formulato proposte in materia di remunerazione incentivante per gli Organi Delegati.

\*\*\*

Alle riunioni del Comitato tenutesi nel corso dell'Esercizio ha regolarmente partecipato il Presidente del Collegio Sindacale, e hanno potuto partecipare ai lavori del Comitato anche gli altri Sindaci.

Nel corso dell'Esercizio le riunioni del Comitato per la Remunerazione e le Nomine sono state regolarmente verbalizzate.

Nello svolgimento delle sue funzioni il Comitato per la Remunerazione e le Nomine ha avuto la possibilità di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per l'espletamento dei suoi compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni.

Si precisa che nel corso dell'Esercizio il Comitato per la Remunerazione e le Nomine ha avuto a disposizione per l'assolvimento dei propri compiti un budget di euro 10.000.

## 8. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A., con delibera consiliare del 14 maggio 2015, ha definito, su proposta del Comitato per la Remunerazione e le Nomine le "Politiche di Remunerazione e procedure per l'attuazione di Aedes", nel rispetto della normativa applicabile e in conformità con il Principio 6.P.4 del Codice di Autodisciplina. La valutazione sulla adeguatezza e attualità delle menzionate politiche remunerative è stata operata dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato per la Remunerazione e le Nomine, nel corso dell'Esercizio, e da ultimo è previsto che una valutazione aggiornata venga effettuata in tempo utile per una completa illustrazione all'Assemblea degli Azionisti chiamata ad approvare il progetto di bilancio al 31 dicembre 2015.

Tale documento definisce le linee guida che tutti gli organi societari coinvolti devono osservare al fine di determinare le remunerazioni degli amministratori – in particolare degli amministratori esecutivi e degli altri investiti di particolari cariche – e dei dirigenti aventi responsabilità strategiche, tenuto conto anche delle remunerazioni percepite a livello di Gruppo, sia a livello procedurale (iter di definizione e attuazione delle politiche di remunerazione), sia a livello sostanziale (criteri che devono essere rispettati nella definizione delle politiche).

Le politiche e le procedure sulle remunerazioni sono illustrate nella prima sezione della Relazione sulla Remunerazione, predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e messa a disposizione del pubblico almeno ventuno giorni prima della data della prossima Assemblea, con le modalità previste dalla normativa – anche regolamentare – vigente, cui si rinvia integralmente per ogni informazione non contenuta nella presente Relazione.

Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 123-ter, comma 6, del TUF, la prossima Assemblea degli Azionisti, sarà, tra l'altro, chiamata a deliberare in maniera non vincolante sulla prima sezione della Relazione sulla Remunerazione, che illustra la politica sulle remunerazioni adottata dalla Società e le procedure utilizzate per la sua adozione ed attuazione.

\*\*\*

**Indennità degli Amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. i), TUF)**

Ai sensi dell'art. 123-bis, comma 1, lett. i), del TUF, si precisa che alla data di approvazione della presente Relazione non vi sono specifici accordi tra l'Emittente ed alcuno degli amministratori che prevedano il pagamento di indennità agli Amministratori in caso di dimissioni, licenziamento/revoca senza giusta causa o cessazione del rapporto a seguito di offerta pubblica di acquisto.

Nel corso dell'Esercizio non si è verificata alcuna cessazione dalla carica di Amministratori esecutivi.

## 9. COMITATO CONTROLLO, RISCHI E OPERATIVITA' CON PARTI CORRELATE

In conformità ai principi 7.P.3, lettera a), n. ii), e 7.P.4 del Codice di Autodisciplina, a seguito del rinnovo dell'organo amministrativo da parte dell'Assemblea del 10 giugno 2015, il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 11 giugno 2015 ha ricostituito nel proprio ambito il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate (di seguito anche "Comitato Controlli").

**Composizione e funzionamento del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)**

Il Comitato Controlli è attualmente composto da tre membri non esecutivi e indipendenti:

- Dario Latella;
- Annapaola Negri Clementi;
- Serenella Rossano.

Nel corso dell'Esercizio il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate si è riunito 17 (diciassette) volte, e per l'esercizio in corso sono programmate almeno 10 (dieci) riunioni (di cui 4 già tenute). Di regola le riunioni del Comitato hanno una durata media di circa 2 ore.

Le riunioni, coordinate dal Presidente del Comitato Controlli, hanno registrato la regolare ed assidua partecipazione dei membri del Comitato (la percentuale di partecipazione di ciascun componente alle riunioni tenute è indicata nella Tabella 2 riportata in appendice alla Relazione).

\*\*\*

In conformità con il Principio 7.P.4 del Codice di Autodisciplina, il Comitato Controlli è composto da Amministratori indipendenti ai sensi dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina nonché dell'art. 147 ter del Testo Unico e dell'art. 37 Reg. Mercati, e possiede un'adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi secondo la valutazione del Consiglio al momento della nomina.

Alle riunioni del Comitato Controlli tenutesi nel corso dell'Esercizio hanno preso parte, in relazione ai singoli argomenti di volta in volta all'ordine del giorno, soggetti che non ne sono membri, quali l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, il Responsabile della funzione Internal Audit, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dirigenti, rappresentanti della Società di Revisione e consulenti della Società.

**Funzioni attribuite al Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate**

Nella riunione dell'11 giugno 2015 il Consiglio di Amministrazione ha attribuito, tra l'altro, al Comitato Controlli le seguenti funzioni di natura consultiva e propositiva, comprendenti quelle indicate dal Codice di Autodisciplina e quelle contenute nella "Procedura sulle operazioni con Parti Correlate del Gruppo Aedes", come meglio dettagliate nelle Linee di Indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi adottate dalla Società:

- a) rilasciare pareri al Consiglio di Amministrazione nei casi previsti dal Criterio applicativo 7.C.I. del Codice di Autodisciplina;

- b) valutare, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- c) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali, nonché alla progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno;
- d) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione *internal audit*;
- e) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di *internal audit*;
- f) esercitare, se del caso, la facoltà di chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
- g) riferire al Consiglio, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e di quella semestrale, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- h) svolgere i compiti che, in conformità con la normativa regolamentare di volta in volta vigente, gli sono attribuiti ai sensi della "Procedura sulle operazioni con Parti Correlate del Gruppo Aedes";
- i) assistere il Consiglio di Amministrazione nella individuazione e nell'aggiornamento dei principi e delle indicazioni contenute nelle Linee di Indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi adottate dalla Società.

Al Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate spettano il ruolo e le competenze rilevanti che il Regolamento Parti Correlate e la Procedura OPC attribuiscono al Comitato costituito in tutto o in maggioranza da amministratori non esecutivi e indipendenti, con riferimento alle operazioni con parti correlate.

Nel corso dell'Esercizio il Comitato ha regolarmente svolto le attività propositive e consultive che gli sono proprie ed ha focalizzato, tra l'altro, la propria attenzione sulle seguenti materie:

- attività di *assessment* delle competenze tecnico manageriali del nuovo Gruppo integrato Aedes/Praga;
- avanzamento delle attività propedeutiche a garantire l'efficacia del processo di integrazione operativa del Gruppo Aedes con il Gruppo Praga Holding;
- processo di predisposizione del budget 2015;
- valutazione del corretto utilizzo dei principi contabili;
- attività di aggiornamento delle procedure aziendali;
- attività di aggiornamento dei modelli di organizzazione e di gestione ex D. Lgs. n. 231/01.

Il Comitato è stato inoltre chiamato a pronunciarsi su operazioni con parti correlate, con particolare riferimento, tra le altre, alle seguenti operazioni: (i) finanziamenti soci a favore di società collegate; (ii) avvio istruttoria su possibile cessione Aedes Real Estate SGR S.p.A.; (iii) prestazione di servizi da parte di R&P Engineering S.r.l.

Nel corso dell'Esercizio il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate ha illustrato agli Amministratori il contenuto delle attività espletate, esponendo all'organo amministrativo anche le proprie valutazioni sullo stato di adeguatezza complessiva, efficacia ed efficienza del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi.

Da ultimo, nella riunione del 21 marzo 2016, il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate ha tra l'altro: (i) effettuato la valutazione periodica sull'adeguatezza del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché sulla sua efficacia; (ii) esaminato la relazione sui rischi predisposta dall'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi; (iii) valutato, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti la Società di Revisione e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili societari e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato relativo all'Esercizio.

\*\*\*

Alle riunioni del Comitato hanno preso parte, oltre ai propri componenti, il Presidente e altri membri del Collegio Sindacale; il Collegio Sindacale si è quindi riunito in seduta congiunta con il Comitato, al fine di assicurare un efficiente coordinamento dei lavori e un puntuale e completo scambio di informazioni.

In conformità al Criterio applicativo 4.C.1, lett. d), del Codice, le riunioni del Comitato sono state regolarmente verbalizzate.

Nello svolgimento delle sue funzioni il Comitato ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per l'espletamento dei suoi compiti, facoltà di cui si è regolarmente avvalso, nonché di ricorrere a consulenti esterni.

Si precisa che nell'Esercizio il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate ha avuto a disposizione per l'assolvimento dei propri compiti di natura ordinaria un budget di euro 10.000 (potendo invece avvalersi di poteri di spesa straordinari per l'espletamento dei compiti di natura istruttoria legati al perfezionamento dell'operazione straordinaria).

## 10. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Con riferimento al Criterio applicativo 7.C.1 lett. a), del Codice, si precisa che la Società si è dotata di apposite "Linee di indirizzo del Sistema di Controllo Interno del Gruppo Aedes" ("Linee di Indirizzo") con l'obiettivo di meglio coordinare l'attività delle diverse funzioni coinvolte nella materia dei controlli interni. Le Linee di Indirizzo sono state aggiornate, da ultimo, dal Consiglio di Amministrazione del 20 dicembre 2012, previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate e su proposta dell'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi.

Va opportunamente rilevato che il Consiglio di Amministrazione, nello stabilire l'assetto di governance della Società, ha deciso di individuare la figura dell'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei rischi in un amministratore distinto dall'Amministratore Delegato; la soluzione organizzativa ha così permesso al capo azienda di focalizzarsi sullo sviluppo delle attività di "core business" e all'Amministratore Incaricato di concentrare le attività sulla implementazione del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi della Società e del Gruppo Aedes e sulla mappatura dei rischi aziendali.

I controlli coinvolgono, con diversi ruoli e nell'ambito delle rispettive competenze, gli organi di vertice della Capogruppo Aedes SIQ S.p.A.: Consiglio di Amministrazione,

Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, il Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il Responsabile della funzione Internal Audit, l'Organismo di Vigilanza e tutto il personale della Società e del Gruppo Aedes SIIQ S.p.A., nonché gli Amministratori, i Sindaci e gli Organismi di Vigilanza delle società controllate; tutti i menzionati organi sono tenuti ad attenersi alle indicazioni ed ai principi contenuti nelle Linee di Indirizzo.

Il Sistema di Controllo Interno del Gruppo Aedes SIIQ S.p.A. è diretto a:

- contribuire ad una conduzione dell'impresa coerente con gli obiettivi aziendali definiti dal Consiglio di Amministrazione, favorendo l'assunzione di decisioni consapevoli;
- assicurare la necessaria separazione tra le funzioni operative e quelle di controllo, e pertanto è strutturato in modo da evitare o ridurre al minimo le situazioni di conflitto di interesse nell'individuazione e assegnazione delle competenze in materia di controlli;
- agevolare l'identificazione, la misurazione, la gestione ed il monitoraggio adeguato dei rischi assunti dall'Emittente e dal Gruppo Aedes SIIQ S.p.A., con particolare riguardo, tra l'altro, alle società aventi rilevanza strategica;
- stabilire attività di controllo ad ogni livello operativo e individuare con chiarezza compiti e responsabilità, in particolare nelle fasi di supervisione e di intervento e correzione delle irregolarità riscontrate;
- assicurare sistemi informativi affidabili e idonei processi di reporting ai diversi livelli;
- garantire che le anomalie riscontrate siano tempestivamente portate a conoscenza di adeguati livelli della struttura dell'azienda;
- consentire la registrazione di ogni fatto di gestione e, in particolare, di ogni operazione con adeguato grado di dettaglio, assicurandone la corretta attribuzione sotto il profilo temporale;
- individuare le diverse tipologie di rischio cui risultano esposti, nel tempo, l'Emittente ed il Gruppo Aedes nel suo complesso (rischi operativi, di mercato, di liquidità, di credito, di regolamento, di frode e infedeltà dei dipendenti, legali, di reputazione, di non conformità, ecc.).

Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi è soggetto ad esame e verifica periodici tenendo conto dell'evoluzione dell'operatività aziendale e del contesto di riferimento, nonché delle **best practice** esistenti in ambito nazionale e internazionale.

Parte integrante ed essenziale del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi del Gruppo Aedes è costituita dal sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistente in relazione al processo di informativa finanziaria (procedure amministrative e contabili per la predisposizione del bilancio d'esercizio e consolidato e delle altre relazioni e comunicazioni di carattere economico, patrimoniale e/o finanziario predisposte ai sensi di legge e/o di regolamento, nonché per il monitoraggio sulla effettiva applicazione delle stesse), predisposto con il coordinamento del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

In attuazione del Criterio applicativo I.C.1 lett. b), del Codice, si precisa che, da ultimo in occasione del Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2016, l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi ha sottoposto al Consiglio la relazione di individuazione dei principali rischi aziendali. Il Consiglio di Amministrazione ha quindi approvato la politica di monitoraggio dei rischi nell'ottica di una loro compatibilità con una sana e corretta gestione dell'impresa e ha preso atto che – alla luce delle recenti operazioni straordinarie attuate alla fine dell'esercizio 2014 (e in particolare alla luce dell'integrazione tra il Gruppo Aedes e il Gruppo Praga) – l'attività di adeguamento del sistema di controlli interni è in corso di ultimazione.

Sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria, anche consolidata.

#### Premessa

In ossequio alle indicazioni inserite nel Format diffuso dalla Borsa Italiana si precisa che il sistema di gestione e controllo del Gruppo Aedes inerente i rischi attinenti il processo di informativa di bilancio e finanziaria è parte integrante e si inserisce nel contesto del più ampio sistema di controlli interni della Società e del Gruppo, sistema del quale costituiscono importanti elementi: il Codice Etico, il Modello di organizzazione e di gestione ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 e i relativi protocolli di parte speciale, il Codice di comportamento in materia di **Internal Dealing** e di tenuta del Registro delle Persone che hanno accesso a Informazioni Privilegiate, la Procedura sulle operazioni con parti correlate, il Sistema di deleghe e procure, l'Organigramma aziendale, la Procedura per la Gestione delle Informazioni Privilegiate, il processo di **Risk Analysis** adottato (**Risk Assessment**), il Sistema Contabile e Amministrativo, la Procedura per l'identificazione delle operazioni significative del Gruppo Aedes.

A sua volta il Sistema Contabile e Amministrativo del Gruppo Aedes è costituito da un insieme di procedure e documenti operativi, quali:

- il Modello Organizzativo Contabile e Amministrativo – che si rivolge a tutti i dipendenti direttamente coinvolti nel processo di formazione e/o controllo dell'informativa contabile, indicando le specifiche responsabilità;
- la Procedura Flussi informativi bilancio civilistico e bilancio consolidato – documento finalizzato a promuovere l'applicazione di criteri contabili uniformi all'interno del Gruppo per quanto riguarda la rilevazione, classificazione e misurazione dei fatti di gestione, attualmente in corso di aggiornamento;
- le Istruzioni operative di bilancio e di reporting e calendari di chiusura – documenti finalizzati a comunicare alle diverse Funzioni aziendali le modalità operative di dettaglio per la gestione delle attività di predisposizione del bilancio entro scadenze definite e condivise;
- le Note operative amministrative e contabili – documenti/job description che definiscono le responsabilità e le regole di controllo cui attenersi con particolare riferimento ai processi amministrativo – contabili.

Il Modello Organizzativo Contabile e Amministrativo si basa, nelle sue linee generali, su un approccio metodologico che si articola nelle seguenti fasi:

- identificazione e valutazione dei rischi sull'informativa finanziaria;
- identificazione dei controlli a fronte dei rischi individuati;
- valutazione dei controlli a fronte dei rischi individuati e gestione delle eventuali problematiche rilevate.

Il Sistema, come noto, è finalizzato a garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria fornita dal Gruppo Aedes.

La sua progettazione, l'implementazione e il mantenimento sono stati condotti sulla base del modello di **business** (attività tipiche del settore immobiliare) svolto dal Gruppo e, naturalmente, dall'esperienza storica della specifica realtà aziendale dell'Emittente e delle sue controllate.

In tale ambito hanno assunto rilevanza i seguenti elementi: la specificità della struttura societaria del Gruppo (tipica dei gruppi immobiliari), e cioè il fatto che il Gruppo Aedes sia costituito da un ingente numero di società, che conducono tutte lo stesso **business**; la centralizzazione delle attività amministrative e contabili e di produzioni dei bilanci in capo all'Emittente; la centralizzazione nella medesima struttura della produzione del bilancio

consolidato con il monitoraggio del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Sia il monitoraggio sull'effettiva applicazione del Sistema di gestione dei rischi relativi all'informativa finanziaria sia la sua periodica valutazione sono stati svolti in modo continuativo durante il corso dell'intero Esercizio con il coordinamento del Dirigente Preposto che ha la responsabilità diretta della verifica circa la corretta e tempestiva esecuzione delle attività di gestione in ambito amministrativo, contabile e finanziario svolte dall'Area Amministrazione e Bilancio.

Descrizione delle principali caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

A) Fasi del Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.

Il processo di identificazione e valutazione dei rischi condotto dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari si è focalizzato principalmente sull'individuazione dei potenziali rischi connessi all'informativa finanziaria e alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati di bilancio: l'identificazione e la valutazione dei rischi, considerata la tipicità del business immobiliare, è strettamente correlata all'incidenza e all'importanza degli asset immobiliari posseduti e gestiti. Individuati e valutati i rischi, sono individuati e valutati i controlli, anche a fronte delle eventuali problematiche rilevate nell'attività continuativa di monitoraggio.

B) Ruolo e funzioni coinvolte.

Il Sistema di gestione e di controllo dell'informativa finanziaria è gestito dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Gabriele Cerminara, nominato dal Consiglio di Amministrazione in conformità con le disposizioni statutarie vigenti.

Nell'espletamento delle sue attività, il Dirigente Preposto:

- interagisce con il Responsabile della funzione di Internal Audit, che svolge verifiche indipendenti circa l'operatività del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e supporta il Dirigente Preposto nelle attività di monitoraggio del Sistema medesimo;
- è supportato dai Responsabili di Funzione coinvolti i quali, relativamente all'area di propria competenza, assicurano la completezza e l'attendibilità dei flussi informativi verso il Dirigente Preposto ai fini della predisposizione dell'informativa contabile;
- coordina le attività svolte delle strutture amministrative delle società controllate rilevanti;
- instaura un reciproco scambio di informazioni con il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, con il Collegio Sindacale e con il Consiglio di Amministrazione, riferendo sull'attività svolta e sull'adeguatezza del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi con particolare riferimento ai rischi inerenti l'informativa finanziaria.

Al riguardo, si rammenta che il Dirigente Preposto è invitato con assiduità - in relazione agli argomenti all'ordine del giorno - alle riunioni del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate e del Consiglio di Amministrazione.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari informa il Collegio Sindacale e il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate relativamente all'adeguatezza, anche organizzativa, e all'affidabilità del sistema amministrativo-contabile.

\*\*\*

### 10.1 Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi

Come detto, in osservanza del Principio 7.P.3, lett. a), n. (i), del Codice di Autodisciplina, a seguito del rinnovo dell'organo amministrativo da parte dell'Assemblea del 10 giugno 2015, il Consiglio di Amministrazione nella riunione dell'11 giugno 2015 ha individuato al proprio interno un Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi.

Tale carica è ricoperta dal Vice Presidente Benedetto Ceglie, al quale - in osservanza del Criterio Applicativo 7.C.4 del Codice - sono stati conferiti i seguenti poteri e funzioni:

sulla base dell'indirizzo stabilito dal Consiglio di Amministrazione, predisporre regole, procedure e proposte di strutture organizzative volte a consentire l'identificazione, la misurazione, la gestione e il monitoraggio dei principali rischi. In particolare:

1. curare l'identificazione dei principali rischi aziendali della Società e delle società del Gruppo Aedes, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, e sottoporre i medesimi periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione;
2. dare esecuzione alle linee di indirizzo del sistema di controllo interno fissate dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, anche a livello di gruppo, verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia, il tutto nel rispetto di quanto prescritto nelle linee di indirizzo del sistema di controllo interno fissate dal Consiglio di Amministrazione e dei principi del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate;
3. occuparsi dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare di volta in volta vigente;
4. chiedere alla funzione di Internal Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestualmente comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Presidente del Comitato Controllo e Rischi e al Presidente del Collegio Sindacale;
5. riferire tempestivamente al Comitato Controllo e Rischi, al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale, in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché i predetti organi possano prendere le opportune iniziative;
6. proporre al Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi e sentito il Collegio Sindacale, la nomina e la revoca, del responsabile della funzione di Internal Audit, nonché la remunerazione, coerentemente con le politiche aziendali, e la dotazione al medesimo di risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità.

All'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi è altresì attribuito ogni più ampio potere ai fini dell'efficace ed efficiente esecuzione dell'incarico di:

- (1) monitorare e costantemente verificare l'adeguatezza e la tempestività dei flussi informativi tra le società, consorzi, raggruppamenti o altre forme associative nei quali la Società abbia partecipazioni o interessenze e la Società medesima quale Capogruppo, allo scopo di assicurare a quest'ultima la piena conoscenza e la conseguente governabilità degli accadimenti aziendali, con facoltà di eventualmente promuovere l'attivazione di nuovi canali informativi o di reporting;
- (2) monitorare e costantemente verificare la congruenza delle modalità di gestione attuate da società, consorzi, raggruppamenti o altre forme associative nei quali la Società

abbia partecipazioni o interessenze, con le linee di indirizzo approvate dal Consiglio di Amministrazione.

Quanto previsto ai punti 1 e 2 sarà oggetto di costante e tempestiva informativa all'Amministratore Delegato.

Per l'esercizio delle sue funzioni come sopra descritte, il Vice Presidente formulerà all'Amministratore Delegato, in sede di elaborazione del budget annuale della Società, le proposte sugli interventi da programmare, affinché gli stessi trovino copertura economica e finanziaria nel documento di pianificazione annuale.

\*\*\*

In osservanza del Criterio applicativo 7.C.4, lett. a) del Codice di Autodisciplina, l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi ha curato l'identificazione dei principali rischi aziendali (strategici, operativi, finanziari e di compliance), tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, e li ha sottoposti all'esame del Consiglio; in occasione della riunione per l'approvazione della relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2014, e da ultimo in occasione della riunione consiliare per l'approvazione della relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015, ha sottoposto al Consiglio di Amministrazione la propria valutazione e le proprie proposte in merito all'identificazione e alla politica di gestione dei rischi aziendali (c.d. risk assessment).

In osservanza del Criterio applicativo 7.C.4, lett. b) del Codice, l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi ha dato esecuzione alle Linee di Indirizzo, verificando costantemente l'adeguatezza complessiva, l'efficacia e l'efficienza del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, e provvedendo affinché tale Sistema sia adattato alla dinamica delle condizioni operative e del vigente panorama legislativo e regolamentare.

## 10.2 Responsabile della funzione di Internal Audit

Nel corso dell'Esercizio, in considerazione della temporanea assenza del Responsabile interno, il Consiglio di Amministrazione – su proposta dell'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate e sentito il Collegio Sindacale – ha nominato, nella riunione del 19 marzo 2015, PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A. quale Responsabile della Funzione di Internal Audit della Società per il periodo 23 marzo - 31 dicembre 2015.

Il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 11 novembre 2015, ha poi approvato la proposta dell'Amministratore Delegato, di concerto con l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, di esternalizzazione della Funzione di Internal Audit, nel rispetto di quanto previsto dal criterio applicativo 7.C.6 del Codice di Autodisciplina, affidando le attività rimesse a tale funzione ad un soggetto esterno alla Società purché questo risulti dotato di adeguati requisiti di professionalità, indipendenza e organizzazione. Nella riunione del 25 novembre 2015, su proposta dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, che ha verificato la sussistenza dei requisiti necessari per l'assunzione dell'incarico, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di nominare PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A. quale responsabile (esterno) della funzione di Internal Audit della Società per l'anno 2016.

In conformità al Criterio applicativo 7.C.5, lett. b), del Codice di Autodisciplina, si precisa che il Responsabile della funzione di Internal Audit non è responsabile di alcuna area operativa e risponde funzionalmente al Consiglio di Amministrazione, al Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate e all'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi.

\*\*\*

Al Responsabile della funzione di Internal Audit spettano le funzioni indicate dal Codice di Autodisciplina, e contenute nelle Linee di Indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi adottate dalla Società; in particolare:

a) predisporre il piano annuale di lavoro basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi, e lo illustra all'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, al Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, al Collegio Sindacale;

b) verifica, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli standard internazionali, l'operatività e l'idoneità del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;

c) coadiuva l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi nella cura della progettazione, gestione e nel monitoraggio del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e nell'individuazione dei diversi fattori di rischio;

d) programma ed effettua, in coerenza con il piano annuale di lavoro, l'attività di controllo diretto e specifico nell'Emittente e nelle società del Gruppo, con particolare riguardo alle società aventi rilevanza strategica, al fine di riscontrare eventuali carenze del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi nelle diverse aree di rischio;

e) verifica, nell'ambito del piano di audit, l'affidabilità dei sistemi informativi, inclusi i sistemi di rilevazione contabile;

f) verifica che le regole e le procedure dei processi di controllo siano rispettate e che tutti i soggetti coinvolti operino in conformità agli obiettivi prefissati. In particolare:

- controlla l'affidabilità dei flussi informativi, inclusi i sistemi di rilevazione di natura amministrativo-contabile;

- verifica, nell'ambito del piano di lavoro, che le procedure adottate dall'Emittente e dal Gruppo assicurino il rispetto, in particolare, delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti;

g) espleta inoltre compiti d'accertamento con riguardo a specifiche operazioni e aspetti di rilievo, ove lo ritenga opportuno o su richiesta del Consiglio di Amministrazione, del Comitato per il Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, dell'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi o del Collegio Sindacale;

h) accerta, con le modalità ritenute più opportune, che le anomalie riscontrate nell'operatività e nel funzionamento dei controlli siano state rimosse;

i) conserva con ordine tutta la documentazione relativa alla attività svolta;

l) predisporre relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento; le relazioni periodiche contengono altresì una valutazione sull'idoneità del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi; inoltre, alla luce sia dei risultati dei controlli che dell'analisi dei rischi aziendali, individua le eventuali carenze del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e propone eventuali necessari interventi sul sistema stesso; le carenze individuate e gli interventi proposti sono riportati nelle relative relazioni;

- m) ove del caso, predisporre tempestivamente relazioni su eventi considerati di particolare rilevanza;
- n) trasmette le relazioni di cui ai punti l) e m) all'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi; nonché ai Presidenti del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, e, se del caso, al responsabile della funzione oggetto dell'attività di verifica e all'Organismo di Vigilanza; ove le attività di controllo investano società del Gruppo, le relazioni sono, di regola, trasmesse anche ai relativi organi competenti della società interessata. Di regola la trasmissione delle relazioni e di ogni altro documento aziendale deve avvenire tramite consegna *brevi manu* o comunque mediante mezzi che ne preservino la massima riservatezza;
- o) almeno due volte l'anno, in tempo utile per consentire al Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate e al Consiglio di Amministrazione, nonché all'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, l'espletamento dei rispettivi compiti, in occasione delle (o precedentemente alle) riunioni del Consiglio per l'approvazione della relazione finanziaria annuale e della relazione finanziaria semestrale, predisporre una sintesi semestrale riepilogativa dei principali rilievi emersi nel semestre di riferimento e durante tutto l'anno. La relazione annuale compilata precedentemente alla approvazione della relazione finanziaria annuale contiene anche un aggiornamento dei rischi aziendali oggetto di monitoraggio emersi durante l'anno;
- p) in presenza di criticità che suggeriscano un intervento urgente, informa senza indugio l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e gli organi delegati, nonché se del caso, i Presidenti del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, del Collegio Sindacale e del Consiglio di Amministrazione per aggiornarli sui risultati del suo operato.

Nel corso dell'Esercizio il Responsabile della funzione di Internal Audit ha:

- a) verificato l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- b) avuto accesso alle informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione non ha stanziato un budget *ad hoc* a disposizione del Responsabile della funzione di Internal Audit, ma di volta in volta la Società mette a disposizione del medesimo le risorse all'uopo necessarie per l'espletamento delle proprie funzioni.

Nel corso dell'Esercizio l'attività condotta dal Responsabile della funzione di Internal Audit ha riguardato, tra l'altro e in particolare:

- (i) l'attività di mappatura e di monitoraggio degli impegni e/o garanzie e/o manleve previste in accordi contrattuali sottoscritti da società del Gruppo;
- (ii) lo stato di avanzamento delle attività di integrazione tra il Gruppo Aedes e il Gruppo Praga, ivi incluso il processo di integrazione tra i sistemi contabili dei due gruppi;
- (iii) l'*assessment* del processo di gestione dei contratti di appalto e del processo di gestione ordini del Gruppo Praga;
- (iv) la completezza e adeguatezza dei flussi informativi all'organo amministrativo della Capogruppo;
- (v) ulteriori specifiche attività di controllo su impulso dell'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno, del Comitato Controlli, o del Collegio Sindacale.

\*\*\*

L'affidamento della funzione alla PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A., soggetto esterno all'Emittente, ha comportato una specifica verifica in ordine alla sussistenza di adeguati requisiti di professionalità, indipendenza e organizzazione per svolgere la funzione di Internal Auditor.

### 10.3 Modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001

Come noto, il sistema di controllo interno è stato rafforzato, tra l'altro, mediante l'adozione di un apposito modello organizzativo (di seguito anche "Modello Organizzativo" o "Modello 231"), inizialmente approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 febbraio 2004, e successivamente aggiornato in data 11 maggio 2006, 4 dicembre 2008, 15 ottobre 2009, 25 marzo 2011, 20 luglio 2011, 21 dicembre 2011 e, da ultimo, in data 12 novembre 2013.

Il Modello 231 adottato dalla Società è strutturato nelle seguenti parti:

- la c.d. Parte Generale, che illustra gli obiettivi, le linee di struttura e le modalità di implementazione del Modello Organizzativo;
- la c.d. Parte Speciale, suddivisa in capitoli per categorie di reato, che descrive le fattispecie criminose di cui al D. Lgs. 231/01 ritenute rilevanti a seguito del lavoro di risk assessment, stabilisce determinate regole di comportamento direttamente applicabili ai destinatari del Modello 231, fissa i principi per la redazione delle procedure nelle aree aziendali coinvolte e, infine, identifica le aree in cui è più alto il rischio di commissione dei reati previsti nel Decreto 231 (c.d. "aree sensibili"), individuando le funzioni aziendali interessate.

La Parte Speciale si pone dunque come punto di collegamento tra i principi sanciti nella Parte Generale e le procedure aziendali poste a presidio del c.d. "rischio-reato".

Più in particolare, la Parte Speciale (secondo la struttura sopra descritta) risulta suddivisa oggi in 13 Capitoli, ciascuno dei quali relativo alle seguenti categorie di reato:

1. reati nei rapporti con le Pubbliche Amministrazioni italiane o estere;
2. delitti informatici;
3. delitti di criminalità organizzata;
4. delitti contro l'industria e il commercio;
5. reati societari;
6. abusi di mercato (c.d. "market abuse");
7. omicidio colposo e lesioni gravi o gravissime commesse con violazione delle norme sulla tutela della salute e sicurezza sul lavoro;
8. ricettazione, riciclaggio e impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita;
9. delitti in materia di violazione del diritto d'autore;
10. induzione a non rendere dichiarazioni o a rendere dichiarazioni mendaci all'autorità giudiziaria;
11. reati transnazionali (induzione a non rendere dichiarazioni o a rendere dichiarazioni mendaci all'autorità giudiziaria; favoreggiamento personale; associazione per delinquere; associazione di tipo mafioso anche straniera);
12. reati ambientali;
13. impiego di cittadini di paesi terzi il cui soggiorno è irregolare.

Il Consiglio di Amministrazione del 12 novembre 2013 ha approvato l'ultima versione del Modello 231 e del relativo Codice Etico al fine di adeguarne i contenuti alle novità normative di cui ai seguenti provvedimenti:

(i) D. Lgs. 16 luglio 2012, n. 109, che ha introdotto nell'ambito del D. Lgs. 231/2001 il nuovo art. 25-duodeces, rubricato "Impiego di cittadini di paesi terzi il cui soggiorno è irregolare";

(ii) L. 6 novembre 2012, n. 190 (c.d. "Legge anticorruzione"): tale legge – recante le disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione – ha introdotto nel novero dei c.d. "reati-presupposto" due nuove fattispecie criminose: a) il reato di "Induzione indebita a dare o promettere utilità", nonché b) il reato di "Corruzione tra privati" di cui al nuovo art. 2635 cod. civ..

Da ultimo, si rende noto che è stata avviata un'attività di aggiornamento del Modello Organizzativo, sia per tenere conto dell'evoluzione aziendale in termini organizzativi e di business (alla luce dell'integrazione tra il Gruppo Aedes e il Gruppo Praga, più volte richiamata) sia per tenere conto delle novità normative in materia di "reati-presupposto".

La Parte Generale del Modello 231 di Aedes SHQ S.p.A. ed il relativo Codice Etico sono pubblicati sul sito internet istituzionale all'indirizzo "Corporate Governance/Documenti", mentre l'integrale versione del Modello Organizzativo (Parte Generale e Speciale) della Società, unitamente a tutti i relativi allegati, tra cui il Codice Etico, sono a disposizione del personale sulla rete intranet aziendale.

Ai termini dell'art. 6, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 231/2001, è stato nominato un Organismo di Vigilanza, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo, organo preposto a vigilare sull'effettività, adeguatezza, funzionamento e osservanza del Modello Organizzativo, curandone inoltre il costante aggiornamento.

L'Organismo di Vigilanza è stato composto, sino alla scadenza del precedente Consiglio di Amministrazione della Società, ossia sino al 10 giugno 2015, dall'Avv. Luciano Soldi (Presidente), dai Consiglieri Benedetto Ceglie e Luca Savino.

Come anticipato, il Consiglio di Amministrazione in data 11 giugno 2015, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 6, comma 4-bis, del Decreto Legislativo n. 231/2001, ha affidato al Collegio Sindacale le funzioni di Organismo di Vigilanza ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. b) del citato Decreto.

A decorrere dall'11 giugno 2015, l'Organismo di Vigilanza di Aedes SHQ S.p.A. è quindi composto da Cristiano Agogliati (Presidente del Collegio Sindacale), Sabrina Navarra (Sindaco Effettivo) e Fabrizio Capponi (Sindaco Effettivo).

Nel corso dell'Esercizio, l'Organismo di Vigilanza ha svolto l'attività di vigilanza sul funzionamento e sull'osservanza del Modello Organizzativo e ha formulato le necessarie raccomandazioni. In particolare, l'Organismo di Vigilanza nominato in data 11 giugno 2015 ha preso atto della situazione in cui la Società ha operato nel corso del 2015 (sino alla data del 9 giugno 2015) e delle relative priorità, nonché dell'attività svolta dal precedente Organismo di Vigilanza come descritta nella relazione che il medesimo Organismo di Vigilanza ha redatto alla data sopra indicata, invitando fra l'altro il vertice aziendale a: (i) valutare l'opportunità che le società entrate nel Gruppo all'esito del citato processo di integrazione con il Gruppo Praga Holding si dotino di Modello Organizzativo idoneo ai sensi del D.Lgs. 231/2001; (ii) aggiornare il Modello Organizzativo 231 della Società, anche alla luce dell'introduzione delle nuove fattispecie di reato criminose introdotte nel novero dei c.d. "reati presupposto", successivamente all'ultimo aggiornamento del

Modello Organizzativo 231 adottato dal Gruppo Aedes; (iii) effettuare una revisione delle procedure aziendali, sotto il profilo organizzativo, operativo e gestionale, anche alla luce della nota operazione di ristrutturazione e rilancio che ha interessato il Gruppo Aedes, conclusasi nel luglio 2015.

Nel corso dell'Esercizio, l'Organismo di Vigilanza di Aedes SIQ S.p.A., nella nuova composizione sopra richiamata, si è riunito tre volte, più precisamente in data 22 luglio 2015, 11 novembre 2015 ed 11 dicembre 2015, oltre alle due riunioni dell'Organismo di Vigilanza precedente.

Nel corso delle menzionate riunioni, l'Organismo di Vigilanza ha preso atto delle iniziative avviate dalla Società e da alcune controllate al fine di garantire i dovuti presidi di controllo in ragione sia del nuovo assetto organizzativo sia delle ultime modifiche ed integrazioni al D.Lgs. n. 231/2001.

Si precisa, infine, che il funzionamento del Modello Organizzativo è agevolato dall'attivazione di specifici flussi informativi verso l'Organismo di Vigilanza, in attuazione a quanto previsto dall'art. 6, comma 2, lettera d), del D. Lgs. n. 231/01, che individua precisi obblighi di informazione nei confronti dell'organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza dei modelli.

#### 10.4 Società di revisione

La società incaricata della revisione legale dei conti dell'Emittente e delle altre società controllate è Deloitte & Touche S.p.A. In data 10 giugno 2015, come anticipato, l'Assemblea degli Azionisti ha conferito a Deloitte & Touche S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2015 – 2023, essendo scaduto il periodo novennale di incarico di revisione precedentemente affidato a Reconta Ernst&Young S.p.A..

#### 10.5 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari è il Dott. Gabriele Cerminara, nominato dal Consiglio di Amministrazione in data 16 giugno 2011.

Ai sensi dell'art. 13-bis dello Statuto, il Dirigente deve essere scelto dall'organo amministrativo, previo parere del Collegio Sindacale, tra soggetti che posseggano un'adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria e previo accertamento dei requisiti di onorabilità normativamente prescritti.

Al Dirigente Preposto sono assicurati tutti i poteri e i mezzi necessari a garantire l'attendibilità, affidabilità, accuratezza e tempestività dell'informativa finanziaria e, in generale, per l'esercizio di tutti i compiti a lui attribuiti, ivi inclusi:

- avere accesso diretto a tutte le informazioni necessarie per la elaborazione e produzione dei dati contabili senza necessità di autorizzazioni, utilizzando ogni canale di comunicazione interna che garantisca una corretta informazione infra-aziendale, fermo restando l'obbligo di mantenere riservati tutti i documenti e le informazioni acquisite nello svolgimento dei propri compiti, in osservanza delle disposizioni di legge e di regolamento applicabili;
- strutturare il proprio ufficio – sia con riferimento al personale, sia con riferimento ai mezzi tecnici a disposizione (risorse materiali, informatiche, ecc.) – nel modo reputato più adeguato rispetto ai compiti assegnati;
- implementare, aggiornare e, ove del caso, progettare, le procedure amministrative e

contabili, potendo disporre della collaborazione degli uffici che partecipano alla produzione delle informazioni rilevanti;

- disporre di consulenze esterne, laddove esigenze aziendali lo rendano necessario, attingendo dal budget attribuitogli;

- instaurare con gli altri soggetti responsabili del sistema di controllo relazioni e flussi informativi che garantiscano, oltre alla costante mappatura dei rischi e dei processi, un adeguato monitoraggio del corretto funzionamento delle procedure.

Il Responsabile della funzione di Internal Audit, nell'ambito dell'espletamento delle proprie funzioni, può espletare autonomi controlli sull'affidabilità dei sistemi di flussi informativi di natura amministrativo-contabile predisposti dal Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

#### 10.6 Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi

In osservanza del Principio 7.P.3 del Codice di Autodisciplina, e nel rispetto delle *best practice* delle società quotate, la Società ha previsto modalità di coordinamento tra i vari soggetti coinvolti nel Sistema di controllo interno e nella gestione dei rischi, contemplate tra l'altro anche nelle proprie Linee di Indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi.

In particolare, sono previste periodicamente delle riunioni che si svolgono, in sede congiunta, tra i vari organi deputati al controllo interno e alla gestione dei rischi (Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza e Responsabile della funzione di internal audit) allo scopo di identificare le aree di intervento comune, evitare sovrapposizioni di funzioni c/o duplicazioni di attività ed implementare un sistema di "compliance" unitario ed efficiente all'interno della Società e del Gruppo Aedes.

E' poi tra l'altro previsto che: (i) alle riunioni del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate partecipi almeno il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco da lui designato, ferma restando la possibilità anche per gli altri Sindaci effettivi di partecipare a tali riunioni (ed in effetti il Collegio Sindacale ha pressoché sempre partecipato alle riunioni del Comitato); (ii) le relazioni del Responsabile della funzione di Internal Audit debbano essere trasmesse, di norma contestualmente, all'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, ai Presidenti del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, dell'Organismo di Vigilanza, del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, e, se del caso, al Responsabile della funzione oggetto della verifica, nonché, ove le attività di controllo investano società del Gruppo, anche ai relativi organi competenti; (iii) con periodicità almeno annuale, la Società di Revisione si riunisca congiuntamente al Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, al Collegio Sindacale e al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari al fine, tra l'altro, di valutare il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato.

#### 11. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI ED OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

In merito alle operazioni con parti correlate, si ricorda che il Consiglio di Amministrazione, in osservanza del Regolamento Parti Correlate e previo parere del Comitato per il Controllo Interno, ha approvato nella riunione del 12 novembre 2010 la "Procedura sulle operazioni con parti correlate del Gruppo Aedes" (anche "Procedura

OPC”), efficace a far data dal 1° gennaio 2011 (il testo integrale della Procedura OPC è disponibile sul sito [www.acedsgroup.com](http://www.acedsgroup.com), nella sezione “Corporate Governance”/ “Documenti Societari”/ “Procedura sulle operazioni con parti correlate del Gruppo Aedes”).

La Procedura OPC, nel rispetto della normativa regolamentare applicabile, distingue le operazioni con parti correlate a seconda della loro minore o maggiore rilevanza, individuando le operazioni di maggiore rilevanza in conformità con gli indici di cui all’Allegato 3 al Regolamento Parti Correlate, e riserva l’approvazione di tutte le operazioni con parti correlate, sia di minore sia di maggiore rilevanza, o delle relative proposte di deliberazione da sottoporre all’Assemblea nei casi di competenza assembleare, al Consiglio di Amministrazione.

La Procedura OPC contempla poi due diverse modalità di istruzione ed approvazione delle operazioni con parti correlate, graduate in relazione appunto alla loro (maggiore o minore) rilevanza, e cioè, una procedura “generale” per tutte le operazioni di minore rilevanza con parti correlate, ed una “speciale” per quelle che superino le soglie di rilevanza individuate nel rispetto dei criteri stabiliti dalla stessa Consob. Entrambe le tipologie di procedura (generale e speciale) sono caratterizzate da una forte valorizzazione del ruolo degli Amministratori indipendenti, i quali dovranno sempre rilasciare un parere preventivo rispetto all’operazione proposta; è inoltre previsto che, almeno tutte le volte in cui si applichi la procedura “speciale”, tale parere sia vincolante per il Consiglio, e che gli Amministratori indipendenti, tra l’altro, siano coinvolti nella fase “istruttoria” precedente l’approvazione delle operazioni.

Come già sopra ricordato, la Procedura OPC prevede che il ruolo e le competenze rilevanti che il Regolamento Parti Correlate attribuisce ai Comitati costituiti in tutto o in maggioranza da Amministratori non esecutivi e indipendenti sono attribuite al Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate (che in Aedes SIIQ S.p.A. è composto esclusivamente da amministratori indipendenti) che, nel corso dell’Esercizio, ha esaminato un’operazione con parte correlata di minore rilevanza.

Con riferimento al regime di pubblicità, la Procedura OPC prevede per tutte le operazioni di maggiore rilevanza l’obbligo di pubblicare un documento informativo, insieme con i pareri degli Amministratori indipendenti e – negli elementi essenziali – degli esperti indipendenti.

La Procedura OPC contempla inoltre, conformemente a quanto consentito dal Regolamento Parti Correlate, l’esclusione dall’applicazione della nuova disciplina di talune categorie di operazioni; in particolare, vengono escluse le operazioni “di importo esiguo”, le operazioni compiute con e tra le società controllate dall’Emittente e le operazioni con le società collegate all’Emittente (purché nelle menzionate società non vi siano interessi “significativi” di parti correlate dell’Emittente), nonché gli altri casi di esclusione consentiti dal Regolamento Parti Correlate.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto di dover adottare specifiche soluzioni operative idonee ad agevolare l’individuazione e l’adeguata gestione delle situazioni in cui un Amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio e di terzi; sul punto il Consiglio ritiene adeguato il presidio esistente in virtù delle prescrizioni contenute nell’art. 2391 Codice Civile (“Interessi degli amministratori”).

## 12. NOMINA DEI SINDACI

L’art. 18 dello Statuto prevede che la nomina del Collegio Sindacale avvenga sulla base di liste presentate dagli Azionisti nelle quali i candidati devono essere elencati mediante un numero progressivo. Ciascuna lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo, l’altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente.

Il Collegio Sindacale è composto di tre Sindaci effettivi e tre supplenti che durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili. La composizione del Collegio Sindacale deve in ogni caso assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Alla minoranza è riservata l'elezione del Presidente del Collegio Sindacale e di un supplente.

Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri, rappresentino la percentuale del capitale sociale determinata ai sensi di legge o di regolamento, e che alla data di approvazione della Relazione corrisponde al 2,5% del capitale sociale con diritto di voto nelle deliberazioni assembleari che hanno ad oggetto la nomina dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, come stabilito dall'art. 144-~~quater~~ del Regolamento Emittenti e dalla Delibera Consob n. 19499 del 28 gennaio 2016, con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita documentazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; ove non disponibile al momento del deposito delle liste, tale documentazione dovrà pervenire alla Società anche successivamente al deposito, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società, e cioè, al più tardi, almeno ventuno giorni prima della data della riunione assembleare.

L'art. 18 prevede inoltre che nessun Azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista; gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 93 del TUF o quelli che partecipano ad uno stesso sindacato di voto possono presentare o concorrere a presentare una sola lista.

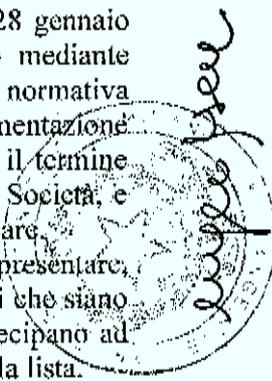
Non possono essere inseriti nelle liste candidati che ricoprano già incarichi di Sindaco effettivo in altre cinque società o enti, i cui titoli siano ammessi alle negoziazioni in un mercato regolamentato iscritto nell'elenco previsto dagli articoli 63 e 67 del TUF - con esclusione dal computo delle società controllanti e controllate dell'Emittente e delle società controllate da sue controllanti - o che non siano in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza stabiliti dalla normativa applicabile. Non possono altresì essere inseriti nelle liste coloro che superano i limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalla normativa applicabile o che li supererebbero nel caso fossero eletti.

In ottemperanza alle disposizioni normative ed ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 162/2000, sono materie e settori di attività strettamente attinenti a quello dell'impresa: la valutazione di immobili e patrimoni immobiliari, le attività connesse alla predisposizione di contratti di appalto e di capitolati, il marketing e la comunicazione relativa al settore immobiliare in generale, l'amministrazione di condominii, la valutazione degli strumenti urbanistici, l'intermediazione nella compravendita immobiliare, la consulenza nella progettazione edilizia.

Le liste presentate devono essere depositate presso la sede della Società nel termine stabilito dall'art. 147-~~ter~~, co. 1-~~bis~~, del TUF e cioè entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Collegio Sindacale.

Nel caso in cui alla data di scadenza del termine sia stata depositata una sola lista (o liste tra loro "collegate" ai sensi delle disposizioni di legge e regolamento), possono essere presentate altre liste, fino al terzo giorno successivo e la soglia per la presentazione è ridotta alla metà, secondo quanto previsto dall'art. 144-~~sexies~~, comma 5, Regolamento Emittenti.

Unitamente a ciascuna lista, entro i termini sopra indicati, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura, comunicano gli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché



l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche. È altresì depositato quant'altro richiesto dalla normativa vigente e segnatamente dall'art. 144-~~sexies~~ del Regolamento Emittenti. La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

Per tre mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo al 12 agosto 2012, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto sociale, all'elezione dei Sindaci si procede come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi e due supplenti;

b) dalla seconda lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente.

La Presidenza del Collegio Sindacale spetta al primo candidato della seconda lista, di cui al precedente punto b).

In caso di parità di voti tra due sole liste, laddove vi siano astenuti il Presidente ripete la votazione invitando tutti i partecipanti ad esprimersi. In caso di perdurante parità viene considerata come lista di cui al precedente punto a) la lista che per prima è stata depositata presso la sede sociale.

In caso di parità di voti tra più liste, il Presidente, constatato i voti assegnati alle varie liste chiede che venga ripetuta la votazione da parte di quei soli partecipanti che non hanno votato le liste risultate con pari voti. In caso di perdurante parità si considera prevalere la lista che per prima è stata presentata presso la sede sociale.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Collegio Sindacale non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, si procederà a sostituire il secondo Sindaco effettivo e/o il secondo Sindaco supplente tratti dalla lista risultata prima in applicazione del presente articolo con il successivo candidato alla medesima carica indicato nella stessa lista appartenente al genere meno rappresentato. Qualora infine detta procedura non consenta il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale, l'Assemblea provvederà alle necessarie sostituzioni con delibera adottata con la maggioranza di legge.

Nel caso vengano meno i requisiti normativamente e statutariamente richiesti, il Sindaco decade dalla carica.

In caso di sostituzione di un Sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato, fermo comunque, ove possibile, il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale; se tale sostituzione non consente il rispetto della normativa di volta in volta vigente sull'equilibrio tra i generi, l'Assemblea deve essere convocata senza indugio per assicurare il rispetto di tale normativa.

Le precedenti statuizioni in materia di elezioni dei Sindaci non si applicano nelle Assemblee che devono provvedere ai sensi di legge alle nomine dei Sindaci effettivi e/o supplenti e del Presidente necessarie per l'integrazione del Collegio Sindacale a seguito di sostituzione o decadenza. In tali casi l'Assemblea delibera a maggioranza relativa. In tali casi l'Assemblea delibera a maggioranza relativa fatta salva la riserva di cui all'art. 18, comma 2 dello Statuto (Sindaco di minoranza), nonché il rispetto della normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente in materia di equilibrio tra i generi. Qualora venga presentata un'unica lista, l'intero Collegio Sindacale viene nominato da detta lista. Qualora

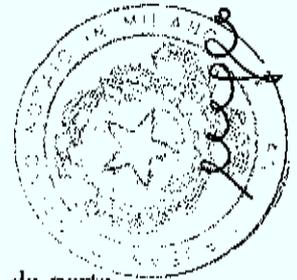
risultati necessario per assicurare la conformità della composizione del Collegio Sindacale alla normativa di volta in volta vigente, troverà applicazione la procedura di sostituzione sopra descritta con riferimento all'ultimo candidato.

Nel caso non venga presentata alcuna lista l'Assemblea dovrà essere riconvocata per deliberare in merito.

### 13. SINDACI (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)

Ai sensi dell'art. 18 dello statuto vigente, il Collegio Sindacale è composto di tre sindaci effettivi e tre supplenti che durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili. Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 10 giugno 2015 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017. I componenti del Collegio Sindacale sono riportati nella seguente tabella.

Cristiano Agogliati - Presidente del Collegio Sindacale  
Sabrina Navarra - Sindaco Effettivo  
Fabrizio Capponi - Sindaco Effettivo  
Giorgio Pellati - Sindaco Supplente  
Roberta Moscaroli - Sindaco Supplente  
Pandolfi Luca Angelo - Sindaco Supplente



All'Assemblea del 10 giugno 2015 sono state presentate due liste di candidati, da parte degli Azionisti: (i) Augusto S.p.A. e (ii) Itinera S.p.A.

Il Presidente del Collegio Sindacale Cristiano Agogliati e il Sindaco Supplente Luca Angelo Pandolfi sono tratti dalla lista presentata dall'Azionista Itinera S.p.A., gli altri Sindaci sono tratti dalla lista presentata dall'Azionista Augusto S.p.A.

Di seguito viene indicato un breve curriculum vitae per ciascuno dei Sindaci in carica.

#### Cristiano Agogliati

Nato a Piacenza, il 15 gennaio 1973, laureato in Economia Aziendale all'Università Commerciale Luigi Bocconi nel febbraio 1997. Abilitato all'esercizio della professione di Dottore Commercialista il 2 febbraio 2001 ed iscritto nel registro dei revisori contabili il 28 gennaio 2003.

È socio fondatore di LTA Studio – Tax & Law Firm, in Milano Via G. Leopardi 7, presso cui attualmente opera in via prevalente.

Nello svolgimento dell'attività professionale di Dottore Commercialista ha sviluppato ampie competenze in materia contabile, fiscale e societaria, assistendo importanti gruppi nazionali ed internazionali in operazioni ordinarie e straordinarie di gestione ed in diversi settori quali trasporti e logistica, immobiliare, energie rinnovabili, gestione del risparmio, private equity e venture capital.

In qualità di revisore legale dei conti ha svolto attività di controllo nell'ambito di collegi sindacali di società di capitali appartenenti a gruppi nazionali ed internazionali.

Svolge collaborazioni con Istituti Universitari ed ha ricevuto un incarico di Professore a contratto presso l'Università di Milano Bicocca per l'anno accademico 2013/2014 – Corso di Laurea Magistrale in Scienze Economico Aziendali – Legislazione per le scienze economico aziendali – La valutazione dei titoli di proprietà industriale. È Presidente del Collegio Sindacale di Aedes SIQ dal 10 giugno 2015.

### Fabrizio Capponi

Nato a Roma il 19 ottobre 1968. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università La Sapienza di Roma ed un master di diritto tributario presso la LUISS Management School di Roma. È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e dei Revisori Contabili di Roma ed è revisore dei conti. È socio dello Studio DLA Piper. Svolge inoltre le funzioni di sindaco, di revisione contabile in società ed enti di diritto italiano. In particolare, negli ultimi tre anni, ha ricoperto la carica di sindaco in società appartenenti a svariati gruppi internazionali e società quotate. Ha inoltre ricoperto il ruolo di amministratore indipendente di società con titoli ammessi alla quotazione in Borsa ed in passato ha assunto incarichi quale liquidatore di entità appartenenti al comparto automobilistico. È membro dell'ODV ai sensi del D.Lgs 231/2001 in diversi gruppi nazionali ed internazionali. È sindaco effettivo di Aedes SHQ dal 10 giugno 2015.

### Sabrina Navarra

Nata a Palermo il 10 febbraio 1967. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università degli Studi di Palermo e un master di diritto tributario presso IPSOA Scuola d'impresa di Milano. È iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Palermo e all'Albo dei Revisori Contabili. È rappresentante per l'Italia nell'International Insurance Tax Group di KPMG e nell'International Fund Management Tax Group di KPMG. È Associate Partner di KStudio Associato. Ha collaborato con riviste specializzate in tematiche tributarie e finanziarie nonché ha collaborato come docente al Master in Banca Finanza e Mercati, organizzato dal Sole 24 Ore e al Master di Diritto Tributario IPSOA. È sindaco effettivo di Aedes SHQ dal 10 giugno 2015.

### Roberta Moscaroli

Nata a Viterbo il 7 luglio 1973. Ha conseguito la laurea in economia presso la LUISS – Libera Università degli Studi Sociali “Guido Carli” di Roma. È iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Viterbo ed al Registro dei Revisori Contabili. Dal 1998 al 2012 ha collaborato con CBA – Studio Legale e Tributario e dal febbraio del 2012 collabora con lo Studio DLA Piper come senior counsel. Dal 2008 al 2011 ha fatto parte della Commissione di Segnalazione “Società e Grandi Imprese Non Quotate” dell'Oscar di Bilancio della FERPI –Federazione Relazioni Pubbliche Italiana. Dal 2005 docente alla LUISS Business School («Master in Diritto Tributario», oltre che in altri Master). È autrice di numerose pubblicazioni. È sindaco supplente di Aedes SHQ dal 10 giugno 2015.

### Luca Angelo Pandolfi

Nato a Milano il 14 giugno 1973 è dottore commercialista e revisore legale dei conti. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università degli Studi di Pavia. Ha iniziato la sua carriera professionale collaborando con lo Studio Borioli & Colombo Associati, Studio Tributario e societario in Milano sino al 2006. Dal 2006 al 2009 ha ricoperto il ruolo di **manager** presso la società di consulenza amministrativa Hirtos S.r.l. e, contemporaneamente, sino al 2011 è stato socio della società Lanza & Thompson S.r.l. Dal 2007 al 2010 è stato socio di LTH Partners – Studio Tributario e societario con sede in Milano. Dal marzo 2010 è socio fondatore di LTA Studio – Tax & Law Firm in Milano. Da 2015 è socio fondatore di LTA US Advisors Inc. società di consulenza con sedi a San Francisco e New York. È sindaco supplente di Aedes SHQ dal 10 giugno 2015.

## Giorgio Pellati

Nato a Merano (BZ) il 17 agosto 1968, è Professore a contratto di "valutazione d'azienda nella pratica professionale" presso il Dipartimento di Economia dell'Università dell'Insubria (Varese), Dottore Commercialista, Consulente Tecnico del Giudice e Revisore Contabile. È autore di numerose pubblicazioni (libri e articoli) sul tema della "Valutazione d'aziende" edizioni "Il Sole 24 Ore". È Internal Audit della società M&C S.p.A., componente dell'OdV di Ricoh Italia S.r.l., Presidente dell'OdV di Riconversider S.r.l. e di Sviluppo Formazione S.c.a.r.l., Consigliere dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Pavia. È Presidente del Collegio Sindacale, fra le altre, delle seguenti società: Arcadia SGR S.p.A.; Kofax Italia S.r.l.; Fellowes Leonardi S.p.A.; Rubattino Ovest S.p.A. È componente effettivo del Collegio Sindacale, fra le altre, delle seguenti società: AEDES Real Estate SGR S.p.A.; CEVA Logistics Italia S.r.l.; Eurofood S.p.A.; Finanziaria Romana S.p.A.; Immobiliare Mirasole S.p.A.; Linkiesta.it S.p.A.; Università Humanitas. È sindaco supplente di Aedes SIIQ dal 30 aprile 2012.

Nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha rapporti di parentela con gli altri membri del Collegio Sindacale, i componenti del Consiglio di Amministrazione, e con il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili della Società.

Nel corso dell'Esercizio il Collegio Sindacale, nell'attuale composizione, si è riunito 6 (sei) volte, oltre alle 13 (tredici) riunioni del Collegio Sindacale precedente. Per l'esercizio in corso si è già riunito in 2 (due) occasioni più le partecipazioni ai comitati interni, tra cui in particolare, alla luce dell'operazione straordinaria in atto, quella del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate. Di regola le riunioni del Collegio hanno una durata di circa 3 (tre) ore.

Le riunioni hanno registrato la regolare ed assidua partecipazione dei Sindaci (la percentuale di partecipazione di ciascun componente è riportata nella Tabella 3 in appendice alla Relazione).

Si precisa che la composizione dell'organo di controllo nominato dall'Assemblea del 10 giugno 2015 non ha subito a tutt'oggi cambiamenti.

\*\*\*

Per quanto riguarda la verifica annuale del rispetto dei criteri di indipendenza dei Sindaci, si rende noto che il Collegio Sindacale, dopo la nomina dei propri membri, nel corso dell'Esercizio, in data 11 giugno 2015, ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo a ciascun Sindaco, anche secondo quanto previsto dal criterio 8.C.1 del Codice di Autodisciplina. Si precisa infatti che nell'effettuare tali valutazioni il Collegio Sindacale ha applicato sia i criteri di indipendenza previsti dalla legge (art. 148, comma 3, TUF), sia tutti quelli contemplati dal Codice di Autodisciplina (art. 3).

In relazione al Criterio Applicativo 2.C.2 del Codice di Autodisciplina, si precisa che tutti i membri del Collegio Sindacale possiedono una conoscenza approfondita della realtà e delle dinamiche aziendali della Società, e che il numero delle riunioni del Collegio Sindacale, nonché la partecipazione dei membri del Collegio alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate e del Comitato per la Remunerazione e le Nomine garantiscono un continuo aggiornamento dei Sindaci sulla realtà aziendale e di mercato. Inoltre, l'Amministratore Delegato, nel corso

delle riunioni del Consiglio di Amministrazione provvede ad illustrare quanto rileva ai fini dell'andamento della Società e del Gruppo, fornendo costantemente, tra l'altro, informazioni in merito ai principali aggiornamenti del quadro normativo di interesse e al loro impatto sulla Società sul Gruppo Aedes.

\*\*\*

In relazione al Criterio applicativo 8.C.3 del Codice, i membri del Collegio Sindacale hanno confermato che, qualora un Sindaco – per conto proprio o di terzi – risultasse portatore di un interesse in una determinata operazione dell'Emittente, informerà tempestivamente e in modo esauriente gli altri Sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

- Si informa che, in conformità con i Criteri applicativi 8.C.4 e 8.C.5 del Codice, nello svolgimento della propria attività, il Collegio Sindacale ha un costante scambio di informazioni con la funzione di Internal Audit e con il Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, alle cui riunioni partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco da lui designato. Il Collegio Sindacale inoltre ha incontrato nel corso dell'Esercizio il responsabile della funzione aziendale di Internal Audit e la Società di revisione.

#### 14. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

La Società ha da tempo istituito apposite aree sul sito internet della Società facilmente individuabili ed accessibili, dove vengono messi a disposizione documenti societari, comunicati stampa, avvisi e altre informazioni societarie. Il sito internet contiene i dati contabili di periodo della Società e del Gruppo e le informazioni necessarie per una partecipazione consapevole ed agevole alle Assemblee della Società.

Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito al Presidente Carlo Alessandro Puri Negri la delega in materia di Investor Relations e di comunicazione; in particolare, sono stati attribuiti, fra gli altri, al Presidente i poteri di: (i) curare i rapporti e la comunicazione (ivi incluse le attività di promozione dell'immagine sociale) relativamente al business; (ii) curare i rapporti con i soci e l'attività di Investor Relation, gestendo la funzione aziendale competente e con l'ausilio di eventuali consulenti; (iii) curare le tematiche legali-societarie e societarie della Società, gestendo la funzione aziendale competente e con l'ausilio di eventuali consulenti; (iv) proporre al Consiglio di Amministrazione l'adozione di procedure per la gestione dei flussi informativi sia interni alla Società ed al Gruppo sia esterni, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate; adottare le modalità necessarie per preservare la riservatezza dei dati e delle informazioni fornite nella fase pre-consiliare e verso le società facenti parte del Gruppo; adottare le procedure in materia di flussi informativi per garantire il raccordo dell'attività degli organi delegati nei confronti del Consiglio di Amministrazione. Promuovere ed avviare tutte le attività giudiziali legate alla tutela ed al rispetto delle procedure e dell'integrità dell'immagine societaria, coerentemente con la normativa vigente; (v) fermo restando quanto stabilito dagli articoli 9 e 10 dello Statuto di Aedes SIQ S.p.A., presiedere l'Assemblea e curare i rapporti con gli investitori. In particolare, convocare l'Assemblea nei casi previsti dalla legge, ovvero in caso di richiesta da parte della minoranza dei soci o dal Collegio sindacale o dall'organo amministrativo, curare la pubblicazione dell'avviso di convocazione secondo i termini stabiliti dalle norme del Testo Unico Finanziario; ove richiesto curare l'integrazione dell'ordine del giorno e le risposte ad eventuali quesiti pervenuti prima della riunione assembleare, curare il coordinamento dei lavori durante la riunione garantendo il corretto

svolgimento della stessa; (vi) supportare l'attività dell'Amministratore Delegato nella cura delle relazioni con i co-investitori nei progetti immobiliari; (vii) supportare l'Amministratore Delegato, anche con iniziative propulsive, nella promozione delle iniziative volte a verificare la necessità di revisionare i piani industriali della Società e del Gruppo, nonché nella predisposizione e revisione dei medesimi piani da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

La funzione di **Investor Relations** è esternalizzata, ritenendo che tale soluzione garantisca comunque un dialogo continuativo tra la Società e gli Azionisti, nonché la possibilità per questi ultimi di intervenire attivamente e con cognizione di causa alle riunioni assembleari.

Si precisa che la Società ottempera agli obblighi informativi previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente, ed ha strutturato il proprio sito internet in modo da rendere agevole al pubblico l'accesso alle informazioni concernenti l'Emittente.

#### 15. ASSEMBLEE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA C), TUF)

L'Assemblea ordinaria è convocata almeno una volta all'anno per l'approvazione del bilancio di esercizio entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; tale termine è prorogabile sino a centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, quando ricorrano le condizioni di legge.

L'Assemblea straordinaria è convocata per la trattazione delle materie per la stessa previste dalla legge o dallo Statuto.

L'Assemblea è convocata presso la sede sociale o altrove nel territorio nazionale, mediante avviso da pubblicarsi nei termini di legge e di regolamento sul sito internet della Società e con le ulteriori modalità previste dalla normativa di volta in volta vigente; l'avviso di convocazione contiene l'indicazione del giorno, dell'ora, del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare, nonché le ulteriori informazioni prescritte dalla normativa - anche regolamentare - vigente.

L'avviso di convocazione può indicare un'unica data di convocazione, applicandosi in tal caso i quorum costitutivi e deliberativi stabiliti dalla legge per tale ipotesi; in alternativa l'avviso di convocazione può prevedere, oltre alla prima, anche le date delle eventuali convocazioni successive, ivi inclusa un'eventuale terza convocazione.

Possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa - anche regolamentare - di volta in volta vigente, la comunicazione dell'intermediario autorizzato attestante la loro legittimazione. In particolare, ai sensi dell'art. 83-sexies del TUF e delle relative disposizioni di attuazione possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto in favore dei quali gli intermediari autorizzati abbiano effettuato - nei termini di legge - l'apposita comunicazione alla Società in conformità alle proprie scritture contabili, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione; ai sensi della normativa vigente, coloro che risultano titolari delle azioni solo successivamente a tale data non hanno il diritto di partecipare e di votare in Assemblea.

Ogni soggetto che abbia diritto di intervenire all'Assemblea può farsi rappresentare per delega da altra persona con le modalità previste dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta vigente.

La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata, in osservanza delle applicabili disposizioni - anche regolamentari - vigenti.



Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare la regolarità delle deleghe e il diritto dei presenti a partecipare all'Assemblea.

Ogni azione ordinaria dà diritto a un voto.

Si precisa che alla data di approvazione della presente Relazione non è prevista l'esistenza di azioni a voto multiplo, né la Società ha ad oggi introdotto l'istituto della maggiorazione del voto previsto dall'art. 127-quinquies del TUF.

Il funzionamento dell'Assemblea, sia ordinaria sia straordinaria, è disciplinato dalla legge, dallo Statuto, e dal regolamento delle Assemblee, approvato dall'Assemblea ordinaria e valevole, fino a che non sia modificato o sostituito, per tutte quelle successive. Ciascuna Assemblea, peraltro può deliberare di non prestare osservanza a una o più disposizioni del regolamento delle Assemblee.

L'Assemblea potrà anche tenersi mediante mezzi di telecomunicazione, con le modalità indicate nell'avviso di convocazione, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e parità di trattamento dei Soci. In tal caso l'Assemblea si considererà svolta nel luogo ove saranno presenti il Presidente ed il soggetto verbalizzante.

Ai sensi dell'art. 10 dello Statuto, l'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente; in caso di assenza o impedimento anche di quest'ultimo, da altra persona designata dall'Assemblea medesima.

Il Presidente, assistito da un Segretario o da un notaio, svolge le seguenti funzioni.

1. constata il diritto di intervento, anche per delega;
2. accerta se l'Assemblea è regolarmente costituita e in numero legale per deliberare;
3. dirige e regola lo svolgimento dell'Assemblea;
4. stabilisce le modalità delle votazioni e proclama i risultati delle stesse.

All'Assemblea spettano i poteri previsti dalla legge e dallo Statuto. Come precedentemente indicato, ai sensi dell'art. 2365 del cod. civ. e dell'art. 12 dello Statuto, sono attribuite alla competenza del Consiglio di Amministrazione le deliberazioni concernenti la riduzione del capitale sociale in caso di recesso dei Soci, l'adeguamento dello Statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede legale nell'ambito del territorio nazionale, nonché la fusione per incorporazione di una società interamente posseduta o partecipata in misura almeno pari al 90% del suo capitale, nel rispetto delle previsioni di cui agli articoli 2505 e 2505 bis del cod. civ.. Spettano inoltre al Consiglio di Amministrazione la facoltà di istituire, modificare o sopprimere in Italia ed all'estero sedi secondarie, filiali, succursali, rappresentanze, agenzie, dipendenze di ogni genere ai sensi dell'art. 2 dello Statuto, nonché la facoltà di designare ulteriori rappresentanti della Società ai sensi dell'art. 17 dello Statuto sociale.

\*\*\*

Secondo quanto previsto dal Criterio applicativo 9.C.3 del Codice di Autodisciplina, l'Assemblea degli Azionisti tenutasi il 20 dicembre 2001 ha approvato il Regolamento Assembleare della Società, volto a disciplinare il corretto ed efficiente funzionamento di tale importante momento di incontro con i Soci. Copia del Regolamento viene consegnata agli Azionisti in occasione delle riunioni assembleari, ed è consultabile sul sito [www.aedesgroup.com](http://www.aedesgroup.com).

In relazione al criterio 9.C.3 del Codice di Autodisciplina, il Regolamento Assembleare prevede che tutti i Soci aventi diritto al voto hanno diritto di prendere la parola sugli argomenti posti in discussione per chiedere chiarimenti, esprimere le proprie opinioni e formulare proposte. Gli interventi dei Soci che hanno richiesto di prendere la parola dovranno riguardare esclusivamente gli argomenti all'ordine del giorno.

Il Presidente può stabilire all'atto dell'apertura della discussione, anche in considerazione degli argomenti all'ordine del giorno, la durata massima degli interventi e delle repliche, e ciò anche per favorire una più ampia partecipazione dei Soci alla discussione.

Il Presidente invita inoltre a concludere gli interventi e le repliche che eccedano la durata massima stabilita o non siano pertinenti agli argomenti posti in discussione e, previo invito a concludere l'intervento, toglie la parola al Socio che non si attenga a tale invito.

\*\*\*

Per quanto concerne specificatamente lo svolgimento delle Assemblee, tutti gli Amministratori e Sindaci cercano di essere presenti per quanto possibile, in conformità all'art. 9.C.2 del Codice di Autodisciplina.

Il Consiglio di Amministrazione ha sempre riferito in Assemblea sulle attività svolte e programmate, nel rispetto dei limiti di legge, e si è sempre adoperato per assicurare agli Azionisti un'adeguata, completa e tempestiva informativa circa gli elementi necessari perché essi possano assumere, con cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare.

Gli Azionisti vengono altresì regolarmente informati in merito alle modalità di esercizio delle funzioni del Comitato per la Remunerazione e le Nomine sia mediante la presente Relazione, sia attraverso le informazioni contenute nell'ambito della Relazione sulla Remunerazione, predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

Con riferimento al Criterio applicativo 9.C.4 del Codice, si rammenta che in data 23 dicembre 2014 sono divenuti efficaci il Contratto di Investimento stipulato in data 25 luglio 2014 e gli Accordi di Ristrutturazione dell'indebitamento finanziario del Gruppo Aedes stipulati in data 10 dicembre 2014, in esecuzione dell'operazione di ricapitalizzazione e risanamento del Gruppo Aedes.

Come anticipato, in data 23 dicembre 2014 pertanto sono stati sottoscritti e liberati gli aumenti di capitale.

approvati in sede straordinaria dall'assemblea di Aedes in data 30 settembre 2014 (e cioè l'Aumento Riservato, l'Aumento in Natura e l'Aumento Banche), per complessivi circa Euro 179,5 milioni e, in particolare:

- Augusto S.p.A., società posseduta da Tiepolo S.r.l., da Arcpo AD S.à.r.l., da Prarosa S.p.A. e da Agarp S.r.l., ha interamente liberato l'aumento di capitale sociale ad essa riservato, mediante pagamento di circa Euro 40 milioni e sottoscrizione di n. 86.956.522 azioni speciali Aedes ad un prezzo pari ad Euro 0,46 per azione;
- Augusto S.p.A., Itinera S.p.A. e Praviola S.r.l. hanno interamente liberato l'aumento di capitale sociale in natura ad esse riservato, mediante conferimento in Aedes delle partecipazioni rappresentanti l'intero capitale sociale di Praga Holding Real Estate S.p.A., per un ammontare complessivo pari a circa Euro 92 milioni, e sottoscrizione di n. 114.285.714 azioni speciali Aedes ad un prezzo pari ad Euro 0,8050 per azione;
- le banche creditrici del gruppo Aedes hanno liberato l'aumento di capitale sociale ad esse riservato, mediante compensazione di parte dei relativi crediti, per un ammontare complessivo di circa Euro 47,6 milioni e sottoscrizione di n. 20.669.051 azioni speciali Aedes, ad un prezzo pari ad Euro 2,30 per azione.

Nel corso dell'Esercizio, si è concluso con successo l'Aumento in Opzione deliberato dall'assemblea di Aedes del 30 settembre 2014; precisamente il 2 luglio 2015 si è conclusa l'offerta in opzione di n. 86.956.536 azioni ordinarie Aedes per un controvalore complessivo pari a Euro 40.000.006,56 con abbinati i Warrant. Sono stati emessi n. 86.956.536 Warrant, che attribuiscono ai titolari ed ai loro aventi causa il diritto di

sottoscrivere n. 1 azione di compendio ogni 3 Warrant detenuti, ad un prezzo unitario pari ad Euro 0,69, secondo le modalità ed i termini indicati nel Regolamento dei Warrant.

Si segnala che in data 8 giugno 2015 - e cioè il primo giorno del periodo di offerta relativo all'Aumento in Opzione - le n. 221.911.287 azioni speciali (rivenienti dall'Aumento Riservato, dall'Aumento in Natura e dall'Aumento Banche) sono state convertite in altrettante azioni ordinarie.

Ad esito delle operazioni di sottoscrizione degli aumenti riservati e dell'Aumento in Opzione del capitale sociale di Aedes, Augusto S.p.A., con una partecipazione pari a n. 163.752.436 azioni corrispondente al 51,204% circa del capitale sociale, detiene il controllo di diritto della Società.

Il titolo Aedes e la conseguente capitalizzazione di Borsa hanno registrato nel corso dell'anno 2015 un andamento diviso in due fasi: nella prima parte dell'Esercizio, e in particolare a decorrere dalla seconda metà del mese di gennaio, sulla scorta delle operazioni straordinarie finalizzate al risanamento della situazione finanziaria e alla modifica della *governance* societaria realizzate nel dicembre 2014, il prezzo dell'azione ha registrato un costante aumento fino al raggiungimento del picco annuo nel mese di giugno; successivamente all'esecuzione dell'Aumento in Opzione eseguito a metà del 2015, il prezzo dell'azione ha avuto una iniziale flessione per poi rimanere in un *range* contenuto, con un andamento sostanzialmente correlato all'indice di mercato e ai principali *competitors* pur mantenendo complessivamente una performance migliore. Si rinvia inoltre a quanto riportato nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2015.

#### 16. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), TUF)

La Società non ha applicato pratiche di governo societario ulteriori rispetto a quelle derivanti dalla normativa, anche regolamentare, vigente, sopra illustrate.

#### 17. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Dalla data di chiusura dell'Esercizio alla data di approvazione della Relazione non si sono verificati cambiamenti nella struttura di *governance* della Società ulteriori a quelli sopra illustrati.

Milano, 23 marzo 2016

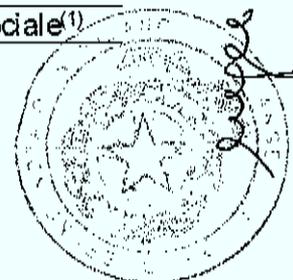
Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente

TABELLA 1: INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE				
	N. azioni	% rispetto al capitale sociale <sup>(1)</sup>	Quotato / non quotato	Diritti e obblighi
Azioni ordinarie	319.803.191	100%	MTA	Con diritto di voto

Socio	Numero azioni ordinarie	% su capitale sociale <sup>(1)</sup>
Augusto S.p.A.	163.752.436	51,20%
Vi-Ba S.r.l.	23.379.885	7,31%
Itinera S.p.A.	16.935.541	5,30%

<sup>(1)</sup> Le percentuali sono approssimate.



**TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI**

Consiglio di Amministrazione										Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate		Comitato per la Remunerazione e le nomine				
Carica	Componenti	In carica dal	In carica fino a	Lista (M/n)	Esco.	Non esec.	Indip. da Codice	Indip. da TUF	% (**)	Numero incarichi	***	% (***)	****	% (****)		
Presidente	Carlo A. Pan Negrè	30/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X				100	5						
Vice Presidente	Benedetto Ceglie	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X				89	2						
Amministratore Delegato	Giuseppe Rovoda	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X				54	1						
Amministratore	Giuseppe Garbaglia	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X				100	2						
Amministratore	Adriano Quarzani (1)	18/12/2015	Prossima assemblea	-	X				100	-						
Amministratore	Dario Lattala	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X		X	X	70	-	X	100	X	100		
Amministratore	Anna Maria Negri-Clementi	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X		X	X	100	1	X	100	X	100		
Amministratore	Giorgio Robba	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X		X	X	90	-						
Amministratore	Serenella Rossone	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X		X	X	90	6	X	89	X	75		
----- AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO -----																
Amministratore	Domenico Bellizzi	30/04/2012	30/06/2015	M	X				100	-						
Amministratore	Antonio De Silvestri	30/04/2012	30/06/2015	M	X		X	X	69	-						
Amministratore	Luigia Tina Donada	30/06/2013	30/06/2015	M	X				100	-						
Amministratore	Paolo Ingessia	30/06/2012	30/06/2015	M	X				100	-						
Amministratore	Roberto Candussi	10/06/2015	17/12/2015	-	X		X	X	78	-						
Amministratore	Rosanna Ricci	18/07/2014	10/06/2015	-	X		X	X	100	-						
Quorumi richiesti per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 4,5%																
Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento:										CDA: 18		COMITATO CONTROLLO, RISCHI E OPERATIVITA' CON PARTI CORRELATE: 7			COMITATO PER LA REMUNERAZIONE E LE NOMINE: 7	

**NOTE**

(1) Nominato per completazione in data 18/12/2015  
 (\*) In carica dall'inizio dell'esercizio

\* In questa colonna è indicato M/n e seconda che il componente sia stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o da una minoranza (m).  
 \*\* In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del C.d.A. e dei comitati (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).  
 \*\*\* In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni. Si allega alla Relazione l'elenco di tali società con riferimento a ciascun consigliere, precisando se la società in cui è ricoperto l'incarico fa parte o meno del gruppo che fa capo o di cui è parte l'Emittente.  
 \*\*\*\* In questa colonna è indicata con una "X" l'appartenenza del componente del C.d.A. al comitato.

**TABELLA 3: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE**

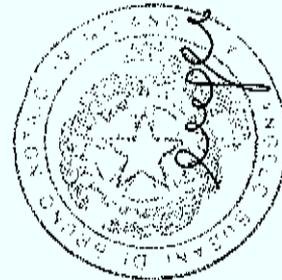
Collegio Sindacale							
Carica	Componenti	In carica dal	In carica fino a	Lista (M/m)*	Indipendenza da Codice	% (**)	Numero altri incarichi ***
Presidente del Collegio Sindacale	Cristiano Agogliati	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	m	X	100% (6/6)	9
Sindaco Effettivo	Sabrina Navarra	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X	100% (6/6)	6
Sindaco Effettivo	Fabrizio Capponi	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X	100% (6/6)	12
Sindaco Supplente	Giorgio Pellati	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X	-	-
Sindaco Supplente	Roberta Moscaroli	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	M	X	-	-
Sindaco Supplente	Pandolfi Luca Angelo	10/06/2015	Approvazione Bil. 2017	m	X	-	-
----- SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO -----							
Presidente del Collegio Sindacale	Pierluigi Di Paolo	30/04/2012	Approvazione Bil. 2014	m	X	92% (12/13)	-
Sindaco Effettivo	Antonio Ferraioli	30/04/2012	Approvazione Bil. 2014	M	X	92% (12/13)	-
Sindaco Effettivo	Martino Marazza	30/04/2012	Approvazione Bil. 2014	M	X	100 (13/13)	-
Sindaco Supplente	Giorgio Pellati	30/04/2012	Approvazione Bil. 2014	M	X	-	-
Sindaco Supplente	Alfredo Paparo	30/04/2012	Approvazione Bil. 2014	M	X	-	-
Sindaco Supplente	Stefano Cicciocioppo	30/04/2012	Approvazione Bil. 2014	m	X	-	-

Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 4,5%

Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento: 19

**NOTE**

- \*In questa colonna è indicato M/m a seconda che il componente sia stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o da una minoranza (m).
- \*\*In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei sindaci alle riunioni del C.S. (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).
- \*\*\*In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato rilevanti ai sensi dell'art. 148 bis TUF.



## ALLEGATO A

Cariche di amministratore o sindaco ricoperte dai Consiglieri in altre società quotate in mercati regolamentati anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni sono riportate, ai sensi dell'art. 1.C.2 del Codice di Autodisciplina

Amministratore	Carica	Società
Carlo Alessandro Puri Negri	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Augusto S.p.A.
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Sator Immobiliare SGR S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Banca Profilo S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Sator S.p.A.
Benedetto Ceglie	Consigliere di Amministrazione	ANON Italia S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Acciaierie Valbruna
	Consigliere di Amministrazione	Banca Popolare di Puglia e Basilicata
Giuseppe Roveda	Amministratore Delegato	Augusto S.p.A.
Giacomo Garbuglia	Consigliere di Amministrazione	Banca Profilo S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Sator Immobiliare SGR S.p.A.
Adriano Guarneri	-	-
Dario Latella	-	-
Annapaola Negri-Clementi	Consigliere di Amministrazione Indipendente	BNP Paribas Real Estate Riem SGR
Giorgio Robba	-	-
Serenella Rossano	Consigliere di Amministrazione Indipendente	Banca Profilo S.p.A.
	Consigliere di Amministrazione	Sator S.p.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	Edison Energia S.p.A.
	Sindaco Effettivo	BIC Italia S.p.A.
	Sindaco Effettivo	SG Leasing S.p.A.
	Sindaco Effettivo	SG Equipment Finance S.p.A.

//L



Remunerazione”, o semplicemente “Politica di Remunerazione”), sostituendo le Politiche di Remunerazione e le relative Procedure per l’attuazione approvate nell’esercizio precedente.

Le Politiche e Procedure di Remunerazione sono volte a definire le linee guida che gli organi societari coinvolti devono osservare al fine di determinare le remunerazioni degli amministratori – e in particolare degli amministratori esecutivi – (e, ove esistenti, dei dirigenti aventi responsabilità strategiche della Società).

Le Politiche e Procedure di Remunerazione adottate dalla Società, e più in generale ogni modifica alle stesse, sono riservate alla competenza del Consiglio di Amministrazione, con l’ausilio del Comitato per la Remunerazione.

Si precisa che per la definizione delle Politiche e Procedure di Remunerazione non sono state utilizzate come riferimento specifico le politiche retributive di altre società.

#### **(A) Organi coinvolti nella predisposizione e approvazione della Politica di Remunerazione.**

Secondo la procedura approvata dalla Aedes, gli organi coinvolti nell’adozione e nell’attuazione della Politica di Remunerazione sono (secondo le rispettive competenze, stabilite in conformità con le disposizioni di legge o di regolamento vigenti, e con le raccomandazioni stabilite nel Codice di Autodisciplina delle società quotate): a) l’Assemblea dei Soci; b) il Consiglio di Amministrazione; c) il Comitato per la Remunerazione; d) gli organi delegati; e) il Collegio Sindacale.

In materia di remunerazioni, l’**Assemblea dei Soci**:

- a) determina il compenso dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo, ove costituito, nonché dei Sindaci, ai sensi dell’art. 2364, comma 1, n. 3), cod. civ.;
- b) delibera in senso favorevole o contrario sulla politica di remunerazione (definita dal Consiglio di Amministrazione con l’ausilio del Comitato per la Remunerazione) dei componenti degli organi di amministrazione, degli eventuali direttore generale e dirigenti con responsabilità strategiche, ai sensi dell’art. 123-ter, comma 6, T.U.F.; la deliberazione non è vincolante, e gli esiti della votazione devono essere resi noti al mercato ai sensi dell’art. 125-*quater*, comma 2, T.U.F.;
- c) riceve adeguata informativa in merito all’attuazione delle politiche retributive;
- d) delibera sui piani di remunerazione basati su strumenti finanziari destinati ad amministratori, dipendenti e collaboratori, ivi inclusi i dirigenti con responsabilità strategiche, ai sensi dell’art. 114-*bis* T.U.F.

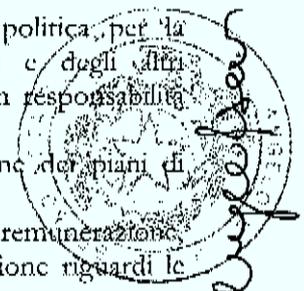
Il **Consiglio di Amministrazione**:

- a) determina la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche, previo parere del Collegio Sindacale, e su proposta del Comitato per la Remunerazione;

- b) definisce, su proposta del Comitato per la Remunerazione, la politica per la remunerazione degli amministratori – e in particolare degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori investiti di particolari cariche – e degli eventuali dirigenti con responsabilità strategiche, tenuto conto anche delle remunerazioni percepite a livello del Gruppo Aedes;
- c) approva la relazione sulla remunerazione, ai sensi dell'art. 123-*ter* T.U.F., che deve essere pubblicata almeno ventuno giorni prima dell'Assemblea dei Soci prevista dall'art. 2364, secondo comma, cod. civ.;
- d) predispone, con l'ausilio del Comitato per la Remunerazione, i piani di remunerazione basati su azioni o altri strumenti finanziari e li sottopone alla approvazione dell'Assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 114-*bis* T.U.F.;
- e) attua i piani di remunerazione basati su strumenti finanziari, insieme con – o con l'ausilio del – Comitato per la Remunerazione, su delega dell'Assemblea dei Soci;
- f) costituisce al proprio interno un Comitato per la Remunerazione; almeno un componente del Comitato deve possedere una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive; il Consiglio valuta le competenze del soggetto al momento della nomina.

#### **Il Comitato per la Remunerazione e le Nomine:**

- a) presenta al Consiglio le proposte sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e di quelli che ricoprono particolari cariche, nonché – sentiti gli organi delegati di volta in volta interessati – sulla corretta individuazione e fissazione di adeguati obiettivi di *performance*, che consentono il calcolo della componente variabile della loro retribuzione;
- b) formula proposte al Consiglio di Amministrazione sulla adozione della politica, per la remunerazione degli amministratori – in particolare di quelli esecutivi e degli altri amministratori investiti di particolari cariche – e degli eventuali dirigenti con responsabilità strategiche;
- c) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella predisposizione ed attuazione dei piani di compensi basati su strumenti finanziari;
- d) valuta periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della politica di remunerazione, e si avvale delle informazioni fornite dagli organi delegati qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei dirigenti aventi responsabilità strategiche;
- e) formula al Consiglio di Amministrazione qualsiasi proposta in materia di remunerazione;
- f) monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione in tema di remunerazione, valutando tra l'altro l'effettivo raggiungimento dei *target* di *performance*; valuta, ove del caso, l'eventuale applicazione dei meccanismi di *claw-back*;
- g) riferisce agli Azionisti sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni; a tal fine, all'Assemblea annuale dei Soci è raccomandata la presenza del Presidente del Comitato per la Remunerazione o di altro componente del Comitato;
- h) qualora lo ritenga necessario od opportuno per l'espletamento dei compiti ad esso attribuiti, si avvale di consulenti esterni esperti in materia di politiche retributive; gli esperti devono essere indipendenti e, pertanto, a titolo esemplificativo, non devono esercitare attività rilevante a favore del dipartimento per le risorse umane della Società, degli eventuali Azionisti di controllo



della Società, o di amministratori, o dirigenti con responsabilità strategiche della Società. L'indipendenza dei consulenti esterni viene verificata dal Comitato per la Remunerazione prima del conferimento del relativo incarico.

Gli **organi delegati**, per tali intendendosi i membri del Consiglio di Amministrazione della Società che siano titolari di deleghe di potere individuale, di volta in volta coinvolti in base alla natura delle deleghe ricoperte:

- a) coadiuvano il Comitato per la Remunerazione nell'elaborazione delle proposte sulla fissazione degli obiettivi di *performance*, ove previsti, ai quali legare la corresponsione della componente variabile della retribuzione;
- b) sottopongono al Comitato per la Remunerazione i progetti di piani di compensi basati su strumenti finanziari o, se del caso, coadiuvano il Comitato nella elaborazione dei medesimi;
- c) forniscono al Comitato per la Remunerazione ogni informazione utile affinché quest'ultimo possa valutare l'adeguatezza e la concreta applicazione della politica di remunerazione, con particolare riguardo alle remunerazioni degli eventuali dirigenti aventi responsabilità strategiche;
- d) attuano le politiche di remunerazione adottate dalla Società.

In materia di remunerazione, il **Collegio Sindacale** svolge un ruolo consultivo nel contesto del quale:

- a) formula i pareri richiesti dalla legge e, in particolare, esprime il proprio parere con riferimento alle proposte di remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche, ai sensi dell'art. 2389, comma 3, cod. civ.; nell'esprimere il parere verifica la coerenza delle proposte formulate dal Comitato per la Remunerazione al Consiglio di Amministrazione, con la politica sulle remunerazioni;
- b) è opportuno che il Presidente del Collegio Sindacale – oppure altro Sindaco da lui designato – partecipi alle riunioni del Comitato per la Remunerazione.

## **(B) Comitato per la Remunerazione e le Nomine.**

Il Consiglio di Amministrazione di Aedes ha provveduto alla costituzione al proprio interno di un Comitato per la Remunerazione e le Nomine (anche "Comitato per la Remunerazione") con funzioni consultive e propositive.

Il Comitato per la Remunerazione deve essere composto da non meno di tre membri indipendenti secondo i criteri previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate; in alternativa, in conformità ai principi del Codice di Autodisciplina e nei limiti in cui sia consentito dalla normativa di volta in volta applicabile, può essere composto da amministratori non esecutivi, la maggioranza dei quali indipendenti, purché il Presidente del Comitato medesimo sia indipendente; il Comitato attualmente in carica è composto esclusivamente da amministratori indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione costituisce il Comitato per la Remunerazione tenuto conto che almeno un componente del Comitato deve possedere un'adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive.

Il Comitato per la Remunerazione e le Nomine attualmente in carica è composto dai seguenti Consiglieri non esecutivi ed indipendenti: Dario Latella (indipendente con funzioni di Presidente), Annapaola Negri-Clementi (indipendente), e Serenella Rossano (indipendente).

Si precisa che le riunioni del Comitato per la Remunerazione vengono regolarmente verbalizzate.

Alle riunioni di ciascun Comitato possono partecipare soggetti che non ne sono membri, dietro invito del Comitato stesso e con riferimento a singoli punti all'ordine del giorno. In occasione delle riunioni consiliari in cui viene posta in discussione l'approvazione del progetto di bilancio di esercizio, il Comitato riferisce al Consiglio sull'attività svolta nel corso dell'anno di riferimento. È opportuno che il Presidente del Collegio Sindacale, oppure altro Sindaco da lui designato, partecipi alle riunioni del Comitato per la Remunerazione e le Nomine.

Nello svolgimento delle sue funzioni il Comitato per la Remunerazione ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per l'espletamento dei suoi compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione.

Le competenze del Comitato per la Remunerazione sono illustrate nel precedente paragrafo.

Nel corso dell'esercizio 2015, il Comitato per la Remunerazione ha, tra l'altro: valutato l'applicazione della Politica di Remunerazione adottata dalla Società; formulato al Consiglio di Amministrazione proposte in merito alla eventuale componente variabile e incentivante degli Organi Delegati. Per ulteriori dettagli sulle attività del Comitato per la Remunerazione e le Nomine si rinvia alla relativa trattazione contenuta nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2015, disponibile presso la sede sociale, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato Nefto, all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it) e sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.aedesgroup.com](http://www.aedesgroup.com).



### **(C) Esperti indipendenti.**

Nella predisposizione delle Politiche e Procedure di Remunerazione la Società non si è avvalsa di terzi esperti indipendenti.

### **(D) Finalità e principi generali delle Politiche e Procedure di Remunerazione. Eventuali cambiamenti rispetto all'esercizio precedente.**

Le Politiche e Procedure di Remunerazione hanno lo scopo di:

- (i) fissare le modalità di determinazione dei compensi degli amministratori – e in particolare degli amministratori esecutivi – e dei dirigenti con responsabilità strategiche dell'Emittente, ove sussistenti, nel rispetto delle normative applicabili ed in conformità con la *best practice* nazionale ed internazionale riflessa anche nei principi del Codice di Autodisciplina;

- (ii) individuare, in particolare, i soggetti e/o gli organi coinvolti nell'adozione e attuazione delle politiche e delle procedure in materia di remunerazione, che – secondo le rispettive competenze – propongono, deliberano e/o determinano i compensi degli amministratori e degli eventuali dirigenti con responsabilità strategiche, esprimono pareri in materia, o sono chiamati a verificare la corretta attuazione di quanto deliberato o determinato dagli organi competenti;
- (iii) garantire maggiore trasparenza in tema di remunerazioni nei confronti degli investitori, sia attuali che potenziali, attraverso una adeguata formalizzazione: (a) dei relativi processi decisionali, e (b) dei criteri ispiratori delle politiche e delle procedure in materia di remunerazione;
- (iv) responsabilizzare i diversi organi competenti coinvolti nella definizione dei compensi degli amministratori e degli eventuali dirigenti aventi responsabilità strategiche;
- (v) garantire remunerazioni adeguate alle qualità professionali degli amministratori e degli eventuali dirigenti con responsabilità strategiche dell'Emittente e all'impegno richiesto.

Attraverso la formalizzazione delle Politiche e Procedure di Remunerazione, la Società ha inteso garantire la corretta elaborazione e attuazione dei sistemi di remunerazione, assicurando che i sistemi retributivi riferiti – in particolare – agli organi delegati non siano in contrasto con gli obiettivi e i valori aziendali, le strategie di medio-lungo periodo e le politiche di prudente gestione del rischio.

La Politica di Remunerazione di Aedes persegue l'allineamento degli interessi degli organi delegati con il conseguimento dell'obiettivo prioritario della creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo attraverso l'adozione di forme di retribuzione incentivanti, come più avanti meglio precisato.

Le Politiche e Procedure di Remunerazione sono state adottate dalla Società in data 4 aprile 2016, e sostituiscono le precedenti. Le modifiche rispetto all'esercizio precedente riguardano, tra l'altro, e in particolare: l'approvazione di una remunerazione incentivante a favore dell'Amministratore Delegato ("CEO") Giuseppe Roveda, così strutturata:

- (i) su base annuale, ossia basata sul raggiungimento di obiettivi di *performance* anno per anno, in coerenza con il *budget* consolidato approvato (cd. "MBO");
- (ii) sul medio-lungo periodo, ossia basata sul raggiungimento di determinati target patrimoniali al 31 dicembre 2017 (cd. "LTT").

#### **(E) Politiche e Procedure di Remunerazione: componenti fisse e variabili. Esercizio 2016.**

Le Politiche di Remunerazione adottate in data 4 aprile 2016 dalla Società stabiliscono quanto segue.

Nella definizione della remunerazione, il Consiglio di Amministrazione, secondo le Politiche e Procedure di Remunerazione deve tener conto, tra l'altro: (i) della prudente gestione dei rischi; (ii) della coerenza del sistema di remunerazione con il perseguimento di obiettivi e strategie aziendali; (iii) della coerenza della remunerazione con i compiti assegnati agli amministratori.

È stato quindi deliberato che la remunerazione dell'Amministratore Delegato ("CEO") sia costituita da due diverse componenti: (i) una componente fissa e (ii) una componente variabile; quest'ultima – legata al raggiungimento di predeterminati obiettivi di *performance* – potrà essere riconosciuta solo qualora sussistano le condizioni indicate nei successivi paragrafi (G)-(H). In conformità alla cd. "*best practice*", anche a livello internazionale, la remunerazione incentivante risulta così strutturata: (i) su base annuale, ossia basata sul raggiungimento di obiettivi di *performance* anno per anno, in coerenza con il *budget* consolidato approvato (cd. "MBO"); (ii) sul medio-lungo periodo, ossia basata sul raggiungimento di determinati target patrimoniali al 31 dicembre 2017 (cd. "LTI").

La remunerazione degli amministratori esecutivi (diversi dal CEO) e non esecutivi (ivi inclusi gli amministratori indipendenti) è stabilita in misura fissa, e commisurata all'impegno effettivamente richiesto, anche tenendo conto della partecipazione ai Comitati ai quali eventualmente prenderanno parte.

Ai componenti del Collegio Sindacale è preclusa ogni forma di remunerazione variabile.

#### **(F) Benefici non monetari.**

Le Politiche e Procedure di Remunerazione stabiliscono che agli amministratori e agli eventuali dirigenti con responsabilità strategiche possano essere assegnati benefici non monetari – tra cui, ad esempio, l'attribuzione di autovetture aziendali e di alloggio – nel rispetto di principi di sobrietà e di proporzionalità rispetto agli scopi perseguiti e in un contesto di contenimento dei costi.

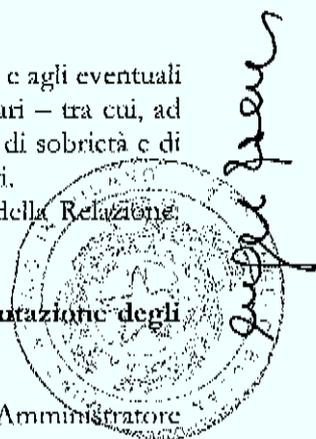
Sul punto si rinvia a quanto riportato nelle tabelle di cui alla seconda parte della Relazione.

#### **(G)-(H) Obiettivi di *performance* e altri parametri e criteri utilizzati per la valutazione degli obiettivi di *performance*.**

Come detto, la Politica di Remunerazione per l'esercizio 2016 prevede che l'Amministratore Delegato ("CEO") sia destinatario di una remunerazione incentivante, come di seguito strutturata:

- (i) su base annuale, ossia basata sul raggiungimento di obiettivi di *performance* anno per anno, in coerenza con il *budget* consolidato approvato (cd. "MBO");
- (ii) sul medio-lungo periodo, ossia basata sul raggiungimento di determinati target patrimoniali al 31 dicembre 2017 (cd. "LTI").

In particolare all'Amministratore Delegato verrà riconosciuta una componente incentivante di breve termine non superiore al 100% della componente fissa annuale della remunerazione, legata al raggiungimento, nell'esercizio 2016, di un obiettivo quantitativo predefinito (EBT consolidato in coerenza con il *Budget* 2016); in base al meccanismo di graduazione previsto, nessuna componente incentivante verrà riconosciuta al di sotto del raggiungimento di una certa soglia dell'EBT *target* e, viceversa, potrà essere riconosciuto un MBO maggiorato in caso di "*overperformance*", fino a un massimo non superabile pari al 125% della componente fissa annuale della remunerazione.



È stata inoltre introdotta una componente variabile di medio lungo termine (LTI), pari al 50% della remunerazione fissa annuale, per ciascun esercizio di durata della componente LTI.

Il riconoscimento del 100% della componente LTI è legato a due diversi *target*, come segue: una parte maggioritaria (80% della componente LTI) a condizione che il livello di Patrimonio Netto consolidato di Gruppo (senza considerare le competenze dei terzi) al 31 dicembre 2017 raggiunga la soglia di Euro 305 milioni; una parte minoritaria (ulteriore 20% della componente LTI) a condizione che il rapporto *Loan To Value* consolidato sia al massimo pari al 55%.

Entrambe le componenti variabili (MBO e LTI) sono rilevanti ai fini del calcolo del *bonus pool* che costituisce la somma massima che in ciascun esercizio tutte le componenti variabili a carattere incentivante della remunerazione aziendale non potranno superare (pari al 10% dell'EBT consolidato di ciascun esercizio); e, se del caso, subiranno una riduzione fino al rispetto della soglia di *bonus pool*.

È stato inoltre stabilito che: (i) tutte le componenti variabili cumulabili nel 2016 non potranno superare, in ogni caso, il 125% della remunerazione fissa annuale; (ii) tutte le componenti variabili cumulabili nel 2016 e 2017 non potranno superare, in ogni caso, il 250% della remunerazione fissa annuale dell'Amministratore Delegato.

Nel contesto dell'approvazione delle Politiche 2017 la Società si pronuncerà in merito a termini e condizioni del MBO 2017 (c sul *target* di breve periodo per il 2017).

Al fine di evitare che la remunerazione variabile si basi su dati alterati o rivelatisi manifestamente errati, saranno previsti meccanismi di c.d. *claw-back* in coerenza con i principi di seguito indicati al paragrafo (J).

#### **(I) Coerenza della politica con il perseguimento degli interessi a lungo termine di Aedes e con la politica di gestione dei rischi.**

Il Consiglio di Amministrazione della Vostra Società ha adottato una Politica di Remunerazione che è in via generale retta da criteri guida che si ritengono coerenti con il perseguimento degli interessi della Società, anche nel lungo termine, e con il rispetto dei principi di prudente gestione dei rischi.

La componente incentivante è stata attribuita al CEO, capo azienda e titolare delle deleghe di *business*.

Sono stati inoltre stabiliti criteri premianti, soglie e meccanismi di contenimento che, da un lato, si ritengono adeguatamente incentivanti e, dall'altro, tutelano l'esigenza che la gestione della Società sia ispirata a criteri di prudenza.

**(J)-(K) Termini di maturazione dei diritti (“vesting period”), sistemi di pagamento differito, “meccanismi di correzione ex post”, piani di remunerazione e meccanismi di “share retention”.**

È stato deciso di introdurre un meccanismo di differimento del pagamento di una parte significativa (pari al 30%) della componente di breve periodo MBCO, che verrà pagata a un anno data, a condizione che a tale data l'incarico dell'Amministratore Delegato non sia cessato (salvo che per cause diverse da dimissioni volontarie e revoca per giusta causa).

I meccanismi di *claw-back* sono coerenti con i seguenti principi:

- (i) qualora, entro il termine di tre anni dall'erogazione della componente variabile, risulti che la stessa sia stata conseguita sulla base di dati oggetto di dolosa alterazione o manifestamente errati, la Società ha il diritto di richiedere la restituzione delle somme corrisposte;
- (ii) ai fini di quanto sopra, l'accertamento dei presupposti rilevanti ai fini dell'attivazione del *claw-back* è demandato ad una valutazione del Comitato per la Remunerazione e le Nomine e del Collegio Sindacale, che si riuniranno e delibereranno collegialmente sotto la presidenza dell'amministratore indipendente più anziano d'età;
- (iii) la Società ha il diritto di compensare le somme oggetto della richiesta di restituzione con quelle eventualmente dovute a qualsiasi titolo al beneficiario della remunerazione variabile; in tal caso la compensazione opererà, previo accertamento dei presupposti rilevanti, dal momento della comunicazione dell'esercizio del potere compensativo da parte della Società all'altra parte; resta ferma ogni altra azione prevista dalla legge a tutela del patrimonio e dell'interesse sociale, anche sotto il profilo della reputazione e dell'immagine della Società.

Alla data di approvazione della presente Relazione non sono in corso piani di compensazione basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del T.U.F.



**(L) Trattamenti previsti in caso di cessazione della carica o di risoluzione del rapporto di lavoro.**

La Politica di Remunerazione adottata dalla Società precisa, in primo luogo, che il trattamento economico riconosciuto in caso di scioglimento del rapporto di lavoro è regolamentato dal contratto collettivo nazionale di categoria, di volta in volta vigente, applicabile al rapporto di lavoro dipendente in essere (c.d. “*employment relationship*”). Inoltre, con riferimento alla carica di amministratore (c.d. “*corporate relationship*”), il Consiglio di Amministrazione potrà adottare, nell'interesse sociale, specifiche indennità da attribuire agli amministratori nel caso in cui si verifichi la cessazione anticipata del rapporto di amministrazione o il suo mancato rinnovo; qualora il Consiglio di Amministrazione decida di adottare, nell'interesse sociale, specifiche indennità (come, ad esempio, indennità per assunzione di impegni di non concorrenza) o si determini a stipulare appositi contratti di consulenza con l'amministratore cessato dalla carica, tali decisioni dovranno essere adottate in coerenza con la

strategia, i valori e gli interessi di medio-lungo termine del Gruppo Aedes e, in ogni caso, dovranno tener conto dei seguenti principi guida:

- (i) l'indennità (salvo, se del caso, quella relativa a patti di non concorrenza) non potrà essere corrisposta se la cessazione del rapporto di amministrazione è dovuta al raggiungimento di risultati obiettivamente inadeguati;
- (ii) gli eventuali contratti di consulenza saranno limitati a periodi di tempo predefiniti, e circoscritti a quanto strettamente necessario nell'interesse della Società, ai fini di garantire continuità di azione nel contesto di una efficiente ed efficace gestione del Gruppo;
- (iii) di regola e salvo casi eccezionali, gli importi da riconoscersi all'organo delegato non potranno superare la remunerazione globale allo stesso riconosciuta in costanza di rapporto nell'arco di 24 mesi.

La Società renderà note, con apposito comunicato stampa diffuso al mercato, dettagliate informazioni in merito all'attribuzione o al riconoscimento di indennità e/o altri benefici in occasione di cessazione dalla carica e/o dello scioglimento del rapporto con un organo delegato o un direttore generale, ove sussistente, in coerenza con quanto previsto dai principi e criteri del Codice di Autodisciplina.

Non sono previsti specifici criteri di correlazione tra tali eventuali trattamenti in caso di cessazione della carica e le *performance* aziendali.

#### **(M) Coperture assicurative.**

La Società può adottare coperture previdenziali o pensionistiche diverse da quelle obbligatorie, in ogni caso in un contesto di sobrietà, contenimento dei costi e di proporzionalità rispetto agli scopi perseguiti.

Alla data di approvazione della presente Relazione sono previste coperture assicurative relative alle spese mediche e/o contro gli infortuni a favore di alcuni amministratori coinvolti nell'operatività aziendale. La Società ha stipulato inoltre una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile degli amministratori, dei dirigenti con responsabilità strategiche, dei Sindaci, dei componenti dell'Organismo di Vigilanza.

#### **(N) Amministratori indipendenti, membri dei Comitati e amministratori investiti di particolari cariche.**

Come già precisato, le "Politiche di Remunerazione e Procedure per l'attuazione di Aedes SIIQ S.p.A." prevedono che la remunerazione degli amministratori non esecutivi, ivi inclusi gli amministratori indipendenti, e degli organi non delegati è stabilita in misura fissa, e commisurata all'impegno effettivamente richiesto, tenuto conto anche dell'eventuale partecipazione degli stessi ad uno o più Comitati.

La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche (Presidente, Vice Presidente/i, ecc.), è determinata dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per la Remunerazione e sentito il parere del Collegio Sindacale, in conformità con l'art. 2389, comma 3, del codice civile.

§ § §

Si riporta di seguito la proposta di deliberazione che verrà sottoposta all'Assemblea degli Azionisti in osservanza delle disposizioni di legge applicabili:

*“L'Assemblea degli Azionisti:*

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. Consob n. 11971/99;
- preso atto della Relazione sulla Remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione;
- tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione non sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

**DELIBERA**

*di esprimere parere favorevole in merito alla prima sezione della Relazione sulla Remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, con particolare riferimento alla politica in materia di remunerazione di Aedes SIIQ S.p.A.”.*

§ § §

**SEZIONE II**

La presente sezione, nominativamente per i componenti degli organi di amministrazione e di controllo, e in forma aggregata per i dirigenti con responsabilità strategiche, ove esistenti:

- (a) fornisce un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la loro remunerazione, evidenziandone la coerenza con la Politica di Remunerazione descritta nella prima sezione della presente Relazione;
- (b) illustra analiticamente i compensi loro corrisposti nell'esercizio 2015 a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e da società controllate o collegate.

§ § §

**PRIMA PARTE**

Si precisa che i membri del Consiglio di Amministrazione percepiscono una remunerazione la cui misura è determinata dall'Assemblea ai sensi dell'art. 2364 codice civile.

Si riportano i compensi stabiliti dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2012 per i Consiglieri il cui mandato è scaduto con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014, nonché i



compensi stabiliti dall'Assemblea degli Azionisti del 10 giugno 2015 per i Consiglieri nominati in pari data e che resteranno in carico fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

Le ulteriori componenti sono costituite da: (i) compensi per particolari incarichi ai sensi dell'art. 2389, comma 3, codice civile; (ii) incarichi presso società del Gruppo (per i quali tuttavia è stabilito il principio di riversamento in favore di Aedes SIIQ S.p.A.); (iii) compensi per l'incarico di membro dell'Organismo di Vigilanza; (iv) compensi per l'incarico di membro dei Comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione.

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi il 30 aprile 2012 ha deliberato di riconoscere, fino alla scadenza avvenuta con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014, (i) a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione un compenso annuo lordo di Euro 10.000,00 e un premio massimo fino ad Euro 10.000,00 per la stipula di una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile; (ii) a ciascun membro del Comitato Esecutivo un compenso annuo lordo di Euro 30.000,00.

Per l'esercizio 2015 fino alla scadenza del mandato (ossia al 10 giugno 2015, data dell'Assemblea che ha deliberato il rinnovo del Consiglio di Amministrazione), la remunerazione fissa degli Amministratori investiti di particolari cariche, deliberata dal Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 2389, comma 3, del codice civile, su proposta del Comitato per la Remunerazione e le Nomine, con il parere del Collegio Sindacale, e con l'astensione dal voto dei consiglieri di volta in volta interessati, è stata la seguente:

- (i) al Presidente un compenso annuo di Euro 150.000,00;
- (ii) all'Amministratore Delegato un compenso di Euro 250.000,00;
- (iii) all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi un compenso annuo di Euro 40.000,00;
- (iv) al Presidente del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate un compenso annuo di Euro 20.000,00, e un compenso di Euro 10.000,00 su base annua a ciascuno dei componenti di tale Comitato;
- (v) al Presidente del Comitato per la Remunerazione e le Nomine un compenso annuo di Euro 8.000,00, e un compenso di Euro 4.000,00 su base annua a ciascuno dei componenti di tale Comitato.

I Consiglieri che hanno ricoperto la carica di componenti dell'Organismo di Vigilanza nell'esercizio 2015 hanno percepito un emolumento aggiuntivo pari ad Euro 39.000,00, che tiene conto dell'attività svolta nel contesto dell'intero Gruppo ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001.

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi il 10 giugno 2015 ha deliberato di riconoscere a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione un compenso annuo lordo di Euro 20.000,00.

Per l'esercizio 2015 (successivamente al rinnovo del Consiglio di Amministrazione deliberato dall'Assemblea del 10 giugno 2015), la remunerazione fissa degli Amministratori investiti di particolari cariche, deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 8 luglio 2015, in conformità a quanto previsto dall'art. 2389, comma 3, del codice civile, su proposta del Comitato per la Remunerazione e le Nomine, con il parere del Collegio Sindacale, e con l'astensione dal voto dei consiglieri di volta in volta interessati, è stata la seguente:

- (i) al Presidente un compenso annuo di Euro 250.000,00;

- (ii) al Vice Presidente e Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi un compenso annuo di Euro 190.000,00, stabilendo che una parte dello stesso - pari ad Euro 40.000 - sia ancorata alla futura permanenza in carica e sia riconosciuta all'approvazione del bilancio di ciascun esercizio purché il Vice Presidente risulti in carica a tale data;
- (iii) all'Amministratore Delegato un compenso di Euro 600.000,00 stabilendo che una parte dello stesso - pari ad Euro 100.000 - sia ancorata alla futura permanenza in carica e sia riconosciuta all'approvazione del bilancio di ciascun esercizio purché l'Amministratore Delegato risulti in carica a tale data;
- (iv) al Presidente del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate un compenso annuo di Euro 20.000,00, e un compenso di Euro 10.000,00 su base annua a ciascuno dei componenti di tale Comitato;
- (v) al Presidente del Comitato per la Remunerazione e le Nomine un compenso annuo di Euro 20.000,00, e un compenso di Euro 10.000,00 su base annua a ciascuno dei componenti di tale Comitato.

Con riferimento all'esercizio 2015, non sono state erogate componenti remunerative incentivanti.

In attuazione delle Politiche e Procedure di Remunerazione, la remunerazione degli organi non delegati e degli amministratori non esecutivi è stata stabilita in misura fissa.

Anche i membri del Collegio Sindacale percepiscono un emolumento fisso, il cui ammontare è determinato dall'Assemblea all'atto della nomina. In esecuzione delle Politiche e le Procedure di Remunerazione, ai componenti del Collegio Sindacale è preclusa ogni forma di remunerazione variabile.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione di Aedes SIIQ S.p.A. ha deliberato di conferire al Collegio Sindacale le funzioni di Organismo di Vigilanza di Aedes SIIQ S.p.A., attribuendo a ciascun membro del nominato Organismo di Vigilanza un emolumento annuo pari ad Euro 15.000.

Nell'esercizio 2015 non sono stati individuati dirigenti con responsabilità strategiche, ulcrifati rispetto ai componenti gli organi di amministrazione e controllo,

- Si precisa inoltre che alla data di approvazione della presente Relazione:
- non sono in corso piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del TUF a favore degli amministratori;
  - non vi sono specifici accordi tra l'Emittente ed alcuno degli amministratori che prevedano il pagamento di indennità agli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento senza giusta causa o cessazione del rapporto a seguito di offerta pubblica di acquisto;
  - non vi sono accordi che prevedano l'assegnazione o il mantenimento di benefici non monetari a favore dei soggetti che hanno cessato il loro incarico (c.d. "post - retirement perks"), ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto;
  - non vi sono accordi che prevedano compensi per impegni di non concorrenza.

§ § §

## SECONDA PARTE

Nella tabella 1 sono indicati gli emolumenti spettanti al 31 dicembre 2015 ai componenti degli organi di amministrazione e di controllo nel corso dell'esercizio 2015 secondo i criteri indicati nell'Allegato 3A al Regolamento Emittenti.

In particolare, negli emolumenti per la carica sono indicati, tra l'altro: (i) gli emolumenti di competenza deliberati dall'Assemblea, ancorché non corrisposti; (ii) i rimborsi spese forfettari; (iii) i compensi ricevuti per lo svolgimento di particolari cariche, ex art. 2389, comma 3, codice civile; nella colonna benefici non monetari sono indicati i *fringe benefits* (secondo un criterio di imponibilità fiscale) comprese le eventuali polizze assicurative; negli altri compensi sono indicati, secondo un criterio di competenza, tutte le eventuali ulteriori retribuzioni derivanti da altre prestazioni fornite.

Nella tabella sopra menzionata sono inclusi tutti i soggetti che nel corso dell'esercizio hanno ricoperto, anche per una frazione di periodo, la carica di componente dell'organo di amministrazione o di controllo.

Nella tabella 2, sono inoltre sono indicate le eventuali partecipazioni detenute dai componenti degli organi di amministrazione e di controllo.

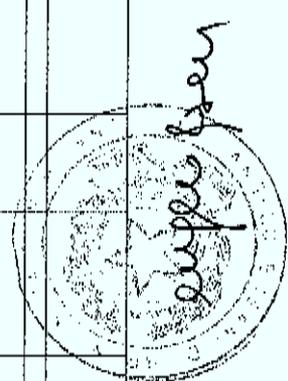
Milano, 5 aprile 2016

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Carlo A. Puri Negri

TABELLA 1

COMPENSI CORRISPOSTI AI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO

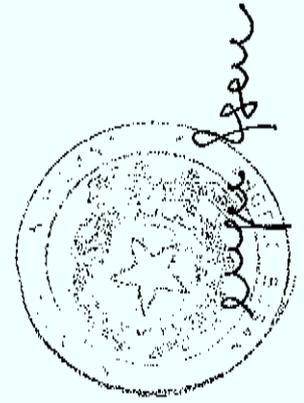
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
<i>Amministrazione</i>												
(1) Carlo Alessandro Puri Negri	Presidente	01/01/2015 31/12/2015	Fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2017	234.438,38 90								
(1) Compensi nelle società che redige il bilancio				234.438,38								
(1) Compensi da controllate e collegate				90						236.706,71		
(1) Totale				236.917,84						239.186,17		
(2) Benedetto Ceglie	Vice Presidente	01/01/2015 31/12/2015	Fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2017	139.150,09 90	44.095 (b)					182.564,38		
(2) Compensi nelle società che redige il bilancio				139.150,09	44.095 (b)					182.564,38		
(2) Compensi da controllate e collegate				90						9.082,20		
(2) Totale				148.233,89	44.095					171.646,58		
(3) Giuseppe Rovella	Amministratore Delegato	01/01/2015 31/12/2015	Fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2017	542.027,59 90						460.942,89		
(3) Compensi nelle società che redige il bilancio				542.027,59						55.000,00 (d)		
(3) Compensi da controllate e collegate				250.394,51 (c)						239.394,51		
(3) Totale				592.422,90						311.337,40		
(4) Giacomo Garbagna	Consigliere	01/01/2015 31/12/2015	Fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2017									
(4) Compensi nelle società che redige il bilancio												
(4) Compensi da controllate e collegate												
(4) Totale												
(5) Adriano Guatieri	Consigliere	18/12/2015 31/12/2015	Prossima Assesione									
(5) Compensi nelle società che redige il bilancio												
(5) Compensi da controllate e collegate												
(5) Totale												
(6) Dario Larella	Consigliere	10/06/2015 31/12/2015	Fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2017									
(6) Compensi nelle società che redige il bilancio												
(6) Compensi da controllate e collegate												
(6) Totale												



Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(I) Compensi nella società che redige il bilancio												
(7) Anna Paola Negri-Clementi	Consigliere	01/01/2015 31/12/2015	Fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2017	13.585,00 (A)	35.849,34 (B)					52.438,40		
(8) Compensi nella società che redige il bilancio												
(8) Giorgio Robba	Consigliere	30/06/2015 31/12/2015	Fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2017	11.178,00 (A)						11.178,00		
(9) Compensi nella società che redige il bilancio												
(9) Serenella Rossano	Consigliere	30/06/2015 31/12/2015	Fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2017	11.178,00 (A)						11.178,00		
(10) Compensi nella società che redige il bilancio												
(10) Cristiano Agrobiani	Presidente	30/06/2015 31/12/2015	Fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2017	11.178,00 (A)						11.178,00		
(11) Compensi da controllate e collegiate												
(11) TIE, Tordè				23.342,45						23.342,45		
(12) Compensi da controllate e collegiate												
(12) Sabrina Navarra	Sindaco Effettivo	30/06/2015 31/12/2015	Fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2017	3.382,56 (B)						3.382,56		
(13) Compensi nella società che redige il bilancio												
(13) TIE, Tordè				1.587,25						1.587,25		
(14) Compensi nella società che redige il bilancio												
(14) TIE, Tordè				23.844,54						23.844,54		

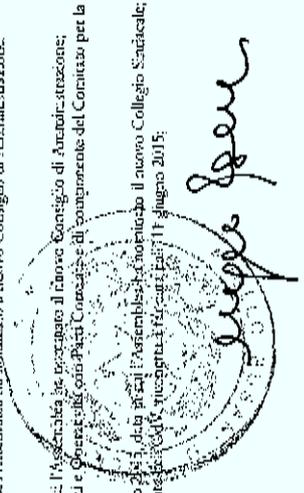
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(15) Compensi nella società che redige il bilancio												
(15) TIE, Tordè				20.958,90 (A)						20.958,90		
(16) Compensi da controllate e collegiate												
(16) TIE, Tordè				2.363,53						2.363,53		
(17) Compensi nella società che redige il bilancio												
(17) TIE, Tordè				8.382,56 (B)						8.382,56		
(18) Compensi nella società che redige il bilancio												
(18) TIE, Tordè				29.274,46						29.274,46		
(19) Compensi nella società che redige il bilancio												
(19) TIE, Tordè				2.363,53						2.363,53		
(20) Compensi nella società che redige il bilancio												
(20) TIE, Tordè				31.724,01						31.724,01		
(21) Compensi nella società che redige il bilancio												
(21) TIE, Tordè				3.382,56 (B)						3.382,56		
(22) Compensi nella società che redige il bilancio												
(22) TIE, Tordè				1.587,25						1.587,25		
(23) Compensi nella società che redige il bilancio												
(23) TIE, Tordè				23.844,54						23.844,54		

Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata reoperata la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a condati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
(12) Fabrizio Capponi	Sindaco Effettivo	10/05/2015 31/12/2015	Fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2017	13.972,63 (3)					3.383,56 (5)	27.356,16		
(1) Compensi nella società che redige il bilancio				1.589,05 (6)						1.589,05		
(2) Compensi da controllare e collegare				13,56 (5)					3.350,50	23.945,21		
(3) Totale												



Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata riteperata la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a consulti	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value del compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
<b>Consiglio d'amministrazione</b>												
(13) Domenico Belloni	Consigliere	31/12/2015 15/06/2015	30/06/2015	4.410,96,36	4.410,96,36					4.413,96		
U. Compensi nella società che redige il bilancio												
(14) Antonino De Silvestri	Consigliere	31/12/2015 15/06/2015	30/06/2015	4.410,96,36	8.493,16,04					12.904,12		
U. Compensi nella società che redige il bilancio												
(15) Luigia Tina Donada	Consigliere	31/12/2015 15/06/2015	30/06/2015	4.410,96,36	1.013,30,04					5.424,66		
U. Compensi nella società che redige il bilancio												
(16) Paolo Ingrassia	Consigliere	31/12/2015 15/06/2015	30/06/2015	4.410,96,36								
U. Compensi nella società che redige il bilancio												
(17) Roberto Candussi	Consigliere	16/06/2015 17/12/2015	17/12/2015	4.410,96,36	3.208,49,04			2.412,63,04		6.832,63		
U. Compensi da contrattare e collegati												
(17) Totale				31.123,58,16	35.533,64			2.412,63		17.946,29		
U. Compensi nella società che redige il bilancio												
(18) Rosanna Ricci	Consigliere	31/12/2015 15/06/2015	30/06/2015	4.410,96,36	3.497,35,04					7.908,32		
U. Compensi nella società che redige il bilancio												
(19) Pierluigi Di Paolo	Presidente del Collegio Sindacale	31/12/2015 15/06/2015	30/06/2015	53.541,10,36						16.541,10		
U. Compensi nella società che redige il bilancio												
(20) Antonio Ferraroli	Sindaco Effettivo	31/12/2015 15/06/2015	30/06/2015	31.527,35,36						11.027,39		
U. Compensi nella società che redige il bilancio												
(20) Totale				31.549,59,04	42.538,98					42.538,98		
U. Compensi nella società che redige il bilancio												
(21) Marino Marzaco	Sindaco Effettivo	31/12/2015 15/06/2015	30/06/2015	31.527,35,36						15.027,39		
U. Compensi da contrattare e collegati												
(21) Totale				42.876,71,04	55.985,10			5.000,00,00		60.994,30		

- (1) **Carlo Alessandro Patti Negri**
- (a) L'importo comprendente il pro-quota del compenso maturato per la carica di Consigliere (compenso attribuito a favore di ciascun membro del CdA dall'Assemblea del 30 aprile 2013), nonché del compenso riconosciuto per la carica di Presidente, maturato al 23 dicembre 2014 (data della nomina per il compimento) fino al 10 giugno 2015, ossia alla data dell'Assemblea che ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione; il pro-quota del compenso attribuito dalla menzionata Assemblea a ciascun Consigliere; il pro-quota del compenso aggiuntivo deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 luglio 2013 per la carica di Presidente, confermata a far data dall'11 giugno 2015;
  - (b) L'importo comprendente il premio della copertura assicurativa infortuni professionali ed extra-professionali e il pro-quota del valore convenzionale dell'incarico assegnato;
  - (c) L'importo pro-quota del compenso relativo alla carica ricoperta nella controllata Praga Holding Real Estate S.p.A. fino al 29 luglio 2015.
- (2) **Benedetto Ceglie**
- (a) L'importo comprendente il pro-quota del compenso per la carica di Consigliere (tribuito a favore di ciascun membro del CdA dall'Assemblea del 30 aprile 2013, ossia alla data dell'Assemblea che ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione); il pro-quota del compenso attribuito per la carica di Amministratore incaricato del Controllo Interne e di Gestione dei Rischi ricoperte fino al 10 giugno 2015, in il pro-quota del compenso attribuito dalla menzionata Assemblea a ciascun Consigliere; il pro-quota del compenso aggiuntivo deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 luglio 2013 per la carica di Vice Presidente attribuiti dal Consiglio di Amministrazione dell'11 giugno 2015; l'importo è comprensivo del pro-quota del compenso erogato alla data di partenza in carica;
  - (b) L'importo comprendente il pro-quota del compenso per la carica di Amministratore Delegato; l'importo è comprensivo del pro-quota del compenso erogato alla data di partenza in carica;
  - (c) L'importo relativo al premio della copertura assicurativa infortuni professionali ed extra-professionali;
  - (d) L'importo pro-quota dell'emolumento per la carica di membro dell'Organismo di Vigilanza, ricoperta fino al 10 giugno 2015, data di scadenza dell'incarico;
  - (e) L'importo pro-quota del compenso relativo alle cariche ricoperte nella controllata e collegata Nova Ra S.p.A. fino al 25 gennaio 2015, Praga Holding S.p.A. fino al 29 gennaio 2015 e Graf Teclastato S.n.c. fino al 27 marzo 2015.
- (3) **Giuseppe Rovida**
- (a) L'importo comprendente il pro-quota del compenso fissato dall'Assemblea del 30 aprile 2012 ed il compenso fisso deliberato dal Consiglio di Amministrazione Delegato, ricoperta fino al 10 giugno 2015, ossia alla data dell'Assemblea che ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione; il pro-quota del compenso attribuito alla menzionata Assemblea a ciascun Consigliere; il pro-quota del compenso aggiuntivo deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 luglio 2013 per la carica di Amministratore Delegato; confermata a far data dall'11 giugno 2015; l'importo è comprensivo del pro-quota del compenso erogato alla data di partenza in carica;
  - (b) L'importo comprendente il premio della copertura assicurativa infortuni professionali ed extra-professionali e il pro-quota del valore convenzionale dell'incarico assegnato;
  - (c) L'importo pro-quota del compenso relativo alle cariche ricoperte nelle società del Gruppo; i compensi percepiti dall'Amministratore Delegato per tali cariche sono stati oggetto di investimento a favore di Aodes IIIQ S.p.A., ad esecuzione del contratto di Euro 174.561,64 maturato nella società Praga Holding Real Estate S.p.A. per la carica di Presidente e di Amministratore Delegato, ricoperta fino al 29 luglio 2015;
  - (d) L'importo pro-quota del compenso a titolo di inasprita del 1° settembre 2015.
- (4) **Giuseppe Garbuglia**
- (a) L'importo comprendente il pro-quota del compenso maturato per la carica di Consigliere (compenso attribuito a favore di ciascun membro del CdA dall'Assemblea del 30 aprile 2013, ossia alla data dell'Assemblea che ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione); il pro-quota del compenso aggiuntivo deliberato dall'Assemblea del 19 giugno 2015 a ciascun Consigliere, in sede di rinnovo del CdA;
  - (b) L'importo comprendente il pro-quota del compenso per la carica di Amministratore Delegato, ricoperta fino al 10 giugno 2015 e il pro-quota del compenso per la carica di Presidente del Comitato per la Remunerazione e le Nomine, ricoperta fino al 10 giugno 2015; il pro-quota del compenso per la carica di Presidente del Comitato per la Remunerazione e le Nomine, ricoperta a far data dall'11 giugno 2015.
- (5) **Adriano Guarneri**
- (a) Nominato per sostituzione del Consigliere Roberto Candioli che ha rassegnato le dimissioni in data 17 dicembre 2015;
- (6) **Dario Lattola**
- (a) L'importo pro-quota del compenso fisso maturato per la carica di Consigliere del nuovo Consiglio di Amministrazione;
  - (b) L'importo comprendente il compenso pro-quota per la carica di Presidente del Comitato per la Remunerazione e le Nomine e di Presidente del Comitato per la Remunerazione e le Nomine, ricoperta a far data dall'11 giugno 2015.
- (7) **Anna Paola Negri-Oleone**
- (a) L'importo comprendente il pro-quota del compenso maturato per la carica di Consigliere (compenso attribuito a favore di ciascun membro del CdA dall'Assemblea del 30 aprile 2013, fino al 10 giugno 2015, ossia alla data dell'Assemblea che ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione); il pro-quota del compenso aggiuntivo deliberato dall'Assemblea del 10 giugno 2015 a ciascun Consigliere, in sede di rinnovo del CdA;
  - (b) L'importo comprendente il pro-quota del compenso per la carica di Presidente del Comitato per la Remunerazione e le Nomine e di Presidente del Comitato per la Remunerazione e le Nomine, ricoperte fino al 10 giugno 2015; il compenso pro-quota per la carica di Presidente del Comitato per la Remunerazione e le Nomine e per la partecipazione al Comitato Investimenti e Finanza a far data dall'11 giugno 2015.
- (8) **Giorgio Robba**
- (a) L'importo pro-quota del compenso fisso maturato per la carica di Consigliere del 10 giugno 2015, data in cui l'Assemblea ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione;
- (9) **Serenella Rossano**
- (a) L'importo pro-quota del compenso fisso maturato per la carica di Consigliere del 10 giugno 2015, data in cui l'Assemblea ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione;
  - (b) L'importo comprendente il compenso pro-quota per la carica di componente del Comitato Controllo, Rischi e Operativi e di componente del Comitato per la Remunerazione e le Nomine a far data dall'11 giugno 2015;
- (10) **Cristiano Agogliati**
- (a) L'importo pro-quota del compenso maturato per la carica di Presidente del Collegio Sindacale dal 13 giugno 2015, data in cui l'Assemblea ha nominato il nuovo Collegio Sindacale;
  - (b) L'importo pro-quota dell'emolumento deliberato dal Consiglio di Amministrazione per la carica di Presidente del Collegio Sindacale ricoperta fino al 11 giugno 2015;



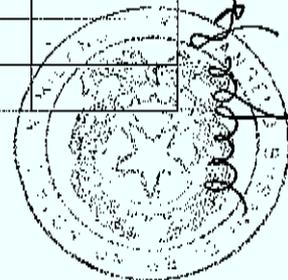
- (11) L'importo pro-quota del compenso relativo alle cariche ricoperte nelle controtuttele Prageze SLENQ S.p.A., Pragequattro Cereali SLENQ S.p.A., Pragequattro Cereali SLENQ S.p.A., Naviprega SLENQ S.p.A., Naviprega SLENQ S.p.A. e Cascina Prega SLENQ S.p.A.;
- (12) **Sabrina Navarra**
- a) Importo pro-quota del compenso mansueto per la carica di Sindaco Effettivo ricoperta a far data dal 10 giugno 2015, data in cui l'Assemblea ha nominato il nuovo Collegio Sindacale;
  - b) Importo pro-quota dell'ammontato dell'incarico del Consiglio di Amministrazione per la carica di componente dell'OVV, ricoperta a far data dal 11 giugno 2015;
  - c) L'importo pro-quota del compenso relativo alle cariche ricoperte nelle controtuttele Prageze SLENQ S.p.A., Pragequattro Cereali SLENQ S.p.A., Naviprega SLENQ S.p.A. e Cascina Prega SLENQ S.p.A.;
- (13) **Fabrizio Capponi**
- a) Importo pro-quota del compenso mansueto per la carica di Sindaco Effettivo ricoperta a far data dal 10 giugno 2015, data in cui l'Assemblea ha nominato il nuovo Collegio Sindacale;
  - b) Importo pro-quota dell'ammontato del lavoro del Consiglio di Amministrazione per la carica di componente dell'OVV, ricoperta a far data dal 11 giugno 2015;
  - c) L'importo pro-quota del compenso relativo alle cariche ricoperte nelle controtuttele Prageze SLENQ S.p.A., Pragequattro Cereali SLENQ S.p.A., Naviprega SLENQ S.p.A. e Cascina Prega SLENQ S.p.A.;
- (14) **Domenico Ballorini**
- a) Importo pro-quota del compenso fisso per la carica di Consigliere ricoperta fino al 10 giugno 2015, data di cessazione delle cariche per scadenza del mandato;
  - b) Importo pro-quota del compenso fisso per la carica di Consigliere ricoperta fino al 10 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
  - c) Importo pro-quota del compenso mansueto per le cariche di componente del Comitato per la Formulazione e le Norme e di componente del Comitato del Controllo Rischi e Operatività con Fatto Correlato, rispettivamente fino al 30 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
- (15) **Antonino De Silvestri**
- a) Importo pro-quota del compenso fisso per la carica di Consigliere ricoperta fino al 10 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
  - b) Importo pro-quota del compenso mansueto per le cariche di componente del Comitato per la Formulazione e le Norme e di componente del Comitato del Controllo Rischi e Operatività con Fatto Correlato, rispettivamente fino al 30 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
- (16) **Luigia Tina Doneda**
- a) Importo pro-quota del compenso fisso per la carica di Consigliere ricoperta fino al 10 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
  - b) Importo pro-quota del compenso mansueto per le cariche di componente del Comitato per la Formulazione e le Norme e di componente del Comitato del Controllo Rischi e Operatività con Fatto Correlato, rispettivamente fino al 30 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
- (17) **Paolo Ingrassia**
- a) Importo pro-quota del compenso fisso per la carica di Consigliere ricoperta fino al 10 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
  - b) Importo pro-quota del compenso mansueto per le cariche di componente del Comitato per la Formulazione e le Norme e di componente del Comitato del Controllo Rischi e Operatività con Fatto Correlato, rispettivamente fino al 30 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
  - c) Importo pro-quota del compenso mansueto per le cariche di componente del Comitato per la Formulazione e le Norme e di componente del Comitato del Controllo Rischi e Operatività con Fatto Correlato, rispettivamente fino al 30 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
- (18) **Roberto Candussi**
- a) Importo pro-quota del compenso fisso per la carica di Consigliere ricoperta fino al 10 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
  - b) Importo pro-quota del compenso mansueto per le cariche di componente del Comitato per la Formulazione e le Norme e di componente del Comitato del Controllo Rischi e Operatività con Fatto Correlato, rispettivamente fino al 30 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
- (19) **Rosanna Ricci**
- a) Importo pro-quota del compenso fisso per la carica di Consigliere ricoperta fino al 10 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
- (20) **Pierluigi Di Paolo**
- a) L'importo pro-quota del compenso mansueto in qualità di Presidente del Collegio Sindacale fino al 30 giugno 2015;
  - b) L'importo pro-quota del compenso mansueto in qualità di Membro del Collegio Sindacale fino al 30 giugno 2015;
  - c) L'importo pro-quota del compenso mansueto per le cariche di componente del Comitato Investimenti e Finanziari fino al 17 dicembre 2015, data delle dimissioni;
- (21) **Antonio Ferraioli**
- a) L'importo pro-quota del compenso mansueto in qualità di Presidente del Collegio Sindacale fino al 30 giugno 2015;
  - b) L'importo pro-quota del compenso mansueto in qualità di Membro del Collegio Sindacale fino al 30 giugno 2015;
  - c) L'importo pro-quota del compenso mansueto per le cariche di componente del Comitato Investimenti e Finanziari fino al 17 dicembre 2015, data delle dimissioni;
- (22) **Marino Mastrozza**
- a) Importo pro-quota del compenso mansueto per la carica di Consigliere ricoperta fino al 10 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
  - b) Importo pro-quota del compenso mansueto per le cariche di componente del Comitato per la Formulazione e le Norme e di componente del Comitato del Controllo Rischi e Operatività con Fatto Correlato, rispettivamente fino al 30 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;
  - c) Importo pro-quota del compenso mansueto per le cariche di componente del Comitato per la Formulazione e le Norme e di componente del Comitato del Controllo Rischi e Operatività con Fatto Correlato, rispettivamente fino al 30 giugno 2015, data di cessazione della carica per scadenza del mandato;

(\*) Tutti gli amministratori, i sindaci e l'interlocutore strategico sono beneficiari di una polizza a copertura della responsabilità civile.

## TABELLA 2

### PARTECIPAZIONI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO

COGNOME E NOME	CARICA	SOCIETÀ PARTECIPATA	NUMERO AZIONI POSSEDUTE AL 31.12.2014	NUMERO AZIONI ACQUISTATE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2015	NUMERO AZIONI VENDUTE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2015	NUMERO AZIONI POSSEDUTE AL 31.12.2015
Carlo Alessandro Puri Negri	Presidente	Aedes SIIQ S.p.A.	-		-	-
Benedetto Ceglie	Consigliere	Aedes SIIQ S.p.A.	-	-		-
Giuseppe Roveda	Amministratore Delegato	Aedes SIIQ S.p.A.		-	-	-
Giacomo Garbuglia	Consigliere	Aedes SIIQ S.p.A.	-		-	-
Adriano Guarnieri	Consigliere	Aedes SIIQ S.p.A.	-	-		-
Dario Latella	Consigliere	Aedes SIIQ S.p.A.	-	-		
Annapaola Negri Clementi	Consigliere	Aedes SIIQ S.p.A.		-	-	-
Giorgio Robba	Consigliere	Aedes SIIQ S.p.A.	-		-	-
Serenella Rossano	Consigliere	Aedes SIIQ S.p.A.	-	-		
Cristiano Agogliati	Presidente del Collegio Sindacale	Aedes SIIQ S.p.A.		-	-	-
Sabrina Navarra	Sindaco Effettivo	Aedes SIIQ S.p.A.	-		-	
Fabrizio Capponi	Sindaco Effettivo	Aedes SIIQ S.p.A.	-		-	



LL

RECEIVED  
MAY 10 1997  
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE  
WASHINGTON, D.C. 20250

\*\*\*

Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, assolvimento del bollo all'origine ai sensi del decreto 22 febbraio 2007 mediante M.U.I.

Milano,

RECEIVED  
FEB 10 1964  
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE  
WASHINGTON, D.C. 20250